

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

Према члану 11 Одлуке о приступању изради регулационог плана „Лединци 1“ у Бијељини Носилац припреме и организације регулационог плана је Одјељење за просторно уређење Административне службе општине Бијељина.

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

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

План је садржајно и методолошки усклађен са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу (С.л.гл. РС 55/10, члан 26), Упутством о обавезној методологији за припрему и израду регулационох планова и Правилником о садржају, начину израде и доношења докумената просторног уређења (Сл. гласник РС“ бр. 59/11) и даје генералне урбанистичко-техничке услове и смјернице које ће бити подлога за израду детаљних урбанистичко-техничких услова који ће се радити за свајки појединачни објекат, укључујући и све видове инфраструктуре.

4. Преглед информационо-документационе основе плана

1. "Ревизија и измјена Урбанистичког плана града Бијељине ", (Сл.гл. Општине Бијељина бр. 14/11) - ЈП „Дирекција за изградњу и развој града“ Бијељина.
2. Регулациони план "Лединци 1" у Бијељини, (израђен 1996 године);
3. Одлука Скупштине општине Бијељина о приступању изради Регулационог плана „Лединци 1“ у Бијељини – Одлука бр. 01-022-114/07 од 12.12.2007. године;
4. Одлуку Скупштине општине Бијељина о допуни одлуке о приступању изради Регулационог плана „Лединци 1“ у Бијељини – Одлука бр. 01-022-61/10 од 20.07.2010. године;
5. Пројектни задатак за израду Регулационог плана „Лединци 1“ у Бијељини од 21.09.2012. године, број: 02/2-050-1-287/12;
6. Одлука СО Бијељина о утврђивању Нацрта Регулационог плана „Лединци 1“ у Бијељини бр. 01-022-127/13. од 19. новембра 2013. године
7. Иницијативе грађана и програмски елементи институција;
8. "ПЛАН И СУДБИНА ГРАДА", проф.др. Борислав Стојков, Грађевинска књига Београд, 1991. год.
9. "ОСНОВЕ УРБАНОПГ МЕНАЏМЕНТА" др. Б. Радоњић, др. В. Вујошