

## A. UVODNI DIO

### I Podaci o planiranju

#### 1. Organizaciona priprema za izradu izmjene regulacionog plana

Izradi Regulacionog plana „Industrijska zona 4“ u Bijeljini (u daljem tekstu Regulacioni plan) pristupa se po osnovu Odluke o pristupanju br. 01-022-23/17 od 09.03.2017. godine donesenom od strane SO Grada Bijeljina.

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

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

Pravnu obavezu usaglašavanja Regulacioni plan ima prema Reviziji i izmeni Urbanističkog plana grada Bijeljine - „Sl. Glasnik opštine Bijeljina“ br. 14/11, kao strateškom dokumentu prostornog uređenja šireg područja. Istovremeno, a kako je to definisano Projektnim zadatkom, Regulacioni plan se oslanja i na prethodni plan koji je tretirao ovaj obuhvat – Regulacioni plan „Industrijska zona 4“ u Bijeljini – „Sl. glasnik opštine Bijeljina“ br. 15/12.

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

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

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

Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana „Industrijska zona 4“ u Bijeljini donesena je od strane Skupštine Grada Bijeljina 09.03.2017. godine (Odluka br. 01-022-23/17).

Odlukom je definisan obuhvat Regulacionog plana; svrha izrade plana, rok za izradu, te nosilac pripreme i nosilac izrade Regulacionog plana. Odluka o pristupanju izradi izmjene regulacionog plana je u sklopu dokumentacione osnove plana.

Kontrolnu ulogu u praćenju izrade izmjene regulacionog plana ima Savjet za praćenje izrade izmjene regulacionog plana. Savjet je imenovan radi ukupnog praćenja izrade izmjene planskog dokumenta, vođenja javne rasprave i usaglašavanja stavova i interesa. Pored navedenog, zadatak Savjeta je i da zauzima stručne stavove prema pitanjima opšteg, privrednog i prostornog razvoja područja za koje se plan donosi, racionalnosti i kvaliteta predloženih planskih rješenja, usaglašenosti plana sa dokumentima prostornog uređenja koji predstavljaju osnovu za njegovu izradu, kao i usaglašenosti plana sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju i drugim propisima zasnovanim na zakonu.

## 2. Stručna priprema za izradu regulacionog plana

JP „Direkcija za izgradnju i razvoj grada“ D.O.O. Bijeljina odabrana je kao nosioc izrade izmjene Regulacionog plana „Industrijska zona 4“ u Bijeljini. U skladu sa odredbama člana 18. Zakona o uređenju prostora i građenju „Sl. glasnik RS“, radni tim navedenog preduzeća, koji učestvuje u izradi plana, izvršio je stručnu pripremu za izradu predmetnog dokumenta. U okviru stručne pripreme prikupljena je odgovarajuća dokumentaciona osnova dobijena od strane nosioca pripreme plana – geodetska podloga u digitalnom obliku, izdati lokacijski uslovi i građevinske dozvole u granicama obuhvata plana u periodu implementacije prethodnog regulacionog plana za ovaj obuhvat, inicijative korisnika prostora koje su detaljno razmotrene i prema kojima je zauzet odgovarajući stav. Analiza inicijativa korisnika prostora sastavni je dio dokumentacione osnove ovog dokumenta – faza prednacrti i nacrti plana.

Pored navedenog, a u okviru pripremnih analiza, izvršen je obilazak terena te sačinjena detaljna dokumentaciona osnova zatečenog stanja u granicama obuhvata plana koja je grafički predstavljena na posebnoj karti u grafičkom dijelu plana sa foto dokumentacijom i karakteristikama zatečene fizičke strukture. Tekstualni opis postojećeg stanja u sastavu je ovog tekstualnog dijela Regulacionog plana – u daljem dijelu ovog teksta pod odgovarajućim nazivom u skladu sa sadržajem definisanim Pravilnikom o načinu izrade, sadržaju i formiranju dokumenata prostornog uređenja „Sl. glasnik RS“ br. 69/13.

### 2.1. Analiza prethodnog regulacionog plana predmetnog obuhvata

Obuhvat Industrijske zone 4 u Bijeljini definisan je Regulacionim planom „Industrijska zona 4“ u Bijeljini – „Sl. glasnik opštine Bijeljina“ br. 15/12, rađen u skladu sa strateškim dokumentom prostornog uređenja – Revizija i izmjena Urbanističkog plana grada Bijeljina „Sl. glasnik opštine Bijeljina“ br. 14/11. Obuhvat je površine od 95,84 ha, smješten u krajnjem/sjeverozapadnom dijelu urbanog područja grada Bijeljine sa desne strane magistralnog puta Bijeljina – Brčko i sjeverozapadno u odnosu na površinu „Industrijska zona 2“.

U vrijeme izrade ovog regulacionog plana, predmetna površina je bila neizgrađena, a zemljište dijelom u privatnoj svojini (veći procenat) i dijelom u državnoj svojini (manji procenat).

Regulacionim planom je definisan plan parcelacije na građevinske parcele različitih površina definisane interne saobraćajnice koje opslužuju parcele i utvrđena namjena površina unutar obuhvata. Ovim regulacionim planom, usjevnom dijelu obuhvata određena je lokacija

budućeg željezničkog terminala, definisanog ranijim projektima, a koji za razvoj ove, kao i ostalih privrednih i poslovnih zona ima značajan uticaj koji će se ispoljiti u narednom periodu.

Koncepcija regulacionog plana iz 2012. godine je fleksibilnog karaktera, u smislu da planom nisu definisani prostorni razmještaj i gabariti budućih poslovnih objekata, nego su utvrđeni osnovni urbanistički parametri definisani po namjenama, a koji su bili osnov za izradu urbanističko-tehničkih uslova u konkretnim slučajevima u postupku izdavanja urbanističke dokumentacije za izgradnju, kada do te izgradnje dođe.

U implementaciji plana odabrana koncepcija se pokazala opravdanom i odgovarajućom, odnosno omogućavala je izgradnju u skladu sa potrebama investitora, a koje u vrijeme izrade plana nisu mogle biti u cjelini sagledane i definisane.

Potrebno je naglasiti da se, upravo u periodu implementacije plana, ipak uočilo nekoliko ograničenja i poteškoća u realizaciji, a koja će se izbjeći ili svesti na minimum u izradi ovog planskog dokumenta. Prije svega, podjela prostora na nekoliko namjena unutar generalne namjene definisane kao radna zona, pokazala se neadekvatnom u smislu da se radi o poslovanju koje u okviru jedne parcele ili kompleksa zahtijeva kombinaciju definisanih namjena, a što navedenom podjelom nije moglo biti realizovano. Radi pojašnjenja navodimo primjer: u prethodnom regulacionom planu namjene su razvrstane na komercijalne djelatnosti, proizvodne djelatnosti i skladišne prostore. Ubrzo se pokazalo da u sklopu proizvodnih djelatnosti postoji potreba i za komercijalnim (prodajnim) i skladišnim prostorima, kao i obrnuto. Uočeno je da su sve namjene međusobno kompatibilne u smislu da se na jednoj građevinskoj parceli mogu istovremeno planirati proizvodni, prodajni i skladišni kapaciteti. Navedena podjela na namjene (nazvani blokovi u regulacionom planu) uticala je na to da su površine namijenjene samo za skladišta najrjeđe bile u potražnji dok je potražnja za komercijalnim sadržajima bila najizraženija i često se zahtijevala na lokacijama na kojima je predviđeno ili proizvodnja ili skladištnje roba.

Kroz detaljnu analizu planskih rješenja iz prethodnog regulacionog plana, kao i analize njegove primjene kroz protekli vremenski period izvedeni su određeni zaključci koji su uticali na formiranje osnovnih ciljeva i odabir koncepcije novog planskog dokumenta:

- formirati prostor koji će privući buduće investitore za izgradnju poslovno-proizvodnih kapaciteta,
- izbjeći ili na minimum svesti uočena ograničenja u prethodnom planu primjenjujući prostornu organizaciju koja će obezbijediti da se na ukupnoj površini obuhvata omogućiti lociranje (izgradnja) svih poslovno-proizvodnih i privrednih sadržaja u okviru generalne namjene prostora definisane urbanističkim planom, bez posebnog razvrstavanja na detaljne namjene koje mogu biti poznate tek u procesu realizacije plana, odnosno pojave konkretnih investitora,
- zadržati lokaciju planiranog željezničkog terminala sa projektovanom površinom i osnovnim sadržajima,
- predvidjeti izmještanje postojećeg kanala koji u nepravilnoj trasi prolazi pored istočne granice obuhvata plana,
- primijeniti ekološki princip i striktno se pridržavati uslova zaštite životne sredine u smislu da obuhvat ove industrijske zone predstavlja prostor na kojem se mogu izgrađivati samo ekološki prihvatljive proizvodne i poslovne djelatnosti,
- obezbijediti osnovnu prateću saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu koja je preduslov ponude lokacija za izgradnju privrednih objekata,

### 3. Izvod iz dokumenta prostornog uređenja šireg područja – Urbanistički plan grada Bijeljine

Strateški dokument prostornog uređenja sa kojim se ovaj regulacioni plan usaglašava je Urbanistički plan grada Bijeljine.

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

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

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

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

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

Urbanistički plan je postavio osnovne elemente budućeg privrednog razvoja Bijeljine.

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

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

Strategija razvoja industrijske djelatnosti zasniva se na :

1. Razvoju malog i srednjeg preduzetništva i izgradnju malih pogona posebno na vangradskom području,
2. Modernizaciji i revitalizaciji postojećih industrijskih pogona. Možemo generalno zaključiti da postojeći industrijski kapaciteti nikada nisu dostigli svoju potpunu

iskorištenost, a niti su u razvojnom smislu bili sposobni pratiti tehnološki napredak. Prema tome, naše stanovište je da samo pojedini od industrijskih kapaciteta iz današnje perspektive imaju opravdanost u revitalizaciji i modernizaciji i to možda jednog dijela svojih pogona i tehnoloških procesa. Ostali dijelovi i ostali industrijski pogoni moraju se u potpunosti preorijentisati, generalno izmijeniti svoju strategiju poslovanja, i razdijeliti na više manjih rentabilnijih i aktuelnijih pogona.

### 3. Razvoju svih ekonomski efikasni i tržišno perspektivni programa.

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

U skladu sa izloženim, neophodno je da se:

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

Operativni cilj razvoja privrede je sljedeći :

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

Prema namjeni površina iz Urbanističkog plana, obuhvat koji je predmet ovog elaborata definisan je za laku industriju i malu privredu, odnosno u generalnoj namjeni površina pripada radnim zonama.

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

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

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

predmetni obuhvat od posebne važnosti je gradska putna obilaznica i ulica Stefana Dečanskog) posljedično utiče na formiranje novih potreba i podiže lokacionu vrijednost prostora, što upućuje na potrebu ekonomskog aktiviranja izgradnjom odgovarajućih sadržaja.

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

#### **4. Informaciono-dokumentaciona osnova izmjene regulacionog plana**

Dokumentacionu osnovu Izmjene Regulacionog plana „Industrijska zona 2“ u Bijeljini čine:

1. Odluka o pristupanju izradi Izmjene Regulacionog plana "Industrijska zona 4" Bijeljina, Odluka br. 01-022-22/17 od 09.03.2017. godine;
2. Projektni zadatak br. 02/2-163 sl/06 od 24.11.2006. godine, sačinjen od strane Nosioca pripreme i donošenja plana- RP "Industrijska zona 2"
3. Revizija i izmjena Urbanističkog plana grada Bijeljine „Sl. glasnik opštine Bijeljina“ br. 14/11 – JP "Direkcija za izgradnju i razvoj grada" DOO Bijeljina 2011. godine;
4. Inicijative i programski elementi institucija i korisnika prostora;

## B. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

### I. Prostorna cjelina

#### 1. Teritorija prostorne cjeline – granica obuhvata plana

Regulacioni plan "Industrijska zona 4" predstavlja obuhvat smješten u sjeverozapadnom dijelu urbanog područja grada Bijeljine. To je prostorna cjelina sa desne strane (sjeverno) magistralnog puta Bijeljina – Brčko koja ima ukupnu površinu obuhvata od 95,84 hektara. Prema namjeni površina iz Urbanističkog plana grada Bijeljine predstavlja zasebnu cjelinu za laku industriju i malu privredu.

Prostorni obuhvat Izmjene Regulacionog plana "**Industrijska zona 4**" definiše **granica obuhvata**:

Granica obuhvata izrade regulacionog plana „Industrijska zona 4 počinje od tromeđe katastarskih parcela broj 6939 (kanal); 4231/11; 4231/2, KO Velika Obarska. Odatle granica ide u pravcu sjeveroistoka sjeverozapadnom granicom katastarske parcele broj 4231/2 do njenog sjeverozapadnog ugla. Odatle granica povija u pravcu jugoistoka sjeveroistočnom granicom katastarskih parcela broj 4231/2; 4231/3; 4231/4 i do polovine sjeveroistočne granice katastarske parcele broj 4231/1. Odatle granica ide u pravcu sjeveroistoka, presjeca kanal (katastarska parcela broj 4120/10) i put (katastarska parcela broj 4434) do tromeđe katastarskih parcela broj 4434; 4229 i 4230. Odatle granica obuhvata produžava u pravcu sjeveroistoka presjeca katastarske parcele broj 4229; 4227; 4225; 4224; 4222; 4216; 4217; 4219; 4432/1; 4202/2; 4202/1; 4199; 4198/2; 4195; 4194; 4193 do polovine sjeveroistočne granice katastarske parcele broj 4193. Odatle povija u pravcu jugoistoka sjeveroistočnom granicom katastarskih parcela broj 4193; 4435; 4243/5; 4243/4; 4243/2; 4438 do tromeđe katastarskih parcela broj 4438; 4264 i 4145. Odatle granica obuhvata ide u pravcu sjeveroistoka sjeverozapadnom granicom katastarskih parcela broj 4145; 4143 do sjeveroistočnog ugla katastarske parcele broj 4143. Odatle granica obuhvata ide u pravcu jugoistoka sjeveroistočnom granicom katastarske parcele broj 4143 do njenog jugoistočnog ugla. Odatle granica obuhvata ide u pravcu sjeveroistoka sjeverozapadnom granicom katastarske parcele broj 4439. Odatle granica obuhvata ide u pravcu istoka, kroz katastarsku opštinu Bijeljina Selo, presjeca katastarsku parcelu broj 1326/3 (kanal). Odatle granica obuhvata ide u pravcu juga zajedničkom granicom katastarske parcele broj 1326/3 (kanal) i katastarskih parcela broj 664; 665; 666; 667; 1371sve KO Bijeljina

Selo. Odatle granica obuhvata ide u pravcu jugoistoka zajedničkom granicom katastarske parcele broj 713 i katastarskih parcela broj 1371; 712; 711. Odatle granica obuhvata ide u pravcu zapada zajedničkom granicom katastarskih parcela broj 713 i 710 u dužini 16,52m. Odatle granica obuhvata blago povija u pravcu jugozapada zajedničkom granicom katastarskih parcela broj 715/1 i 709/1 u dužini 139m. Odatle granica obuhvata ide u pravcu zapada južnom granicom katastarskih parcela broj 715/1; 716/1; 717/1; 718/1; 719/1; 1372/1; 720/2, presjeca katastarsku parcelu broj 1326/3 (kanal) zatim dalje kroz katastarsku opštinu Velika Obarska južnom granicom katastarskih parcela broj 4265/4; 4265/1; 4265/3; 4265/5, zatim kroz katastarsku opštinu Bijeljina Selo presjeca katastarsku parcelu broj 1326/1. Dalje granica obuhvata ide u pravcu jugozapada jugoistočnom granicom katastarskih parcela broj 721/26;

721/27; 721/7; 721/33; 721/9; 722/1. Odatle granica povija u pravcu sjeverozapada presjeca katastarsku parcelu broj 1326/1, zatim dalje ide kroz katastarsku opštinu Velika Obarska jugozapadnom granicom katastarske parcele broj 4242/1. Odatle granica obuhvata dalje ide u pravcu sjeverozapada jugozapadnom granicom katastarskih parcela broj 4242/1; 4241; 4240; 4436; 4238; 4236; 4235; 4234/2; 4234/1; 4233; 4232; 4435; 4231/1; 4231/4; 4231/3; 4231/2 do tromeđe katastarskih parcela broj 6939 (kanal); 4231/11 i 4231/2 odakle je počelo opisivanje granice obuhvata.

Površina obuhvata iznosi 95,84 ha.

## 2. Tipologija izgradnje u obuhvatu regulacionog plana

Prostorni obuhvat Regulacionog plana "Industrijska zona 4" predstavlja površinu koja pripada rubnom pojasu urbanog područja grada Bijeljine, njegovom sjeverozapadnom dijelu.

Kada je u pitanju tipologija izgradne predmetnog prostora radi se o neizgrađenom prostoru, odnosno u potpunom obuhvatu plana evidentira se samo jedan kompleks koji nije u cijelosti završen (prva faza poslovnog kompleksa u jugozapadnom dijelu obuhvata plana).

U skladu sa navedenim ne mogu se izdvojiti određeni tipovi izgradnje. Započeti poslovni kompleks ima samo uređeni pošljunčani plato, sanitarni blok izveden čvrstim materijalima, ogradu, te nekoliko montažnih poslovnih objekata. Tipologija izgradnje tek će se definisati realizacijom ovog plana, a karakterisaće je poslovni objekti koji će segraditiu svim karakterističnim tipovima u skladu sa konkretnom namjenom (montažni, polumontažni, čvrsti objekti).

## 3. Vrste primijenjenih pravila regulacije

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

Kako se u obuhvatu ovog regulacionog plana pojavljuju samo radne zone, to će se vrste primijenjenih pravila regulacije uskladiti sa namjenom prostora.

Osnovna pravila izgradnje (opšti urbanističko-tehnički uslovi i smjernice) definisani su planom šireg područja (urbanistički plan grada Bijeljine), ali će se u ovom regulacionom planu detaljnije razraditi primjenom odgovarajućih članova Pravilnika o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 115/13. Istovremeno, potrebno je voditi računa o fleksibilnosti plana u smislu da se strogo definisanim urbanističkim parametrima ne stvore ograničenja koja bi mogla negativno uticati na buduću potražnju lokacija. Zamisao je da "Industrijska zona 4", zajedno sa susjednom „Industrijskom zonom 2“ budu nosioci razvoja regionalnih funkcija grada Bijeljine. One treba da privlače tokove roba, kapitala i ljudi kroz dnevne migracije radne snage ka ovom području, kao i korisnika usluga ovog područja. Ove zone će imati velikog doprinosa u ukupnom razvoju grada, na taj način što afirmišu prostor, postavljaju sadržaje koji doprinose daljoj urbanizaciji ovog područja, pokreću migracije, utiču na integracije manjih prostorno-funkcionalnih jedinica u veće i drugo.



## II. Prirodni uslovi i resursi

### 1. Prirodne karakteristike

#### Geografski položaj

Granice obuhvata regulacionog plana "Industrijska zona 4" čine: dio ulice Stefana Dečanskog do raskršća sa obilaznim putem Bijeljine (faza I), dio obilaznog puta prema Rači i sjeverni rub naselja Koviljuše. Površina koju zahvata "Industrijska zona 2" iznosi 126 ha. U okviru ove zone nalazi se nekoliko individualnih stambenih objekata, Poljoprivradni zavod, firme "Signum" i "Primus" i Slovačko groblje.

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

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

#### Klimatske karakteristike

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

#### *Srednja temperatura vazduha po godišnjim dobima (Stanica Bijeljina)*

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

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

#### *Pregled srednjih vrijednosti mjesečnih i godišnjih padavina (Stanica Bijeljina)*

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

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

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

### **Geološka građa terena**

#### **Inženjerskogeološke i hidrogeološke karakteristike terena**

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

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

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

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

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

Litološki sastav terena, do dubine 9 m, na samoj lokaciji "Industrijska zona 2" može se definisati na osnovu podataka dobijenih pri izradi bunara kojih ima više u okviru ove lokacije. 1 –3 m od površine terena je humus i ilovačaste gline, a ispod njih je šljunak. Mjestimično se šljunak pojavljuje pri samoj površini terena.

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

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

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

Gline prašinsto-pjeskovite, kao izolatori, imaju nizak koeficijent filtracije, oko  $0,1 \times 10^{-9}$  m/s. Nivo podzemne vode je na oko 3 m od površine terena. Izdan je sa slobodnim nivoom, a generalni pravac toka podzemnih voda je od juga i jugoistoka ka sjeveru i sjeverozapadu. Izdan se prihranjuje iz rijeke Drine. Uticaj padavina je mali, jer površinski izolatorski sloj smanjuje infiltraciju oborinskih voda u tlo.

Na lokaciji "Industrijska zona 4" nema prirodnih vodotoka. Kanal "Dašnica" koji na maloj površini zalazi u ovo područje je suv i obrastao travom i šibljem. Do izgradnje kanala teren je često plavljen.

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

### **Geotehničke karakteristike**

Ravan teren i glinoviti i šljunkoviti sedimenti, koji čine sastav terena lokacije "Industrijska zona 4" pružaju optimalno povoljne uslove za gradnju. Problem kod ravnog terena postoji pri izgradnji površinskih i podzemnih kanalizacionih sistema za otpadne vode, zbog potrebe postizanja odgovarajućeg nagiba odvodnog sistema.

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

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

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

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

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

### **Prirodna sredina – prirodni uslovi**

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

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

Analizom područja obuhvata plana, su ograničavajući za budući razvoj, ukoliko se aspektu očuvanja i zaštite životne sredine ne posveti posebna pažnja. Zaštita životne sredine u procesu urbanističkog planiranja dio je strategije održivog razvoja. Elementi ove strategije sadržani su u Zakonu o zaštiti prirode "Sl. glasnik RS" br. 20/14, Zakonu o zaštiti životne sredine, "Sl. glasnik RS" br. 71/12 i 79/15, Zakonu o uređenju prostora i građenju "Sl. glasnik RS br. 40/13", Urbanističkom planu grada Bijeljine, kao i posebnim zakonima o zaštiti voda, vazduha i zemljišta.

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

Nedostat

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

### **Postojeća namjena površina**

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

## **Infrastruktura**

Područje regulacionog plana "Industrijske zone 4 " uslovno je povoljno za budući razvoj, sa ograničenjima koja se moraju u narednom planskom periodu postepeno eliminisati. Prostor je opslužen primarnom saobraćajnom infrastrukturom na koju se može priključiti interna saobraćajna mreža i sa ovog aspekta tretirani prostor ima najvećih potencijala za budući razvoj (magistralni put, gradska putna obilaznica, planirana željeznička pruga sa terminalom i sl.).

Kada je u pitanju komunalna infrastruktura (vodovod i kanalizacija, elektroenergetska infrastruktura i telekomunikaciona infrastruktura) postoje brojna ograničenja. Područje Plana nema kanalizacionu i vodovodnu mrežu.

Sa aspekta opremljenosti elektroenergetskom i telekomunikacionom infrastrukturom, uslovno je povoljno za budući razvoj. U neposrednoj blizini obuhvata plana, postoje linije primarne elektroenergetske infrastrukture (značajni nadzemni dalekovodi), koji će, osim ograničenja u smislu strogog poštivanja zabrane gradnje unutar njihovih zaštitnih koridora, obezbijediti mogućnosti priključaka budućih objekata elektroenergetske infrastrukture koji će se graditi u zavisnosti od tempa izgradnje novih poslovnih objekata na teritoriji ovog plana.

## **III. Infrastruktura**

### **1. Saobraćaj**

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

Bitno je naglasiti da je obuhvat "Industrijske zone 4", direktno vezani na primarnu saobraćajnu mrežu urbanog područja Bijeljine, te da se na ovom prostoru ukrštaju važne saobraćajnice pomenute mreže – magistralni pravac Bijeljina – Brčko i gradska putna obilaznica. Različite po svom karakteru i funkciji obe ove saobraćajnice imaju posebnog značaja za budući razvoj posmatranog prostora.

Gradska putna obilaznica koja tangira jugoistočnu granicu obuhvata plana predstavlja specifičan sistem koji posreduje između vangradske mreže puteva i gradske mreže saobraćajnica.

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

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

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

"Industrijska zona 4" je malim dijelom svoje jugozapadne granice u kontaktu sa ovom saobraćajnicom, ali je u sadašnjem stanju veoma značajan postojeći prilazni put uz Majevički

obodni kanal koji je povezan na magistralni put i jedini je pristup za jugozapadni dio obuhvata plana.

Sa aspekta analize postojeće saobraćajne infrastrukture, za posmatrani prostor uticaja će imati i druge saobraćajnice, u prvom redu postojeći njivski putevi, obzirom da je trenutno zemljište u obuhvatu plana neizgrađeno i koristi se najviše u poljoprivredne svrhe. Ovi će njivski putevi, a radi lakše sprovodivosti plana u smislu rješavanja imovinskih odnosa, biti osnov za koncepciju interne saobraćajne mreže u obuhvatu plana..

## 2. Vodovod i kanalizacija

### Vodovod

Sistemi vodosnabdijevanja i odvodnje otpadnih voda smatraju se jednim od ključnih komunalnih infrastrukturnih sistema. Za održivi razvoj urbanih područja neophodna je zaštita, revitalizacija i proširenje postojećih sistema. Pored urednog vodosnabdijevanja potrošača sanitarno ispravnom vodom naročito se mora povjesti računa o zaštiti izvorišta vodosnabdijevanja i tretmanu, odnosno prečišćavanju upotrijebljenih i atmosferskih voda pre njihovog upuštanja u recipijente.

Snabdijevanje pitkom vodom grada Bijeljina vrši se iz izvorišta "Grmić". Procjena izdašnosti izvorišta kreće se oko 1,5m<sup>3</sup> / sek.

Sa postojećeg gradskog vodovodnog sistema Bijeljina sada se snabdijeva vodom oko 52.000 stanovnika sa gradskog područja i oko 33.000 stanovnika u prigradskim naseljima:

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

Prostor obuhvata "Industrijske zone 4" je neizgrađen i u njemu nema vodovodnih instalacija.

Potrebno je istaći da osnov postojeće vodovodne mreže za ovo područje predstavlja postojeći cjevovod prečnika Ø 150mm položen lijevom stranom magistralnog puta Bijeljina – Brčko, a na koji je priključena postojeća distributivna mreža kompleksa Agro-tržnog centra "Knez Ivo od Semberije" smještenog južno od obuhvata ovog plana.

### Fekalna kanalizacija

U gradu Bijeljini u fazi je izgradnje jedinstveni sistem prikupljanja, transporta i prečišćavanja otpadnih voda iz domaćinstava i industrije koji obuhvata centralnu zonu grada, tako da se u ostalim područjima uže urbane zone jedan manji dio prikupljene otpadne vode bez prethodnog tretmana upušta u korito kanala Dašnica na više lokacija preko kolektora kišne kanalizacije koji su pretvoreni u mješoviti kanalizacioni sistem.

Dio prikupljene otpadne vode se nakon tretmana u postojećim izvedenim septičkim jamama ispušta u kišne kolektore, a ostali dio fekalnih voda se upušta direktno u podzemlje preko upojnih bunara.

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

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

Značajnu ulogu u projektovanju i realizaciji kanalizacionog sistema na posmatranom području imaće glavni fekalni kolektor čija trasa prelazi preko dijela obuhvata na sjeveru (dijelom uz trasu gradske putne obilaznice), a potom nastavlja preko teritorije KO Obarska Velika i ide do planiranog glavnog prečištača otpadnih voda na lokaciji „Šećerana“ u Velikoj Obarskoj.

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

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

### **Kišna kanalizacija**

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

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

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

Područje koje se planom tretira nalazi sa lijeve strane kanala Dašnica, udaljeno je od centralnog gradskog područja, te u ovoj zoni ne postoji uređena odvodnja atmosferskih voda. Jedino kompleks Agro-tržnog centra ima spostveni sistem kišne kanalizacije koji atmosferske vode odvodi u Majevički obodni kanal. Vode se u kanal ispuštaju bez ikakvog prečišćavanja.

## **3. Elektroenergetika i telekomunikacije**

### **Elektroenergetska infrastruktura**

Na prostoru obuhvata RP "Industrijska zona 4" ne postoje, s obzirom na raspoloživu angažovanu snagu, značajni izvori električne energije, sem 35kV dalekovoda za "Šećeranu". Najbliža čvorna transformatorska stanica je ČTS BN 3 110/35/10kV, dok 10/0,4kV elektroenergetska mreža nije zastupljena na ovom prostoru..

U neposrednoj blizini RP "Industrijska zona 4", odnosno istočno, južno i zapadno od obuhvata RP "Industrijska zona 4" postoje ogranci elektrodistributivne 10kV mreže namijenjeni za snabdijevanje električnom energijom postojećih potrošača smještenih oko Agrotržnog centra i Mesoprodukta sa malom rezervom raspoložive angažovane snage.

U distributivnim TS 10/0,4kV ne postoji značajna rezerva u instalisanjoj snazi koja se može iskoristiti za snabdijevanje električnom energijom objekata u rubnim dijelovima predmetnog obuhvata sa južne, istočne i zapadne strane. Ipak pomenute rezerve u instalisanjoj snazi distributivnih TS 10/0,4 kV ne mogu biti pouzdane s obzirom da se podaci odnose na trenutno stanje, a izgradnja objekata u "Industrijskoj zoni 4" se tek planira.

Čvorna transformatorska stanica ČTS 35/10kV "BN II", koja se nalazi na istočnoj strani obuhvata prilično je udaljena od obuhvata predmetne industrijske zone, trenutno raspolaže sa rezervom snage do 2MW. Pomenuta rezerva je trenutno raspoloživa, ali puštanjem u rad novih poslovnih objekata koji su već zakupili angažovanu snagu ista će biti svedena na minimum.

U čvornoj transformatorskoj stanici ČTS 110/35/10kV "BN 3" postoje rezerve u raspoloživom kapacitetu od približno 5MW, s tim što u narednom periodu treba računati na aktiviranje potrošnje u trenutno brojnim nezaposjednutim stanovima i stambeno-poslovnim objektima koji su u izgradnji. U slučaju pokretanja aktivnosti u Industrijskoj zoni 2 i 4, navedena rezerva u kapacitetu vjerovatno neće biti raspoloživa za nove objekte u obuhvatu "Industrijske zone 4".

### **Telekomunikaciona infrastruktura**

U obuhvatu regulacionog plana "Industrijska zona 4" nije izgrađena telekomunikaciona infrastruktura, ali postoji kablovski pravac u putnom pojasu pristupnog puta za firmu "Agro BN". Takođe, u okruženju, postoje područne TK centrale tipa MSAN na području Agrotržnog centra, naselja Intergaj i ATC "Sjever" u ulici Raje Banjičića kod prehrambenog kombinata "Sava" sa izgrađenom TK kanalizacijom. u segmentu pristupne pretplatničke mreže do svakog korisnika u dijelu južno, istočno i zapadno od obuhvata (postojeći objekti), a prema potrebama sadašnjeg stepena izgrađenosti, odnosno namjene. Prema tome postoje dovoljni kapaciteti južno i istočno od RP"Industrijske zone 4".

## **4 Toplifikacija**

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

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

da li graditi centralnu kotlovnicu za toplifikaciju i koji energent koristiti (čvrsto gorivo, tečno ili prirodni gas) za sagorijevanje;

pojedinačno dovoditi gasne instalacije (za energent prirodni gas) do svakog potrošača;

predvidjeti da svaki investitor pojedinačno gradi za svoje potrebe individualne kotlovnice za gorivo čvrsto, tečno i gasovito.

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

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

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

#### IV. Privredne djelatnosti

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

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

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

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

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

Prostorni obuhvat Regulacionog plana "Industrijska zona 4" predstavlja u tom smislu upravo dio strategije razvoja privrede na lokalnom nivou, ali sa perspektivama značaja na nivou regije, Republike, pa i šireg okruženja.

Ako se posmatra sadašnje stanje, može se naglasiti da je prostorni obuhvat koji se ovim planom tretira po svojim prirodnim i stvorenim uslovima predodređen za razvoj upravo privrednih djelatnosti. Naime, ovo je zona ili dio urbanog područja grada Bijeljine u kojoj već egzistira kompleks Agro-tržnog centra "Knez Ivo od Semberije", kao koncentrisanog privrednog i kulturnog centra, te pojedinačni poslovni sadržaji (površina obuhvata „Industrijska zona 2“ i „Industrijska zona 3“) koji pripadaju upravo uslužnom, komercijalnom i sektoru male privrede.

Saobraćaj, kao značajan faktor bez kojeg se ne može ostvariti koncept koncentracije i razvoja privrednih djelatnosti, kao ni afirmisati određeni prostor, na ovom području ima sasvim adekvatne karakteristike i postaje bitan element pogodnosti budućeg razvoja ovog prostora.



## V. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Po svom karakteru javne službe i dio društvenih djelatnosti predstavljaju funkcije centraliteta, te se prema tome lociraju u centralnim dijelovima gradskog područja. Ove funkcije određuju nivo i karakter grada (upravni, administrativni, kulturni, centar opštine/regije). Od javnih, odnosno društvenih djelatnosti, postoji onaj dio usluga koje se mogu i trebaju pojaviti u svim dijelovima urbanog područja, pa tako i u konkretnom pojasu, a podrazumijevaju određene administrativne usluge (ispostave pošte, banke i sl.), te sadržaje kulture i sporta (kao npr. sajamski kompleks na Agro-tržnom centru).

Konkretno, na prostoru obuhvata plana u sadašnjem stanju nema kapaciteta ovih funkcija.

## VI Životna sredina

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

Zaštita životne sredine u procesu planiranja dio je strategije održivog razvoja koja se ogleda u očuvanju, zaštiti, obnovi i poboljšanju ekološkog kvaliteta i kapaciteta sredine kao i kvaliteta života.

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

Na prostoru "Industrijske zone 4" u Bijeljini, kroz protekli period nije bilo namjenskih istraživanja i mjerenja u funkciji definisanja stanja i zaštite životne sredine, stoga je moguće samo opisno ukazati na stanje komponenti životne sredine - vode, zemljišta, vazduha, itd.

Predmetna lokacija kompleksa „Industrijske zone 4“ u Bijeljini nalazi se u ravničarskom pedjelu sa stepskom i šumovitom vegetacijom. Obzirom da se lokacija sa svojom pratećom infrastrukturom nalazi u oblasti urbanizovane sredine, dobija se slika jedne uređene cjeline.

Na lokaciji „Industrijske zone 4“ nema nepokretnih kulturnih dobara.

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

**Tlo** predmetne lokacije koristi se većim dijelom u poljoprivredne svrhe, dijelom je prisutna šumska vegetacija uz korito kanala Dašnica (suvo korito), a manjim dijelom je zemljište izgrađeno ili pripremljeno za izgradnju. Klasa zemljišta je različita – od 2 do 5, te je za pretpostaviti da se na zemljištu lošijeg boniteta trenutno vrši prihrana pesticidima i umjetnim gnojivima po čemu je, u tom smislu narušen kvalitet tla.

**Vode površinskih tokova**, od kojih je najznačajniji Majevički obodni kanal koji prolazi uz samu jugozapadnu granicu obuhvata, mogu biti narušnog kvaliteta od septika obzirom da protiču kroz naselja ruralnog tipa u kojim nije izgrađen sistem kanalizacije, a septičke jame nisu vodonepropusne. Drugi vid zagađenja moguć je od spiranja tla zasićenog pesticidima i umjetnim đubrivima.

Za dobar kvalitet podzemnih voda na lokaciji postoje dobri prirodni uslovi obzirom da je izolatorski sloj gline debljine veće od 15,0 m (literaturni podatak koji treba provjeriti detaljnim radovima), te su mogućnosti zagađenja svedene na minimum, odnosno može se reći da ne postoje direktne mogućnosti zagađenja podzemne vode na predmetnoj lokaciji.

**Opeterećenost vazduha** u sadašnjem stanju je prisutna od saobraćaja sa gradske putne obilaznice uz koju nema zaštitnih pojaseva zelenila, ali i od saobraćaja (istina manjeg inteziteta) sa postojećeg prilaznog puta uz Majevički obodni kanal koji nije izveden sa odgovarajućim propisnim slojevima puta.

Udaljenost lokacije od skoncentrisanog i urbanizovanog stambenog naselja (naselje „Koviljuša“) je od 500m do 1000m. Treba naglasiti da je između pomenutog naselja i predmetne lokacije površina obuhvata „Industrijske zone 2“, te je formiranje zaštitnog pojasa prema naselju bitnije u kontaktu istog sa „Industrijskom zonom 2“.

Na osnovu opisanog stanja može se očekivati zadovoljavajuće stanje elemenata i faktora životne sredine u pogledu njihovog kvaliteta, u sadašnjem stanju. No ne smije se zaboraviti da je planirana namjena ovog prostora (industrijska zona) upravo ona koja za stanje životne sredine predstavlja najopasniju namjenu ukoliko se ne primijene svi zakonom definisani uslovi za njeno očuvanje i unapređenje. U skladu sa tim već kod izrade koncepcije plana, a posebno pri privođenju zemljišta namjeni u skladu sa ovim planom neophodno je striktno primjenjivati i pridržavati se, između ostalih i sledećih Zakona :

- Zakon o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik Republike Srpske“, 40/13),
- Zakon o geološkim istraživanjima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 51/04),
- Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata („Službeni List SFRJ“, broj 15/90),
- Zakon o zaštiti životne sredine („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 71/12 i 79/15);
- Zakon o vodama („Službeni glasnik Republike Srpske“, 50/06, 92/09 i 121/12);
- Zakon o zaštiti vazduha („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 124/11);
- Zakon o zaštiti prirode („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 20/14),
- Zakon o upravljanju otpadom („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 53/02),
- Ostali akti zakonske važnosti - podzakonska akta i Pravilnici, te propisi koji regulišu ovakvu problematiku.

## VII. Ocjena stanja, organizacije i korišćenja prostora

Ocjena stanja organizacije, uređenja i korišćena prostora tretiranog obuhvata „Industrijska zona 4“ proizilazi iz prethodne analize stanja na posmatranom području iz perspektive njegove buduće namjene i analize potreba koje ta namjena zahtijeva.

Sa aspekta predviđene namjene, među najbitnijim elementima koji se ocjenjuju u prvom redu su položaj same lokacije i njeni prirodni uslovi i karakteristike, te blizina i dostupnost linija i mreža komunalne infrastrukture.

Ocjenjujući **položaj lokacije** utvrđuje se da je isti povoljan za planiranu namjenu – radna zona, laka industrija i mala privreda i uslužne djelatnosti. Namjena spada u oblast privrede i privrednih djelatnosti, te kao takva zahtijeva sa jedne strane izuzetne pristupne i povoljne infrastrukturne uslove, a sa druge strane i odgovarajuću izdvojenost izvan stambenih i drugih zona užeg urbanog područja grada. Sa oba navedena aspekta ova je lokacija povoljna za

budući razvoj. To potvrđuje i činjenica da je ovo prostor koncentracije privrednih sadržaja – „Industrijska zona 2“, Industrijska zona 3“ i Agro-tržni centar „Knez Ivo od Semberije“ – postojeći privredni kapaciteti i površine u neposrednom okruženju.

Za dostupnost lokacije glavnu ulogu ima gradska putna obilaznica – njena sjeverna tangenta, koja opslužuje sve prethodno navedene privredne lokacije. Važnu ulogu ima i magistralni putni pravac Bijeljina – Brčko. Navedene saobraćajnice omogućuju dvosmjernu povezanost tretiranog obuhvata, ne samo sa užim urbanim područjem grada, nego i sa svim dijelovima vangradskog područja, a potom i sa oblastima izvan granica područja Grada Bijeljine. Navedeno je bitno upravo za razvoj planirane namjene i stvara izuzetne preduslove za opremanje i razvoj lokacija koje će biti ponuđene domaćim i stranim investitorima.

**Prirodne karakteristike** predmetne lokacije detaljno su opisane u prethodnom dijelu teksta. Iste su sagledane dijelom kroz postojeću plansku dokumentaciju i do sada izrađene studije i istraživanja na prostoru Grada Bijeljina, ali i kroz detaljnu prospekciju izvršenu na terenu u procesu izrade ovog plana. U nedostatku detaljnijih istražnih radova, koji bi dali i konkretnije podatke, ocjenjuje se da predmetna lokacija ima uslovno povoljne karakteristike za organizaciju kompleksa industrijske zone (poslovno-proizvodnih i uslužno-komercijalnih kapaciteta) sa aspekta prirodnih uslova, ali da se evidentiraju i određena ograničenja koja se moraju uzeti u obzir kod planiranja razmještaja budućih sadržaja i posebno kod pripremanja i opremanja zemljišta za buduću izgradnju. Predmetni prostor kao i neposredno okruženje su neizgrađeni i obrasli autohtonom vegetacijom u regresiji, pa ne postoje ograničenja za organizaciju planiranih sadržaja. Uslov je unapređenje ambijentalnih karakteristika šireg i užeg područja i obezbjeđenje funkcionisanja predviđenih sadržaja planiranjem odgovarajuće saobraćajne i tehničke infrastrukture, vodeći računa uslovima zaštite životne sredine.

### **Ocjena slabosti postojećeg stanja:**

Na osnovu analize i ocjene stanja tretiranog prostora u sklopu istog se prepoznaju i izdvajaju ograničenja koja su osnov problema koji se mogu pojaviti u procesu realizacije planskih rješenja.

Prospekcijom na terenu je utvrđeno da je predmetno zemljište uglavnom pogodno za planiranu namjenu, ali se već u ovoj fazi planiranja mora ukazati na ograničenja koja se evidentiraju u samom sastavu tla u kojem se pojavljuju nepropusni slojevi i proslojci. U skladu sa tim neophodno je izvršiti odgovarajuću drenažu na terenu, odnosno posebno projektovati sistem odvodnje sa budućih uređenih površina u zavisnosti od njihove detaljne namjene.

Predmetnu lokaciju tangira sa jugozapadne strane vodeni tok - MOK - Majevički obodni kanal te prirodni sklop mreže vodenih tokova može imati uticaja u smislu zaštite voda i zaštite od voda. U skladu sa tim potrebno je pri realizaciji plana i projektovanju objekata i sadržaja poduzeti sve mjere zaštite postojećih vodotoka, kao i mjere zaštite od mogućih uticaja podzemnih voda.

Pored navedenih prirodnih ograničenja, u realizaciji plana moguća su i ostala ograničenja, u prvom redu ekonomska i institucionalna. Za realizaciju planskog rješenja, bez obzira na utvrđenu mogućnost etapne realizacije, neophodno je prethodno riješiti imovinsko-pravne odnose, a što opet podrazumijeva i značajna materijalna ulaganja već u samom startu. Takođe je evidentno da se radi o sadržajima čija izgradnja zahtijeva angažovanje i međusobnu koordinaciju više institucija - horizontalnu koordinaciju institucija na nivou Grada, ali i

vertikalnu koordinaciju institucija na nivou Grada i republike. Ograničenja (moguća) budućeg razvoja tretiranog prostora možemo uslovno i praktično svrstati u nekoliko osnovnih grupa:

#### Pravna ograničenja

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

#### Institucionalna ograničenja

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

#### Finansijska ograničenja

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

#### Ostala ograničenja

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

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

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

Ciljevi urbanog razvoja grada Bijeljine, u svim segmentima koje ovaj razvoj podrazumijeva, definisani su Urbanističkim planom grada Bijeljine koji predstavlja najznačajniji razvojni planski dokument za urbano područje Bijeljine i sa kojim se niži, odnosno sprovedbeni planski dokumenti usaglašavaju.

Tema ovog regulacionog plana vezana je u prvom redu za privredni razvoj, samim tim što je obuhvat za koje se radi plan namijenjen poslovnim sadržajima: industriji, maloj privredi i proizvodnom zanatstvu, komercijalnim, zanatskim i uslužnim djelatnostima, skladištima, saobraćajnim terminalima i stanovanju.

Prema tome, već po svojoj temi i osnovnom zadatku ovaj regulacioni plan će, u skladu sa postavljenim ciljevima i pravcima razvoja Grada Bijeljina, ponuditi konkretna rješenja i predvidjeti konkretne mogućnosti izgradnje privrednih kapaciteta, a koji će biti u skladu sa uslovima i mogućnostima odabranog prostora.

Rezultati provjere osnovnih postavki planova višeg reda, analiza postojećeg stanja kao i novonastale potrebe, analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto, zaštita i unapređenje faktora životne sredine kao najbitnijeg elementa održivog razvoja, odredili su pristup izradi predmetnog Regulacionog plana. Ovaj pristup je zasnovan na sledećim stavovima:

- Organizovanju sadržaja
- Uklapanju objekata i sadržaja u šire okruženje
- Planiranja zaštite životne sredine na nivou plana, ali i na nivou uspostave obavezujućih elemenata u periodu implementacije plana
- Poštovanju potrebnih sanitarno - tehničkih uslova
- Obezbeđivanju kvalitetnih saobraćajno manipulativnih tokova i povezivanje na širu saobraćajnu mrežu
- Obezbeđivanju infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska i tt mreža), kako bi se stvorili potrebni preduslovi za nesmetani razvoj predviđene namjene.

Analitički nalazi i konstatacije ukazuju da prostorni razvoj obuhvata Regulacionog plana „Industrijska zona 4“ u Bijeljini treba posmatrati kao dugoročni čiji period realizacije prelazi okvire planiranog vremenskog perioda ovog planskog dokumenta.

Ciljevi urbanog razvoja Grada Bijeljine, u svim segmentima koje ovaj razvoj podrazumijeva, definisani su odgovarajućim dokumentima šireg područja, odnosno višeg nivoa (Strategija razvoja, Prostorni plan, Urbanistički plan), a koji predstavljaju najznačajnije razvojne planske dokumente za područje Grada Bijeljine i sa kojima se niži, odnosno provedbeni planski dokumenti usaglašavaju.

Tema ovog regulacionog plana vezana je u prvom redu za privredni razvoj, samim tim što je obuhvat za koje se radi plan namijenjen poslovnim sadržajima: industriji, maloj privredi i proizvodnom zanatstvu, komercijalnim, zanatskim i uslužnim djelatnostima, skladištima, saobraćajnim terminalima i stanovanju.

Prema tome, već po svojoj temi i osnovnom zadatku ovaj regulacioni plan će, u skladu sa postavljenim ciljevima i pravcima razvoja Grada Bijeljina, ponuditi konkretna rješenja i predvidjeti konkretne mogućnosti izgradnje privrednih kapaciteta, a koji će biti u skladu sa uslovima i mogućnostima odabranog prostora.

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

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

Opšti ciljevi razvoja ovog prostora su:

- stvoriti prostorne i druge uslove koji doprinose afirmaciji Bijeljine kao regionalnog centra.
- Obezbijediti uslove da grad Bijeljina, kao regionalni centar dobije adekvatno organizovan i uređen prostor za razvoj privrednih djelatnosti, u prvom redu kako bi se stvorio planski i pravni osnov za privlačenje kapitala, uz uslov da to nema negativnog uticaja na razvoj ostalih dijelova urbanog područja grada i, posebno, na stanje životne sredine,
- racionalna organizacija prostora i korišćenje prostora, podrazumijeva raspored korišćenja i povezivanja prostora u skladu sa potrebama i ciljevima, a prema pogodnostima položaja kao i procijenjenih efekata na kvalitet sredine, uslove održanja i zaštite okruženja,
- obezbijediti osnov za etapnu realizaciju vodeći računa o budućoj cjelovitosti kompleksa.

Uslov ostvarivanja opštih ciljeva je institucionarna stabilnost i ekonomska efikasnost.

Institucionalna stabilnost na području Grada Bijeljina nije potpuno ostvarena već je, kao ključna komponenta tranzicije u fazi uspostavljanja osnivanjem i organizacionim povezivanjem vodećih upravljačkih institucija.

Ekonomska efikasnost je ujedno i cilj i uslov zadovoljavanja potreba, pa ima u narednom periodu dvostruku ulogu – kao pokretač razvoja i kao činilac njegove održivosti. Realna dinamika ostvarivanja je zasnovana na procjeni nužnosti

### **Životna sredina**

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

Prostorni položaj obuhvata plana je veoma povoljan upravo za razvoj privrednih kapaciteta. Ta povoljnost ogleda se u prvom redu u veoma dobroj saobraćajnoj opremljenosti i pristupačnosti, te posebno u velikim neizgrađenim površinama smještenim u rubnom pojasu urbanog područja na raskršću primarnih saobraćajnica saobraćajne mreže grada, dakle predodređenim za razvoj

poslovne zone koja se i planira. Sa druge strane to istovremeno uslovljava veliku zainteresovanost za gradnju i razvoj poslovnih sadržaja na ovom prostoru. Zbog toga osnovni cilj (operativni cilj) sa aspekta životne sredine, jeste da **planirani sadržaji budu u duhu održivog razvoja, odnosno da se realizacijom plana zadovolje potrebe sadašnjih i budućih stanovnika, ali isključivo uz uslov zaštite životne sredine.**

## D. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

### I Organizacija prostora

Koncepcija prostorne organizacije "Industrijske zone 4" rezultat je sinteze i valorizacije potreba, mogućnosti i ciljeva organizacije, uređenja i korišćenja prostora cjeline za koju se ovaj plan izrađuje, uz uvažavanje postojećeg stanja unutar obuhvata plana i posebno uz uvažavanje i integraciju sa neposrednim okruženjem. Istovremeno, koncepcija prostorne organizacije predložena u ovom planu rezultat je usaglašavanja sa planom šireg područja – Urbanističkim planom grada Bijeljine, a koji je postavio osnovnu namjenu prostoru, kao i osnovne smjernice i pravce budućeg razvoja grada Bijeljine.

Sintezom prethodno navedenih elemenata dobijeni su osnovni parametri planske koncepcije prostorne organizacije prostora obuhvaćenog Regulacionim planom "Industrijska zona 4".

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

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

Okosnicu organizacije prostora predstavljaju gradska putna obilaznica i magistralni put Bijeljina – Brčko. Posebnu ulogu i uticaj na buduću razvoj ovih površina imaće i realizacija pruge Bijeljina – Šamac, odnosno planirana izgradnja željezničkog teretnog terminala smještenog u obuhvatu "Industrijske zone 4". Na ovaj način, a u skladu sa potrebama definisane namjene prostora, riješeni su osnovni preduslovi njenog razvoja – saobraćajna dostupnost i opremljenost svih dijelova tretiranog prostora.

#### 1. Namjena površina u prostornoj cjelini

Osnovna namjena površina prostora koji se regulacionim planom obrađuje definisana je planovima šireg područja kojima je predmetna površina svrstana u grupu zasebnih cjelina urbanog područja sa namjenom "Radna zona, laka industrija, mala privreda i uslužne djelatnosti." U okviru granica obuhvata Regulacionog plana "Industrijska zona 4" dio površine na sjeveroistočnom dijelu obuhvata izlazi izvan granica Urbanističkog plana Grada Bijeljine i definisan je Prostornim planom opštine Bijeljina. Po namjeni iz Prostornog plana navedeno

zemljište je definisano kao vangrađevinsko, vanurbano, poljoprivredno zemljište (oko 9,5 ha površine u sjeveroistočnom dijelu obuhvata).

Poštujući namjenu površina zadatu planovima šireg područja, tretirani obuhvat sadrži osnovne namjene, a to su:

- radna zona (na 69,34 ha što je oko 72% obuhvata plana),
- željeznički terminal sa pripadajućom površinom (17,0 ha, odnosno 18% obuhvata plana),
- vangrađevinsko, vanurbano, poljoprivredno zemljište (9,5 ha ili 10% obuhvata plana),

Navedene površine unutar obuhvata plana raspoređene su onako kako je to definisano planovima šireg područja i kao obavezujuće polazni su osnov dalju razradu i stvaranje koncepcije u ovom planu.

Potrebno je naglasiti da je dalja razrada u smislu parcelacije zemljišta, određivanja detaljnije namjene dijelova prostora i uvođenje elemenata prostorne organizacije (saobraćaj, regulacija, građevinske linije, ostali urbanistički parametri) moguća samo u okviru generalne namjene – radna zona iz prethodne podjele. Ostale namjene definisane su kao obavezujuće – željeznički terminal definisan generalnim rješenjemna zadatoj lokaciji; vangrađevinsko, vanurbano, poljoprivredno zemljište definisano Prostornim planom i sa režimom zabrane gradnje, te zaštitni pojasevi i površine takođe definisane planom šireg područja kao površine bez ili sa veoma ograničenom izgradnjom. Ove namjene se prenose u regulacioni plan i tretiraju u skladu sa smjernicama iz planova šireg područja.

Pored prethodno opisanih namjena prostornog obuhvata ovog plana, u skladu sa iskazanim potrebama ovog dijela područja Grada Bijeljine, u okviru regulacionog plana predviđena je mogućnost izgradnje **objekata u službi puta**. Kako se obuhvat plana oslanja na gradsku putnu obilaznicu, to je moguće na odgovarajućim lokacijama uz put predvidjeti i izgradnju objekata i kompleksa u službi puta. Za izgradnju ovih objekata i kompleksa smjernice i uslove, kao i saglasnosti davaće ustanove nadležne za upravljanje javnim putevima.

U skladu sa prethodno definisanom i opisanom osnovnom namjenom prostornog obuhvata, na nivou regulacionog plana predviđa se detaljnija razrada koja podrazumijeva podjelu prostora radne zone na odgovarajuće blokove omeđene planiranim internim saobraćajnicama i parcelaciju zemljišta, te određivanje površine željezničkog terminala i površinakoje moraju ostati vangrađevinsko, vanurbano, poljoprivredno zemljište u skladu sa Prostornim lanom Grada Bijeljine.

Zbog specifičnosti osnovne namjene prostora posmatrane sa aspekta trenutnog stanja privrede na području Grada Bijeljine i šire, odnosno zbog veoma malo poznatih ulaznih podataka i nemogućnosti da se iz ove perspektive sagledaju buduće potrebe za konkretnije sadržaje, odabrana je koncepcija fleksibilnog plana bez definisanja buduće fizičke strukture (objekata i pratećih sadržaja), ali sa definisanim urbanističkim parametrima unutar kojih će se precizni kapaciteti, kao i ostale karakteristike definisati u fazi privođenja namjeni i kod pojave konkretnih investitora.

U skladu sa navedenim, obuhvat regulacionog pana dijeli se na tri osnovne namjene:



- **Poslovne i radne zone** - zauzimaju najveći procenat obuhvata regulacionog plana, a podrazumijevaju izgradnju poslovnih sadržaja iz oblasti: lake – čiste industrije, uslužnih i zanatskih djelatnosti, komercijalnih i ugostiteljskih djelatnosti, skladišta, veleprodaje, maloprodaje, ostale poslovne djelatnosti. Ove površine okvirno zauzimaju oko 69ha površine obuhvata plana. Unutar ove namjene je površina koja je prethodnim regulacionim planom bila definisana kao „površina za budući razvoj zone“, a smještena u sjevernom dijelu obuhvata iza željezničkog terminala. U izradi ove izmjene plana ocijenjeno je da i ove površine treba odrediti kao poslovnu i radnu zonu, što je opredjeljenje budućeg razvoja tretiranog prostora u cjelini. Prema navedenom, u namjeni površina obuhvata regulacionog plana poslovanje je, dakle najzastupljenije, a obuhvata sve poslovne, industrijske, skladišne, komercijalne i uslužne djelatnosti bez ograničenja, izuzev vezanih za zaštitu životne sredine.

**Željeznički terminal** – zauzima površinu od 17 ha i smješten je u sjevernom dijelu obuhvata plana, na koridoru planirane pruge Bijeljina – Šamac. Ovaj terminal je definisan planom šireg područja (Urbanistički plan grada Bijeljina) i usvojenim idejnim projektom izrađenim u prethodnom periodu. Realizacija terminala vezana je za niz prethodnih aktivnosti, prvenstveno aktivnosti na realizacije planirane pruge. Procjenjuje se da će ta realizacija podrazumijevati niz drugih aktivnosti, kako na nivou Grada Bijeljine, tako i na nivou Republike i šireg okruženja. U vezi sa tim, površina željezničkog terminala koja je u obuhvatu ovog plana suštinski predstavlja rezervaciju ove površine za budući period, tačno određene namjene i bez mogućnosti da se unutar ove površine pojavi izgradnja drugih objekata i sadržaja.

**Vangrađevinsko, vanurbano, poljoprivredno zemljište** – kako dio obuhvata regulacionog plana izlazi izvan granica urbanog područja grada Bijeljine i urbanističkog plana grada Bijeljine, to se dio obuhvata nalazi u sklopu Prostornog plana, odnosno namjene površina definisane prostornim planom. Radi se o manjoj površini u sjeveroistočnom dijelu obuhvata regulacionog plana – orijentaciono 9,0 ha.

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

## 2. Osnovni urbanistički parametri za poslovne – radne zone

Generalna namjena prostora obuhvata plana i površine "Industrijske zone 4" upravo su poslovne – radne zone. Unutar ove površine obuhvata definisana je parcelacija, tako da svaka parcela ima obezbijeđen saobraćajni pristup. U okviru parcele planiraće se izgradnja objekta ili kompleksa, sve u skladu sa potrebama budućeg investitora, tako da se ovim planom ne ograničavaju gabariti i spratnost objekata, nego se definišu regulacija i granične linije građenja, kao i osnovni urbanistički parametri koji će se primijenjivati u svakom pojedinačnom slučaju. Kako se u ovom momentu ne poznaju investitori izgradnje niti karakteristike budućih

proizvodnih kapaciteta, to će se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima ili urbanističkim projektom bloka (u koliko za to potrebu iskaže investitor) precizno odrediti kapaciteti, gabariti, tehnologija, visine, lokacija objekta u sklopu parcele, pripadajući prateći sadržaji (parkinzi, manipulativne površine, interne saobraćajne površine i pristupi, uređene zelene površine i zaštitno zelenilo i sl.).

Ovim planom se omogućuje **spajanje (ukrupnjavanje) ili podjela (usitnjavanje) definisanih građevinskih parcela**. Na ovaj način obezbjeđuje se maksimalna fleksibilnost kod realizacije plana, a time posebno maksimalna prihvatljivost za potencijalne investitore koji će u startu biti oslobođeni određenih ograničavajućih elemenata.

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

Neizvjesnost sadašnjeg stanja privrede i očekivanih trendova razvoja, kako u strukturi, tako i u veličini i oblicima organizovanja, uticali su na to da su površine namijenjene poslovnim-radnim zonama planirane u većem obimu nego što su realne mogućnosti za njihovu realizaciju. Ove površine su svjesno uvećane i treba ih uzeti kao raznovrsnu ponudu lokacija za razvoj svih onih djelatnosti za koje postoje pretpostavke da imaju perspektivu u narednom periodu. Razvoj ovih zona biće motivisan potrebom domaćih i stranih investitora da na čistim lokacijama započnu nove privredne cikluse.

U okviru poslovne i radne zone mogu se planirati:

#### **Određene vrste industrije, male privrede i proizvodnog zanatstva.**

- **mali proizvodni pogoni (proizvodno zanatstvo)** predstavljaju najmanje proizvodne jedinice u kojima se podrazumijeva izgradnja malih firmi, stolarskih radionica, elektromehaničarske radionice, manja skladišta građevinskog materijala, manje građevinske radionice (proizvodnja keramike, alumobravarije i sl.), prerada plastičnih materijala, kamenorezačke radionice, proizvodnja nakita, pogoni za pakovanje različitih proizvoda, pekarska i poslastičarska proizvodnja, fabrike hljeba i peciva i sl. Lociranje ovih sadržaja poželjno je u kontaktu sa tercijarnim djelatnostima (iz prethodno opisane namjene komercijalnih i zanatsko-uslužnih djelatnosti), a sa kojima su ovi pogoni najčešće u simbiozi, kao što su trgovina, manja skladišta, poslovanje, ugostiteljstvo i sl.
- **proizvodni pogoni (mala privreda)** predstavljaju proizvodne jedinice koje mogu postojati samostalno ili se grupišu u privredne i industrijske zone. U ovoj grupi podrazumijevaju se djelatnosti: male i srednje firme, veća skladišta, proizvodnja bezalkoholnih pića, prerada voća i povrća, odnosno prehrambena industrija određenog obima i kapaciteta, tekstilna industrija, kao i svaka druga proizvodnja koja zadovoljava ekološke kriterije.
- **industrijski pogoni (industrija)** u ovom planu predstavljaju manje proizvodno-tehnološke komplekse, koji prema nivou ekološkog opterećenja moraju biti locirani na određenom odstojanju od stambenog naselja, tako da njihova funkcija na tom rastojanju

ne izaziva neprijatnosti susjedstvu. U ovoj grupi mogu se pojaviti djelatnosti: metaloprerađivačka industrija, manji pojedinačni pogoni hemijske (specijalizovane i ne bazne ) industrije, manje klanice, prehrambena industrija i sl.

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

#### **Komercijalne i zanatsko-uslužne djelatnosti:**

- **trgovina** (na veliko i na malo, roba široke potrošnje, specijalizovanih roba, megatržni centri, robne kuće i sl.);
- **ugostiteljstvo** (restorani, moteli, hoteli, objekti sa kombinovanim trgovačkim i ugostiteljskim sadržajima i sportsko-rekreativnim površinama i sl.)
- **uslužne djelatnosti** (zanatske usluge tipa servisa za automobile, servisa bijele tehnike, pekarske i poslastičarske radnje, administrativne, intelektualne, informatičke i druge usluge, grafički i štamparski servisi i radionice i sl.);
- **visokokomercijalizovane djelatnosti** (sportske aktivnosti, masovni oblici zabave – luna park, škole sportova i sl. tehnološki parkovi, naučno-istraživački kompleksi i drugo);
- **ostale djelatnosti** (podrazumijevaju svaki vid poslovnih djelatnosti koje nemaju karakter proizvodnih pogona, odnosno, prema nivou ekološkog opterećenja mogu biti locirane i unutar stambenih naselja i ne izazivaju neprijatnosti susjednom stanovništvu). U sklopu ove namjene, a shodno potrebama investitora ovdje se mogu locirati i skladišta raznih roba (građevinskog materijala, poljoprivrednih i drugih proizvoda koji se prodaju u sklopu ove namjene površina i sl.), predstavništva građevinskih ili drugih firmi. kao i druge djelatnosti koje se mogu pojaviti u budućnosti, odnosno u periodu privođenja plana namjeni.

#### **Skladišta, veleprodaje, maloprodaje i sl.:**

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

Osnovni podaci i opšti urbanistički parametri vezani za površine namijenjene za poslovne i radne zone prikazani su u narednim tabelama.

**URBANISTIČKI PARAMETRI ZA POVRŠINE NAMJENJENE POSLOVNIM-RADNIM KAPACITETIMA:**

Stepen zauzetosti građevinske parcele	<b>max. 60%</b>
Koeficijent izgrađenosti	<b>u skladu sa tehnološkim zahtjevima, odnosno max. 2,1</b>
Minimalni procenat ozelenjenih površina	<b>15%</b>
Visina objekta <i>m</i>	<b>u skladu sa tehnološkim zahtjevima</b>
Rastojenje građevinske od regulacione linije	<b>min. 5,0 m</b>
Rastojanje građevinskih linija od bočnih i zadnje granice parcele	<b>min. 4,0 m</b>
Broj potrebnih parkinga ostvariti unutar parcele	<b>u skladu sa detaljnom namjenom i kapacitetom, odnosno 1 PM/200m<sup>2</sup> korisnog prostora</b>

*Stepen infrastrukturne opremljenosti*

vodovod	fekalna	kišna	elektro	telefon	toplovod	gasovod	tehnička voda
+	+	+	+	+	<b>poželjno</b>	<b>poželjno</b>	<b>zavisno od vrste djelatnosti</b>

**II Plan parcelacije**

Regulacioni plan "Industrijska zona 4" urađen je po principu otvorene i fleksibilne koncepcije u sklopu koje se ne definišu prostorni razmještaj i gabariti osnova planiranih poslovnih objekata. Kako se radi o sadržajima koji će se jasno definisati tek u procesu provođenja plana i pojave poznatih investitora za izgradnju objekata odgovarajućih djelatnosti u sklopu namjena definisanih ovim planom, utvrđeni su samo osnovni urbanistički parametri koji će biti polazni elementi za definisanje detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za svaki slučaj posebno.

U odabranoj koncepciji plan parcelacije ima ulogu u određivanju lokacije planiranog objekta i sadržaja u okviru određene namjene.

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

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

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

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

Takođe, unutar građevinskih parcela moguće je planirati pristupne interne saobraćajnice ili kao saobraćajne koridore ili kao dijelove kolsko-pristupnih i manipulativnih površina oko objekata, a pruključci parcela na planom definisane saobraćajnice, kao i na obodne gradske saobraćajnice definisaće se po potrebi, uz odgovarajuće urbanističko-tehničke uslove i saglasnosti nadležnih ustanova u čijoj nadležnosti je gradska putna mreža.

### III. Privredne djelatnosti

Generalno posmatrano obuhvat Regulacionog plana "Industrijska zona 4", predstavlja privrednu zonu. Naime, prema jednoj od definicija koju ovdje usvajamo, privredne zone su veće lokacije namijenjene raznovrsnim privrednim aktivnostima (iz Generalnog urbanističkog plana Beograda 2021), unutar kojih se mogu formirati industrijske zone, proizvodni i građevinski pogoni, skladišta, robno-transportni centri i druge djelatnosti. Privredne zone u principu obuhvataju zemljišta u površini od 50 – 500 ha, a kao najvažnija radna područja grada imaju posebno mjesto u smislu otvaranja novih lokacija.

Područje Regulacionog plana "Industrijska zona 4" predstavlja svojevrsan potencijal za formiranje ekonomije obima (veliki promet roba, usluga, komuniciranja i sl.). Da bi vremenom ova zona to i postala, izradom Plana ispoštovani su sledećih nekoliko osnovnih principa:

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

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

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

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

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

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

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

#### IV. Infrastruktura

##### 1. Saobraćaj

Prostorni obuhvat "Industrijska zona 4" smješten je sjeverozapadno u odnosu na gradsku putnu obilaznicu. Ova saobraćajnica čini okosnicu prostornog obuhvata u saobraćajnom smislu. Sa jugoistočne strane tretirani prostor je, preko obilaznice, u kontaktu sa prostorom „Industrijske zone 2“ koja ima svoju mrežu saobraćajnica, dok se na jugozapadu oslanja na postojeći pristupni put uz Majevički obodni kanal i preko njega na magistralni put Bijeljina – Brčko.

Sve pomenute saobraćajnice i kontaktne zone oko obuhvata "Industrijske zone 4" imale su uticaja na koncepciju internog saobraćaja unutar kompleksa. Da bi interna mreža saobraćajnica unutar kompleksa bila u skladu sa osnovnom namjenom prostora i da bi obezbijedila uslove njegovog budućeg funkcionisanja, to je veza sa okruženjem postavljena u prvi plan.

**Gradska putna obilaznica**, njena sjeverna tangenta, čini osnovni saobraćajni element i osnovni pristupni koridor za obuhvat kao cjelinu, na koji se oslanja mreža internih saobraćajnica u obuhvatu plana. Gradska putna obilaznica predstavlja specifičan sistem koji posreduje između vangradske mreže puteva i gradske mreže saobraćajnica, te je planom predviđen samo jedan priključak na ovu saobraćajnicu planiran u vidu kružne raskrsnice. Mjesto priključka definisano je ranije urađenim dokumentima prostornog uređenja – Revizija i izmjena Urbanističkog plana i Regulacioni plan „Industrijska zona 2“ u Bijeljini. Kružna raskrsnica je odabrana kao najoptimalniji vid raskrsnice sa koje se saobraćaj usmjerava u pravcu obuhvata Industrijske zone 4 i u pravcu planiranog željezničkog terminala.

Obzirom na rang obilaznice, njen putni pojas i zaštitni pojas puta, u zoni ove saobraćajnice izgradnja mora biti adekvatno regulisana uz pribavljanje smjernica i saglasnosti nadležne ustanove za puteve. Ovim regulacionim planom predviđeno je izmještanje postojećeg kanala koji se nalazi u jugoistočnom dijelu obuhvata plana i čije korito ima veoma nepravilan oblik trase. Nova trasa kanala planira se u zaštitnom pojasu obilaznice (sjeverozapadna strana), a uz sjeverozapadnu ivicu nove trase kanala planira se saobraćajnica. Na ovaj način se zaštitni pojas obilaznice koristi za trasiranje kanala koji takođe ima svoj zaštitni pojas, a nova planirana saobraćajnica trasirana paralelno sa trasom obilaznice i novom trasom kanala imaće značajnu ulogu za prostor sa njene sjeverozapadne strane (površine namijenjene za izgradnju poslovnih i privrednih objekata), ali i značajnu ulogu u zaštiti putnog pojasa obilaznice i zaštitnog pojasa kanala.

Značajnu ulogu u prilazu prostornoj cjelini Industrijske zone 4 imaće i **postojeći put uz Majevički obodni kanal**, koji se i u sadašnjem stanju koristi kao prilaz malom broju postojećih sadržaja u obuhvatu plana. Planom je predviđena rekonstrukcija i proširenje navedenog pristupnog puta. Naime, uz sjeveroistočnu stranu MOK-a, u ukupnoj dužini obuhvata plana predviđa se izgradnja saobraćajnice na koju se oslanja jugozapadni dio obuhvata plana, sa jedne strane, a sa druge strane otvara se mogućnost novog pristupa i površinama izvan granice obuhvata regulacionog plana (sjeverozapadni pojas prostora izvan granice obuhvata plana)..

**Interna mreža saobraćajnica** planirana je uz maksimalno poštovanje postojećeg stanja, odnosno postojećih njihovih i makadamskih pristupnih puteva. Na ovaj način, a uzimajući u obzir da su postojeći pristupni putevi uglavnom zemljište u državnom vlasništvu, obezbijeđeno

je privođenje zemljišta trajnoj namjeni u skladu sa planom uz manja ulaganja kod rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Unutar kompleksa saobraćajna koncepcija je jednostavna. Interna saobraćajna mreža svedena je na optimum neophodnih saobraćajnica u skladu sa prostornom organizacijom i koncepcijom plana

Iz razloga jedinstvenosti u pogledu planiranih namjena prostora (sve je u domenu poslovnih i privrednih namjena), te ujednačene i pravilne parcelacije, posebno rangiranje internih saobraćajnica nije bilo potrebno. Sabirnom saobraćajnicom unutar obuhvata može se smatrati saobraćajnica koja povezuje priključak na gradsku putnu obilaznicu na istoku obuhvata i pristupni put uz Majevički obodni kanal na zapadu obuhvata plana. Ova saobraćajnica ima dužinu od oko 1,2km i na nju su uglavnom povezane ostale interne saobraćajnice. Saobraćajna interna mreža je jednostavna, uklopljena u postojeće stanje i plan parcelacije, sa širinom saobraćajnica od 7,0m, odnosno regulacionom širinom saobraćajnih koridora od 10,0m (prostor između granica parcela unutar kojeg je trasirana saobraćajnica).

Ukupna dužina saobraćajne mreže u obuhvatu Regulacionog plana iznosi oko 4,3km. Saobraćajnice zauzimaju oko 4,5% površine obuhvata plana.

Posebno mjesto u saobraćajnom smislu, u obuhvatu plana zauzima **planirani željeznički terminal**. Terminal je definisan Generalnim urbanističkim rješenjem koje je ugrađeno u plan, a predviđen je i odvojak u vidu industrijskog kolosjeka koji će snabdijevati središnju zonu obuhvata plana

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

## 2. Vodne površine i hidrotehnička infrastruktura

Kompletna jugozapadna granica obuhvata regulacionog plana oslanja se na Majevički obodni kanal MOK, kao najznačajniji element kanalskog sistema Bijeljine. Pored toga i kanal Dašnica zalazi u područje "Industrijske zone 4". To je i razlog zbog kojeg se i u ovom planu daje posebna važnost zaštiti kanala, odnosno vodnih površina.

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

Dio korita kanala Dašnica koji ulazi u obuhvat plana je suv i obrastao travom i šibljem. Predviđena je rekonstrukcija trase ovog kanala – izmještanje uz sjeverozapadnu stranu gradske putne obilaznice. Nakon izmještanja postojeće trase kanala potrebno je izvršiti rekultivaciju zemljišta na postojećoj trasi, nasipanje slojevima šljunka i zemlje, te stabilisanje terena, a u cilju dobijanja površina na kojima će se moći graditi. Izgradnja na ovoj površini mora biti posebno kontrolisana i vjerovatno će biti moguća nakon izvjesnog vremenskog perioda i utvrđivanja stabilnosti rekultivisanog i nasutog terena.

U cilju zaštite voda u kanalima, pri izgradnji poslovnih i privrednih objekata posebnu pažnju treba posvetiti tretmanu otpadnih voda koje se ne smiju ispuštati u kanale bez prethodno izvršenog prečišćavanja.

Zaštita od voda iz kanala predmet je posebnih projekata i aktivnosti na području Grada Bijeljine.



### **Vodovod**

Za potrebe snabdijevanja vodom potrošača u zoni obuhvata "Industrijske zone 4" predviđena je izgradnja vodovodne mreže koja će se priključiti na više mjesta na izgrađenu vodovodnu mrežu i to:

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

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

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

Tačni prečnici cjevovoda odrediće se detaljnim hidrauličkim proračunom.

### **Fekalna kanalizacija**

Za potrebe kanalisanja otpadnih voda iz poslovnih objekata i industrijskih pogona u zoni obuhvata "Industrijske zone 4" predviđena je izgradnja fekalne kanalizacione mreže koja će se priključiti na glavni sekundarni kolektor GSK 11 predviđen u "Idejnom rješenju kanalizacionog sistema upotrebljenih voda naselja i industrije opštine Bijeljina" koje je izradio d.o.o. "Zavod za vodoprivredu" iz Bijeljine.

Vode iz GSK11 upuštaju se u budući glavni kolektor koji vode odvodi ka budućem postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV) u Fabrici šećera.

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

### **Kišna kanalizacija**

Za potrebe kanalisanja atmosferskih voda sasaobraćajnih i parking površina u zoni obuhvata "Industrijske zone 4" predviđena je izgradnja kišne kanalizacione mreže.

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

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

### 3. Elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura

#### 3.1. Elektroenergetska infrastruktura

"Industrijska zona 4" zahvata prostor ukupne površine 95,85 ha sjeverno i sjeveroistočno od "Industrijske zone 2", odnosno sjeverno od obilaznice na potezu Velika Obarska-Batković.. Prema osnovnoj koncepciji Regulacionog plana u predmetnoj industrijskoj zoni je predviđena izgradnja objekata sa sljedećim poslovnim sadržajima:

- industrija, mala privreda, proizvodno zanatstvo, komercijalne i uslužne djelatnosti, skladišta, veleprodaje i maloprodaje, visokokomercijalizovane djelatnosti i druge djelatnosti,
- željeznički terminal
- objekti u službi puta

U sklopu obuhvata "Industrijske zone 4", u zapadnom dijelu, predviđene su površine za objekte komercijalne djelatnosti. U prostoru obuhvata RP "Industrijska zona 4" planom parcelacije, u neizgrađenom centralnom području, predviđena je poslovno-proizvodna zona, odnosno industrijski objekti i objekti male privrede. Sjeverno, uz centralno područje, predviđena je poslovno-proizvodna zona sa objektima za skladištenje roba. U istočnom dijelu "Industrijske zone 4" predviđen je novi željeznički terminal. Uz gradsku obilaznicu na potezu "Agrotržni centar" – Velika Obarska predviđena je izgradnja objekata u službi puta. Parcele u RP "Industrijska zona 4" se mogu ukрупnjavati i usitnjavati u skladu sa potrebama budućih Investitora, kao i u skladu sa namjenom objekata što je u ovoj fazi izrade Regulacionog plana nepoznato.

U rubnim područjima "Industrijske zone 4", u sjevernom dijelu su predviđene površine za budući razvoj zone.

U ukupnom bilansu površina može se zaključiti da će najveće potrebe za snabdijevanje električnom energijom biti izražene u centralnom i zapadnom dijelu predmetne industrijske zone.

S obzirom na predočene podatke osnovni koncept snabdijevanja električnom energijom budućih objekata zasniva se, u početnoj fazi, na korišćenju rezervi električne energije u kapacitetima 10kV formirane distributivne mreže na prostoru koji gravitira ka obuhvatu RP "Industrijska zona 4".

Iz EDP "Elektro-Bijeljina" AD dostavljeni su podaci o stanju energetskih objekata i trenutnoj raspoloživoj rezervi za snabdjevanje električnom energijom budućih objekata u obuhvatu "Industrijske zone 4".

Navedeni podaci o raspoloživim rezervama električne energije 10kV distributivnoj mreži su trenutni i nisu pouzdani za duži vremenski period, što znači da svako odlaganje gradnje objekata u obuhvatu RP "Industrijska zona 4" može uticati na smanjenje raspoloživih rezervi električne energije, zbog eventualne izgradnje drugih objekata na lokacijama u blizini obuhvata plana.

Za izgradnju objekata u rubnim dijelovima obuhvata "Industrijske zone 4" moguće je obezbjediti električnu energiju iz pravca BTS "Koviljuše", 10 kV dalekovoda za Mesoprodukt

i Veliku Obarsku i eventualno iz pravca dalekovoda ČTS "D. Čađavica"- Ljeljenča. Trenutno značajnija rezerva od 2-3MW postoji iz pravca BTS "Koviljuše".

Trenutne raspoložive rezerve u transformatorskoj stanici BN 3 110/35/10 kV iznose oko 5MW, a u narednom periodu pretpostavka je da će pomenute rezerve biti značajno umanjene korišćenjem postojećih nezaposjednutih stambenih prostora i puštanjem u rad poslovnih objekata u izgradnji sa već zakupljenom angažovanom snagom, te eventualnim aktiviranjem "Industrijske zone 2".

Za pouzdano snabdijevanje električnom energijom objekata u obuhvatu RP "Industrijska zona 2" i RP "Industrijska zona 4" neophodno je izgraditi novu ČTS 35/10 kV.

Regulacionim planom RP "Industrijska zona 2" je predviđena izgradnja TS 35/10kV, s tim da tada nisu postojala saznanja o RP "Industrijska zona 4". Stoga je potrebno preispitati prethodno rješenje u pogledu izbora lokacije buduće TS 35/10kV i eventualni izbor nove lokacije usloviti pozicioniranjem iste u centru opterećenja.

Za priključak planiranih objekata u obuhvatu "Industrijske zone 4" neophodno je izgraditi nove TS 10/0,4 kV sa pripadajućom VN i NN elektroenergetskom mrežom.

Za VN priključnu elektroenergetsku mrežu i NN razvod od odgovarajućih transformatorskih stanica TS 10/0,4kV do budućih objekata, te priključenje istih na NN mrežu predvidjeti podzemne kablovske vodove tipa PP00 odgovarajućeg presjeka sa priključnim razvodnim NN ormanima. Takođe je neophodno, u ovom urbanom području grada nove transformatorske stanice predvidjeti kao transformatorske stanice tipa BTS ili MBTS.

### 3.2. Telekomunikaciona infrastruktura

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

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

Detaljna priključenja objekata na TK infrastrukturu u sklopu obuhvata Regulacionog plana "Industrijska zona 4" Bijeljina, izvešće se prema uslovima nadležnog pravnog subjekta, koji je ovlašten za pružanje TK usluga u skladu sa važećim propisima.

Na prostoru obuhvata regulacionog plana "Industrijska zona 4" predvidjeti, po potrebi, proširenje TK kablovske kanalizacije u rubnim područjima, a do neizgrađenog područja u sjevernom dijelu industrijske zone neophodno je, uz nove putne pravce, izgraditi novu kablovska TK kanalizaciju. Priključak nove TK kanalizacije obezbjediti iz pravca već položenog TK kablovskog voda uz izgradnju novih mini TK centrala tipa IPAN koji za ovu gustinu pretplatničke mreže pokriva prostor sa radijusom od 500m.

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

Obzirom da će se uglavnom raditi zajednički koridori – trase srodnih infrastruktura (TK mreže i KDS i slično), neophodno je voditi računa da se kanalizacione cijevi prema potrebama po

broju i kapacitetu odvojeno tretiraju i odvojeno završavaju u kablovskim oknima – zasebnim, obzirom da su različite namjene i različiti vlasnici-korisnici navedenih infrastruktura.

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

#### **4. Toplifikacija i gasifikacija**

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

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

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

#### **V. Životna sredina, zelene površine i kulturno-istorijske i prirodne vrijednosti**

Jedan od najznačajnijih elemenata i principa koji se mora poštovati kod planiranja i izgradnje privrednih objekata jeste ekološki princip. Strategija zaštite životne sredine u izgradnji kompleksa „Industrijska zona 4“ zasniva se na principima integralnosti i prevencije prilikom privođenja prostora namjeni, na osnovu procjene uticaja na životnu sredinu. Mjere za smanjenje zagađenosti segmenata životne sredine utvrđuju se kroz integralno planiranje namjene zemljišta u cilju prostornog razdvajanja zagađivača i osjetljivih namjena, primjenu zakonske regulative iz oblasti zaštite životne sredine u cilju primjene čistijih tehnologija i smanjenja emisije otpadnih materija, poboljšanje efikasnosti kontrole kvaliteta činilaca životne sredine i kroz uključivanje javnosti u donošenju odluka po pitanjima zaštite životne sredine.

Moguće ugrožavanje životne sredine u toku rada budućih proizvodnih djelatnosti na području kompleksa „Industrijska zona 4“ može se posmatrati u odnosu na prikazane elemente opisanih procesa.

## 1. Uticaj na stanovništvo

Kompleks "Industrijske zone 4" sa svojim planiranim industrijskim kapacitetima, objektima i proizvodnim djelatnostima neće imati negativan uticaj na stanovništvo, sa stanovišta zaštite životne sredine, ukoliko se kod izgradnje i puštanja u rad svakog budućeg kapaciteta pojedinačno budu radile odgovarajuće studije uticaja, pribavljale ekološke dozvole i strogo primjenjivala i redovno kontrolisala primjena Zakonom propisanih mjera zaštite životne sredine. U skladu sa navedenim, a prema odredbama Pravilnika o postrojenjima koja mogu biti izgrađena i puštena u rad samo ukoliko imaju ekološku dozvolu „Sl. glasnik Republike Srpske“ br.124/12, pri izdavanju građevinskih dozvola za izgradnju poslovnih i industrijskih objekata u sklopu predmetnog kompleksa odredit će se potreba izrade studija uticaja na životnu sredinu, kao i potreba pribavljanja ekološke dozvole, a prema konkretnoj djelatnosti koja će biti definisana.

Bez obzira na navedeno, potrebno je preduzeti i sve preventivne mjere u izgradnji ovog kompleksa, kako se nebi narušio kvalitet življenja na ovom području.

Na zdravlje stanovništva i korisnika poslovnih i proizvodnih sadržaja u kompleksu industrijske zone nepovoljan uticaj mogu proizvesti i objekti komunalne infrastrukture koji mogu proizvesti nepovoljna zračenja. To su u prvom redu elektroenergetski objekti i linijski vodovi, telekomunikacioni objekti i uređaji i sl. Zaštita stanovništva sa ovog aspekta je veoma značajna, te je neophodno utvrditi nulto stanje zračenja za objekte koji mogu proizvesti zračenja (bazne stanice mobilne telefonije, dalekovodi, trafostanice, solarne elektrane, repetitori ili sl.) te primjenjivati sve mjere zaštite i poštovati uredbe i direktive o zaštiti životne sredine. Mere se mogu podijeliti u više grupa i to:

- Mjere predviđene zakonom
- Mjere prevencije u postupku izgradnje
- Mjere praćenja u toku rada bazne stanice
- Mjere u slučaju akcidenta

Mere predviđene zakonom odnose se prije svega na sprečavanje eventualnih posljedica u slučaju dodira dijelova koji su pod stalnim naponom, sprečavanje požara i eksplozija, neopreznog rukovanja, mehaničkih oštećenja, uticaja prašine, vode i vlage. Pored toga postoje i opasnosti od neželjenih emisija čestica u vazduh kao što je berilijum oksid i opasnost od atmosferskog elektriciteta. Polazeći od zakonskih normativa i regulativa u toku eksploatacije objekta koji može proizvesti zračenja mjere praćenja se orijentišu na:

- zabranu bilo kakve aktivnosti na objektu sve dok se ne isključe predajnici,
- utvrđivanje stanja uticaja elektromagnetne emisije na životnu sredinu prije instalacije objekta ili postrojenja
- utvrđivanje stanja uticaja elektromagnetne emisije na životnu sredinu nakon instalacije objekta ili postrojenja;
- zabranu pristupa neovlašćenim licima.

Za ovakvu vrstu mjera potreban je određen program praćenja i održavanja kojim se predviđa kontrola instalacija na svakih šest mjeseci.

U poslednju grupu mjera u slučaju akcidenta spada organizovanje potpunog nadzora (24h dnevno) i postavljanje alarma radi sprečavanja požara, prekida napajanja, nasilnog obijanja objekta.

## 2. Zagađenje i zaštita vazduha

Sprečavanje zagađenja, saniranje već zagađenog vazduha, a time i vraćanje prirodne okoline u njeno izvorno prirodno stanje zahtijeva niz aktivnosti. Pored odgovarajućih znanja o stanju životne sredine, o emisiji polutanata, emiterima, distribuciji polutanata u atmosferu, njihovim reakcijama i klimatskim uslovima, neophodno je razraditi i odgovarajuću strategiju zaštite. Istraživanje i praćenje kvaliteta vazduha u urbanim i industrijskim područjima je jedan od prvih koraka ka rješenju prisutnog problema aerozagađenja. Proučavanje i praćenje kvaliteta vazduha ima za cilj kontrolu i smanjenje sadržaja štetnih supstanci u njemu. To smanjenje treba da bude do nivoa koji se smatraju sigurnim u odnosu na nepoželjne uticaje koji izaziva zagađeni vazduh. Praćenje kvaliteta vazduha se vrši na lokalnom nivou, na nacionalnom, i na globalnom nivou. Lokalno praćenje kvaliteta vazduha obuhvata pojedina urbana područja, gradove i njihovu bližu ili širu okolinu.

Zagađenje vazduha na lokaciji „Industrijske zone 4“ u prvom redu je izraženo frekventnim saobraćajem obilaznicom oko Bijeljine. To uzrokuje povećanu emisiju izduvnih gasova koji utiču na zagađenje vazduha. Uz frekventne pravce je povećana pojava prašine koja se u vidu sitnih lebdećih čestica javlja u vazduhu.

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

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

Mjere zaštite koje se propisuju (u širem kontekstu) odnose se na:

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

Za prostor kompleksa "Industrijska zona 2" mjere koje se moraju sprovesti su:

- sadnja drvoreda odgovarajućih biljnih vrsta koje odgovaraju autohtonoj sredini i imaju veću otpornost na uticaje sredine uz ulicu Stefana Dečanskog, gradsku putnu obilaznicu po mogućnosti obostrano, a obavezno na stranama prema kompleksu industrijske zone,
- etapna sadnja drvoreda uz interne saobraćajnice u skladu sa tempom njihove izgradnje i izgradnje komunalne infrastrukture, a u skladu sa regulacionim planom,
- uspostavljanje (realizacija) tampona visokog rastinja zaštitnog zelenog pojasa u jugoistočnom i istočnom dijelu kompleksa prema zonama stanovanja u kompleksu i stambenim naseljima izvan kompleksa,
- u periodu izgradnje saobraćajne i komunalne infrastrukture, kao i objekata visokogradnje poduzimati sledeće mjere: - koristiti ispravnu mehanizaciju i koristiti je strogo u funkciji samih radova, koristiti goriva sa minimalnim sadržajem sumpora za

građevinske mašine i transportna sredstva i održavati tehničku ispravnost vozila, prekrivati kamione koji prevoze građevinski materijal ili materijal kvasiti vodom, redovno održavati postojeće saobraćajnice, odnosno vršiti orošavanje i kvašenje pristupnih i gradilišnih puteva radi smanjenja emisija prašine, sav višak iskopane zemlje potrebno je odmah odvesti izvan kompleksa na za to predviđeno mjesto, vršiti redovnu tehničku kontrolu mehanizacije, sve radove izvoditi tokom dana,

- u periodu eksploatacije (korištenja) kompleksa poduzimati sledeće mjere: obavezna upotreba filtera za prečišćavanje otpadnog vazduha iz procesa proizvodnje industrijskih kapaciteta industrijske zone, izgrađenih kapaciteta i kapaciteta koji će se graditi, što je obavezujući uslov, a za sve poslovne i proizvodne djelatnosti/objekte za koje je prema odredbama Pravilnika o postrojenjima koja mogu biti izgrađena i puštena u rad samo ukoliko imaju ekološku dozvolu „Sl. glasnik Republike Srpske“ br.124/12, vršiti kontinuiranu kontrolu i inspekcijski nadzor na objektima i postrojenjima u procesu njihovog rada u smislu pregleda i utvrđivanja ispravnosti opreme, kako proizvodne tako i opreme koja je u vezi sa zaštitnim mjerama u smislu zaštite životne sredine, redovno odvoziti čvrsti otpad, održavati saobraćajnice, redovno održavati sve zelene površine i po potrebi obnavljati ih novim materijalom, redovno kontrolisati sistem odvodnje površinskih voda i po potrebi sanirati neispravne dijelove sistema i ostalo.

### 3. Zagađenje i zaštita voda

U sadašnjem stanju najveći problem koji ima uticaja na zagađenje voda jeste nedostatak jedinstvenog kanalizacionog sistema. Istovremeno, samo manji broj gradskih saobraćajnica (uglavnom obodne gradske saobraćajnice) ima izgrađenu kišnu kanalizaciju, dok većina stambenih ulica u okolnim naseljima nema kišne kanalizacije. Zbog ovakvog stanja izražen je uticaj na zagađenje površinskih i podzemnih voda.

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

Izgradnjom kanalizacionog sistema (planiranih fekalnih i kišnih kolektora) u sklopu predmetnog kompleksa, i izgradnjom sistema za prečišćavanje komunalnih otpadnih voda na nivou grada, u potpunosti bi se eliminisala upotreba septičkih jama i time zaštitilo zagađenje podzemnih i površinskih voda.

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

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

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

Po izgradnji kanalizacionog sistema u kompleksu neophodno je pratiti i kontinuirano, u skladu sa tempom izgradnje novih objekata, nadzirati način tretmana otpadnih voda i poduzimati sve mjere da se isto odvija u skladu sa propisima što podrazumijeva:

- izgradnju tehnološke, fekalne i kišne kanalizacije za sakupljanje i odvodnju otpadnih voda sa industrijske zone;
- za proizvodne i industrijske objekte uvesti obavezu postavljanja internih uređaja za prečišćavanje otpadnih voda, shodno vrsti otpadnih voda koje će nastajati u postrojenjima;
- obavezati izgradnju separatora ulja i masti za prečišćavanje oborinskih voda sa manipulativnih površina, a prečišćene vode ispuštati drenažnim kanalom u recipijent;
- otpadne vode sa saobraćajnica prečistiti u separatoru masti i ulja koji se mora čistiti po zapunjenosti skupljača masti;
- samo prečišćene vode mogu biti ispuštene u krajnji recipijent u skladu sa Pravilnikom o uslovima ispuštanja otpadnih voda u površinske vode „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 44/01 i Pravilnikom o tretmanu i odvodnji otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 11/95.

#### 4. Zagađenje i zaštita zemljišta

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

Zagađenje zemljišta industrijske zone proističe iz:

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

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

Planiranom izgradnjom kompleksa industrijske zone, a kako je definisano i namjenom površina iz plana višeg reda (Urbanistički plan) iz kompleksa će se postepeno dislocirati Poljoprivredni zavod sa svojim objektima, a zemljište koje se sada koristi u poljoprivredne svrhe, odnosno kao ogledno dobro, će postati građevinsko zemljište za izgradnju poslovnih i proizvodnih objekata. Sva zemljišta u obuhvatu kompleksa, dakle predviđena su kao građevinska zemljišta za izgradnju u najvećij mjeri poslovnih i proizvodnih objekata i u manjem procentu za izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata. Obzirom na navedeno, a uzimajući u obzir da je kompleks u obuhvatu regulacionog plana, kao sprovedbenog dokumenta prostornog uređenja, potrebno je izvršiti promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe u skladu sa odredbama člana 27 Zakona o poljoprivrednom zemljištu „Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 93/06, 86/07, 14/10 i 5/12.

#### 5. Zaštita od buke

Na području "Industrijske zone 4" nisu primjećeni izvori povećanog inteziteta buke. Mjere koje je potrebno preduzeti u daljem planiranju izgradnje novih objekata koji utiču na povećan nivo emitovanja buke predviđene su "Zakonom o zaštiti buke i vibracije" (Sl. gl. RS br.53/02)". U toku izgradnje kompleksa neophodno je primjenjivati sledeće mjere:



- koristiti atestiranu opremu i uređaje, konstruisane ili izolovane da u životnu sredinu ne emituju buku preko dozvoljenog nivoa,
- radove izvoditi u običajeno radno vrijeme u toku dana;

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

## 6. Zaštita od elementarnih nepogoda

Prostor "Industrijske zone 4" nije izložen opasnosti od poplava.

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

## 7. Upravljanje otpadom

Prema porijeklu, čvrsti otpad se dijeli na komunalni, komercijalni i bezopasni industrijski otpad. Uobičajeno je da se otpad urbanih sredina i komercijalni otpad jednim imenom naziva komunalni (opštinski) čvrsti otpad. Komunalni čvrsti otpad po definiciji uključuje otpad iz domaćinstva, kao i drugi otpad koji je zbog svoje prirode i sastava sličan otpadu iz domaćinstva: neopasni otpad iz industrijskih, komercijalnih ustanova (uključujući bolnice) i institucija, administrativnih ustanova, zanatskih radnji, građevinski otpad (šut, zemlja, mješoviti otpad sa gradilišta), pijačni otpad, baštenski otpad, zeleni otpad iz parkova i groblja i ostatke od čišćenja ulica.

Upravljanje komunalnim otpadom obuhvata funkcije sakupljanja, transporta, reciklaže, ponovne upotrebe, tretmana i odlaganja komunalnog čvrstog otpada.

Principi u strategiji upravljanja otpadom su:

*Princip održivog razvoja* - Održivi razvoj je usklađeni sistem tehničko-tehnoloških, ekonomskih i društvenih aktivnosti u ukupnom razvoju u kome se na principima ekonomičnosti, razumnosti i racionalnosti koriste prirodne i stvorene vrijednosti, sa ciljem da se sačuva i unaprijedi kvalitet životne sredine za sadašnje i buduće generacije. Koraci ka dostizanju održivog razvoja uključuju: jačanje postojećih mjera, razvoj novih mjera, povećanu integraciju interesa za životnu sredinu u ostale sektorske politike, prihvatanje veće pojedinačne odgovornosti za životnu sredinu i aktivnije učešće javnosti u procesima donošenja odluka.

*Princip blizine i regionalni pristup upravljanju otpadom* - Princip blizine znači da otpad treba tretirati ili odložiti što je moguće bliže tački njegovog nastajanja. Prilikom izbora lokacija postrojenja za tretman i lokacije za odlaganje otpada treba poštovati princip blizine, da bi se izbjegao neželjeni uticaj transporta otpada na životnu sredinu, vodeći računa o ravnoteži između principa blizine i ekonominosti.

Regionalno upravljanje otpadom podrazumijeva da određene regije treba da razviju svoje strateške planove za upravljanje otpadom, na bazi politike i principa upravljanja otpadom na nacionalnom nivou uvažavajući druge regionalne strategije i planove.

*Princip zagađivač plaća* - Princip zagađivač plaća znači da zagađivač mora da snosi ukupne troškove nastale ugrožavanjem životne sredine.

*Princip hijerarhije u upravljanju otpadom* - Hijerarhija predstavlja redosljed prioriteta u upravljanju otpadom:

- Prevencija stvaranja otpada i redukcija - minimizacija korišćenja resursa i smanjenje količina i/ili opasnih karakteristika nastalog otpada,
- Ponovna upotreba - ponovno korišćenje proizvoda za istu ili drugu namjenu
- Reciklaža - ponovni tretman otpada radi korišćenja kao sirovine u proizvodnji istog ili razliitog proizvoda
- Odlaganje otpada - ukoliko ne postoji drugo odgovarajuće rješenje, odlaganje otpada deponovanjem.

Za kompleks „Industrijska zona 4“ tretman i upravljanje otpadom ima poseban značaj za stanje životne sredine, te je u tom cilju neophodno strogo se pridržavati sledećih mjera:

- na svakoj građevinskoj parceli planiranoj za izgradnju poslovnih i proizvodnih objekata, kao i na individualnim parcelama stambenog dijela kompleksa potrebno je postaviti dovoljan broj kontejnera za sakupljanje komunalnog otpada;
- sa nadležnim preduzećem koje se bavi tretmanom otpada na nivou Grada Bijeljina potrebno je sklopiti ugovore o odvozu prikupljenog otpada u kompleksu industrijske zone,
- otpadna ulja i maziva i drugi opasni otpad koji se može pojaviti u nekim industrijskim postrojenjima, sakupljati u posebne bačve, skladištiti na natkrivenoj i betoniranoj površini i zbrinjavati u saradnji sa ovlaštenom institucijom,
- u slučaju da dođe do nekontrolisanog ispuštanja opasnih materija (goriva i ulja) obezbijediti dovoljne količine adsorbensa i posude za prihvatanje goriva, a njihov dalji tretman prepustiti ovlaštenoj instituciji koja treba da obavi uklanjanje opasnih materija i sanaciju terena u skladu sa odredbama Zakona o upravljanju otpadom „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 53/02 i 65/08
- redovno čistiti i održavati taložnike i separatore ulja i masti.

## Zaključak

Zbirna analiza uticaja na životnu sredinu za lokacije "Industrijske zone 4" u Bijeljini izrađena je pojedinačnom analizom postojećih kapaciteta i mogućnosti izgradnje novih industrijskih kapaciteta, kao uslovima pločaja lokacije u odnosu na urbanu sredinu i uslovima zemljišta predviđenog za tu namjenu.

Ustanovljeno je da je izgradnja poslovnih i privrednih kapaciteta moguća, za to postoje dobri preduslovi na lokaciji koja je udaljena od gradskog područja, a saobraćajno dobro povezana sa bližim i širim okruženjem. **Da bi se izgradnja planiranih objekata i sadržaja u svemu realizovala u skladu sa planom, neophodno je poštovati, sprovesti i kontrolisati mjere zaštite životne sredine. Ekološki pristup planiranju, princip održivog razvoja i zaštita čovjekove okoline kao najbinijeg faktora življenja, jesu polazni i ključni elementi, čijim će poštivanjem i realizacijom ovo područje u perspektivi imati posebno važnu ulogu u urbanom području grada Bijeljine.**

## 8. Zone urbanog i zaštitnog zelenila

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

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

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

Prema usvojenim parametrima zelene površine se trebaju pojaviti u procentu od 15 % na građevinskoj parceli.

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

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

## **9. Kulturno istorijsko i prirodno naslijeđe**

Na prostornom obuhvatu regulacionog plana „Industrijska zona 4“ nema evidentiranih objekata i cjelina koje pripadaju kulturno-istorijskom i prirodnom naslijeđu Grada Bijeljine, odnosno nema evidentiranih objekata i cjelina sa određenim stepenom zaštite sa ovog aspekta.

## E. ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

### I. Smjernice za dalje planiranje

- Regulacioni plan "Industrijska zona 4" predstavlja detaljan provedbeni planski dokument za definisani obuhvat ukupne površine od 95,84 ha, za planski period do kraja 2026. godine.
- Granica obuhvata Regulacionog plana detaljno je opisana u razdjelu B; glavi I.; odsjeku 1.- Teritorija prostorne cjeline – granica obuhvata plana, ovog tekstualniog dijela.
- Granica prostorne cjeline Regulacionog plana "Industrijske zone 4" prikazana je i na svim grafičkim prilogima plana.
- Regulacioni plan "Industrijska zona 4" predstavlja planski dokument na osnovu kojeg se izdaju lokacijski uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora, a na definisanim građevinskim parcelama prema ovom planu, uz mogućnost ukрупnjavanja i ustnjavanja definisanih građevinskih parcela.
- Regulacionim planom "Industrijska zona 4" ne utvrđuje se obaveza donošenja detaljnijih planskih dokumenata – Urbanističkih projekata za dijelove obuhvata ili određene prostorne cjeline unutar obuhvata plana.
- Neovisno od prethodne tačke ovih smjernica, nadležno Odjeljenje može utvrditi potrebu izrade Urbanističkog projekta za odgovarajuće cjeline, prostore ili građevinske parcele u obuhvatu Regulacionog plana, ako utvrdi da za isto postoje odgovarajući razlozi i potreba ili ako to zatraži budući Investitor.
- Za određene cjeline, prostore ili građevinske parcele u obuhvatu Regulacionog plana, ako se utvrdi da za isto postoje odgovarajući razlozi i potreba ili ako to zatraži budući Investitor, Nadležno Odjeljenje može, u postupku izdavanja lokacijskih uslova, tražiti izradu detaljnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja u sklopu kojeg će se precizno definisati svi elementi vezani za lociranje objekta ili objekata, dimenzionisanje, tehnološki zahtjevi i elementi, dispoziciono rješenje objekta/objekata, prostorni razmještaj pratećih sadržaja, uređenje slobodnih površina oko objekta, protivpožarni uslovi i sl.
- Regulacioni plan "Industrijska zona 4" predstavlja planski dokument otvorenog i fleksibilnog karaktera kojim se utvrđuju: namjena površina unutar obuhvata plana, definišu građevinske parcele, regulacione i građevinske linije, te propisuju opšti urbanistički parametri za projektovanje i izgradnju objekata i ostalih građevina i uređenje prostora. U skladu sa tim, kod pojave budućih investitora i u postupku izdavanja lokacijskih uslova, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, idejnim arhitektonsko-urbanističkim rješenjem ili Urbanističkim projektom (prema uslovima koje utvrdi nadležno Odjeljenje u saglasnosti sa Investitorom), detaljno će se definisati gabariti, spratnost (visine) i svi ostali parametri za projektovanje i izgradnju objekta, te uslovi za uređenje pripadajućih dijelova

građevinske parcele, uslovi izgradnje i priključka objekta na infrastrukturu, kao i ostali elementi i uslovi u skladu sa Zakonom.

- Regulacioni plan "Industrijska zona 4" predstavlja prostorni obuhvat definisan za izgradnju privrednih objekata – komercijalne i uslužno-zanatske djelatnosti, industrije, male privrede i proizvodnog zanatstva, skladišta i prodajno-skladišnih objekata, željezničkog terminala i objekata u službi puta. U skladu sa tim, a u svemu prema Zakonu o zaštiti životne sredine, utvrđuje se obaveza izrade Studije uticaja na životnu sredinu, odnosno pribavljanja ekološke dozvole kod nadležnog Ministarstva, za sve one objekte i namjene (djelatnosti) za koje na to obavezuju odgovarajući Zakoni, podzakonska akta i pozitivni propisi doneseni na osnovu Zakona.
- Ovim regulacionim planom, a u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora obavezuje se izrada geomehaničkog elaborata. Elaborat o geotehničkim i geomehaničkim karakteristikama zemljišta, koji mora biti urađen stručno i u svemu u skladu sa važećim propisima, mora definisati osnovne elemente i karakteristike nosivosti tla i koji služi kao podloga za definisanje načina temeljenja, radi se u skladu sa odredbama zakona kojim je uređeno geološko istraživanje u Republici.
- Za sve objekte u obuhvatu regulacionog plana, a koji po svojoj namjeni predstavljaju objekte u kojima se okuplja ili boravi i radi veći broj ljudi, odnosno za sve objekte za koje je to propisano važećim Zakonom i Pravilnikom o zaštiti od požara, utvrđuje se obaveza izrade protivpožarnog elaborata i pribavljanje protivpožarne saglasnosti od strane nadležne ustanove. U skladu sa navedenim, kod projektovanja i izgradnje poslovnih objekata (i poslovno-stambenih objekata) potrebno se pridržavati odredbi Pravilnika o tehničkim normativima zaštite od požara u objektima namijenjenim za javnu upotrebu u kojima se okuplja, boravi ili radi veći broj lica „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 64/13, kao i odredbi Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata kod kojih je povećan rizik od požara „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 39/13. Prema odredbama Zakona o zaštiti od požara „Сл. гласник Републике Српске“ бр. 71/12, građevinska dozvola za izgradnju navedenih objekata ne može se izdati bez pribavljene protivpožarne saglasnosti.

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

Regulacionim planom "Industrijska zona 4" definišu se površine za izgradnju poslovnih (privrednih) objekata različitih djelatnosti i namjena, te izgradnja željezničkog terminala kao kompleksa posebne namjene koji će se definisati izradom Glavnog projekta u skladu sa usvojenim idejnim rješenjem ugrađenim u ovaj plan.

U skladu sa navedenim, ovim smjernicama se definišu opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju poslovnih i privrednih objekata.

## II.1. Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju privrednih objekata (poslovne namjene)

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

- parcela ili kompleks za izgradnju industrijskih objekata ne smije da bude u koliziji sa susjedima u pogledu ekoloških uticaja. Za svaki pojedinačni projekat radiće se analiza uticaja na životnu sredinu prema odredbama Zakona o zaštiti životne sredine i važećeg Pravilnika kojim su definisane namjene za koje je obaveza izrade navedene procjene i pribavljanje ekološke dozvole;
  - svaki privredni pogon mora da ima obezbijeđen ekonomski prilaz i prostor, kao i prostor za saobraćajno funkcionisanje ( parkinzi, okretnice i sl. );
  - svaki privredni pogon i kompleks će da obezbijedi zaštitni zeleni pojas prema uslovima iz regulacionog plana;
  - svaki privredni objekat ili kompleks mora da bude povezan na mreže infrastrukture prema uslovima nadležnih institucija;
  - parcela za izgradnju privrednog objekta mora biti oslonjena na odgovarajuću saobraćajnicu prema utvrđenim uslovima;
  - 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.
1. Na površinama definisanim za izgradnju poslovnih i privrednih objekata (sve površine izuzev željezničkog terminala, internih i obodnih saobraćajnica i zaštitnih pojaseva uz kanale, saobraćajnice i infrastrukturne linijske objekte) podrazumijevaju se sledeće djelatnosti: industrija, malu privreda, proizvodno zanatstvo komercijalne i uslužne djelatnosti (trgovina, ugostiteljsvo i sl.), skladišta, veleprodaje i maloprodaje, visokokomercijalizovane djelatnosti i druge djelatnosti.
  2. Poslovni objekti ove namjene gradiće se prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima u zavisnosti od vrste konkretne djelatnosti, odnosno prema važećim propisima za određenu namjenu ili djelatnost.
  3. Stepenu zauzetosti građevinske parcele namijenjene za izgradnju objekata industrije, male privrede i proizvodnog zanatstva i ostalih poslovnih i privrednih djelatnosti je do 60%.
  4. Koeficijent izgrađenosti građevinske parcele namijenjene za izgradnju objekata industrije, male privrede i proizvodnog zanatstva i ostalih poslovnih i privrednih djelatnosti je do 2,1.
  5. Na građevinskoj parceli namijenjenoj za izgradnju objekata industrije, male privrede i proizvodnog zanatstva potrebno je obezbijediti odgovarajući procenat uređenih zelenih površina i zaštitnog zelenila – do 15%.

6. Uobičajena spratnost, ali ne i strogo definisana, zavisiće od tehnologije djelatnosti proizvodnih objekata, podrazumijeva u principu visoko prizemlje sa svjetlom visinom od 4,0m do 6,0m, odnosno isto će se definisati za svaki konkretni slučaj posebno kod poznate namjene/djelatnosti i zahtjeva tehnologije te djelatnosti. U ovoj zoni dozvoljeni su i spratni objekti maksimalno do P+2.
7. Kota prizemlja objekta može biti max. 0,20m viša od kote zaštitnog (uređenog ) trotoara, odnosno uređenog platoa oko objekta, osim ako tehnologija buduće djelatnosti drugačije zahtijeva, što će se definisati tehničkom dokumentacijom u skladu sa tehnološkim zahtjevima i važećim propisima.
8. Rastojanje građevinske linije objekta u odnosu na regulacionu liniju saobraćajnice ne može biti manje od 5,0m. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, u konkretnom poznatom slučaju i u zavisnosti od uslova i potrebe konkretne namjene i idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja budućeg objekta/objekata ili kompleksa, utvrdiće se precizno građevinska linija, tako da ne može biti na manjoj udaljenosti od ulične regulacije od 5,0m, a može biti na većoj od definisane u ovoj smjernici.
9. Rastojanje građevinskih linija objekta od bočnih i zanje granice građevinske parcele, definisane ovim planom za namjenu industrija, mala privreda, proizvodno zanatstvo i ostale poslovne i privredne djelatnosti, ne može biti manje od 4,0 m. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, u konkretnom poznatom slučaju i u zavisnosti od uslova i potrebe konkretne namjene i idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja budućeg objekta ili objekata, utvrdiće se precizno sve linije građenja, tako da ne mogu biti na manjoj udaljenosti od granica građevinske parcele od 4,0m, a mogu biti na većoj od definisane u ovoj smjernici.
10. Parkiranje se treba riješiti u okviru građevinske parcele, što je obaveza Investitora. Broj potrebnih parking mjesta definiće se za svaki konkretni slučaj posebno, a isti će zavistiti od konkretne namjene objekta/objekata ili kompleksa na parceli i kapaciteta, odnosno u skladu sa važećim propisima i standardima za odgovarajuću namjenu/djelatnost (orjentaciono  $1\text{PM}/200\text{m}^2$  korisne površine objekta).
11. Objekti svih vrsta i djelatnosti iz definisane namjene poslovne – radne zone, treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namjene (proizvodni pogoni), te u skladu sa uslovima i uz prethodne i konačne saglasnosti nadležnih komunalnih i drugih ustanova (vlasnika određenih instalacija).
12. Objekti iz ove grupe podrazumjevaju određeni vid proizvodnje, dakle određenu tehnologiju (tehnološki proces) u zavisnosti od konkretne djelatnosti, te u skladu sa tim, za iste se mora obezbijediti, pored sanitarne i protivpožarne i odgovarajuća količina tehnološke vode. Isto će se definisati za svaki konkretni slučaj posebno, odnosno kod poznate namjene i tehnologije.

13. Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namjene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VII stepen Merkali-Kankali-Zibergove (MCS) skale.
14. U skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora, obaveza je izrade geomehaničkog elaborata uz projeklat.
15. U skladu sa važećim propisima protivpožarne i zaštite na radu moraju biti primjenjene sve mjere zaštite objekta, kao i odgovarajući elementi u okviru parcele – protivpožarni kružni tok, putevi evakuacije, odgovarajući pristupi požarnom vozilu, vanjska i unutrašnja hidrantska mreža, zavisno od vrste i detaljne namjene (tehnologija proizvodnje) u objektu. Obaveza je Investitora izrada protivpožarnog elaborata u sklopu tehničke dokumentacije, na koji se pribavlja saglasnost nadležne ustanove.
16. U okviru uređenja pripadajuće građevinske parcele, obaveza je Investitora da u skladu sa važećim propisima, ekološkim i sanitarnim uslovima, obezbijedi mjesto za postavljanje kontejnera za čvrsti otpad, kao i da vrši redovito čišćenje, skladištenje i odvoz otpada na deponiju. Mjesto postavljanja kontejnera mora biti pažljivo odabrano, da ne predstavlja smetnju objektu/objektima na parceli, susjednim parcelama i objektima. Mjesto na kojem će se postaviti kontejner mora biti propisno izvedeno – betonirani plato sa zaštitnom betonskom ogradom sa tri strane, orjentisan prema manipulativnim ili pristupnim površinama (da bude lako dostupno vozilu za odvoz smeća), a isto mora biti redovito čišćeno. U skladu sa konkretnom namjenom, kapacitetom objekta, tehnologijom koju konkretna djelatnost podrazumijeva, odredit će se i potreban broj i vrsta kontejnera za odlaganje i klasificiranje otpada.
17. Pribavljanje ekološke dozvole definišće se u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, podzakonskim aktima i važećim propisima iz ove oblasti. Kod puštanja u rad objekta, neophodno je vršiti redovnu kontrolu i mjerenja, te primjenjivati Zakonom definisane sankcije za sve one koji ne primjenjuju mjere zaštite životne sredine (u skladu sa Zakonom definišće se izgradnja prečistača, koji se konstantno moraju pregledati i kontrolisati).
18. U skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje građevina za nesmetano kretanje djece i osoba sa umanjnim tjelesnim sposobnostima (u okviru dopuna Zakona o uređenju prostora), obavezno projektovati i izvesti odgovarajuće elemente za savladavanje arhitektonskih barijera u prostoru. Investitor se obavezuje za projektovanje i izvođenje odgovarajućih elemenata za savladavanje arhitektonskih barijera, odnosno da se obezbijedi arhitektonska pristupačnost javnim prostorima. Ova smjernica odnosi se na djelatnosti koje pored proizvodnje imaju i prodajne kapacitete ili druge kapacitete, u koliko se radi o kompleksima, a gdje se podrazumijeva prisustvo javnosti i javnih uređenih površina.
19. Građevinske parcele definisane za izgradnju objekata u poslovnoj – radnoj zoni, mogu se ograditi ogradom. Visina ograde određuje se tako da bude u funkciji zaštite, a mora ispunjavati estetske uslove i biti u skladu sa ambijentom i funkcijom (do 2,20m).



Ograda se postavlja na granicu građevinske parcele. Ograda prema ulici postavlja se tako da spoljna ivica soklenog zida bude na ivici građevinske parcele (granici), odnosno ograda na ovoj strani nikako ne smije izaći izvan linije građevinske parcele, a ako to posebni uslovi zahtjevaju (definiše se u svakom konkretnom slučaju) ista mora biti uvučena u odnosu na granicu parcele (može se ukazati potreba kod izvođenja saobraćajnice i njenih elemenata, kod prolaska linijske infrastrukture, radi preglednosti na uglovima i sl.). Ograde prema ulici moraju biti transparentne i izvedene od odgovarajućih materijala (drvo, kovano gvožđe i sl.), odnosno ne smiju biti izvedene od betonskih blokova, zidane i zatvorene. Međna ograda između dvije parcele u principu se postavlja kao jedna – zajednička. Uz ogradu, sa unutrašnje strane preporučuje se sadnja žive ograde, kao i drvoreda visokog rastinja koje će pored estetske imati i zaštitnu ulogu (definisati u svakom konkretnom slučaju).

- 20 U obuhvatu regulacionog plana rezervisana je građevinska parcela za izgradnju teretnog željezničkog terminala. Kako se radi o objektu posebne namjene, a čija izgradnja zavisi od izgradnje željezničke pruge i budućih investicionih ulaganja u ovaj vid saobraćajne infrastrukture, to se na nivou regulacionog plana rezerviše prostor za planirani terminal, dok će se svi ostali elementi utvrditi detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima i ostalim urbanističkim i tehničkim dokumentima izrađenim u skladu sa važećim Zakonima, propisima i Pravilnicima za izgradnju objekata ove namjene. U regulacionom planu je na rezervisanoj lokaciji dato rješenje terminala u skladu sa usvojenim Generalnim rješenjem (stečena obaveza), a ovo Generalno rješenje će se u narednom periodu i ukoliko se ukaže potreba, revidovati i uskladiti sa prostornom organizacijom ovog regulacionog plana. Saobraćajni koridori definisani ovim planom, a uglavnom trasirani na postojećim saobraćajnim pristupima, na mjestu ukrštanja sa željezničkim terminalom biće riješeni izradom detaljnijih urbanističkih dokumenata (detaljno saobraćajno rješenje, mogućnost izrade urbanističkog projekta i sl.) i tehničkom dokumentacijom kada će se usvojiti najracionalnije i tehnički najispravnije saobraćajno rješenje (raskrsnice u nivou, podzemni ili nadzemni prelazi).

### III. Status zatečenih građevina i drugih objekata

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

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

#### 1. Legalno izgrađene građevine

- Status legalno izgrađenih građevina imaće one građevine koje su do dana usvajanja ovog plana 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 prostornom organizacijom iz ovog plana, mogu se odobriti sledeće intervencije:

- održavanje;
  - sanacija;
  - dogradnja u svrhu obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova;
  - pregradnja (rekonstrukcija) koja nema karakter nove gradnje, tj. kojom se ne povećavaju horizontalni i vertikalni gabariti objekta;
  - konzervacija, tj. radovi koji su neophodni da se spriječi propadanje nedovršene ili oštećene zgrade zbog djelovanja klimatskih uticaja;
  - izgradnja instalacija za snabdijevane električnom energijom i instalacija i uređaja za snabdijevanje vodom i za evakuaciju i prečišćavanje otpadnih voda i drugih instalacija;
  - izgradnja neophodnih pomoćnih i ekonomskih zgrada kao privremenih građevina;
  - određivanje građevinske parcele;
  - promjena namjene objekta ( u skladu sa ovim planom );
  - promjena otvora na objektima;
  - postavljanje ograde ( prema odrebama iz ovog plana );
- za sve postojeće, legalno izgrađene objekte **koji su u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana**, pored navedenih intervencija iz prethodnog stava može se odobriti i :
    - rekonstrukcija
    - dogradnja,
    - nadziđivanje,
    - promjena namjene koja je uslovljena rekonstrukcijom, adaptacijom, dogradnjom, nadziđivanjem i slično,
    - izgradnja neophodnih pomoćnih prostorija, a sve u skladu sa 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 prostornom organizacijom iz ovog 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 obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova

## 2. Bespravno izgrađene građevine

- Legalizacija bespravno izgrađenih objekata vršiće se u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju „Sl. glasnik Republike Srpske“ broj 40/13 – članovi od 151 do 168 Zakona.

### IV. Ostale odredbe i smjernice za sprovođenje plana

#### Privremeni objekti

- IV.1.** Na prostornom obuhvatu Regulacionog plana u pravilu se ne mogu postavljati privremeni objekti, izuzev gradilišnih objekata. Kako se radi o poslovnoj zoni, u određenim periodima i za posebne namjene (u smislu održavanja sajмова ili sličnih manifestacija) dozvoljeno je postavljanje privremenih lako montažno-demontažnih objekata, tezgii ili sl. Postavljanje ovih objekata će biti kontrolisano uz odgovarajuća odobrenja na utvrđeni vremenski period posle koga se moraju ukloniti.
- IV.3.** Na odgovarajućim površinama u sklopu građevinske parcele dozvoljeno je postavljanje bilborda ili sličnih reklama, ali uz uslove da se ne smije ugroziti preglednost i odvijanje saobraćaja ni kolskog ni pješačkog, odnosno da ne predstavljaju u bilo kom smislu značajne vizuelne prepreke.

#### Portirnice – objekti za kontrolu ulaza

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

#### Privremeno korišćenje površina

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

## V. Uređenje građevinskog zemljišta

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

**V.2.** Za uređenje građevinskog zemljišta donosi se program uređenja u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora, Zakona o građevinskom zemljištu i odgovarajućih odluka Skupštine Grada.

Program uređenja građevinskog zemljišta može se donositi i parcijalno, za pojedine prostorne cjeline definisane prema Regulacionom planu.

Program uređenja građevinskog zemljišta treba da obezbijedi mogućnost etapne realizacije Regulacionog plana i završenje poslova na uređenju zemljišta za pojedinu etapu.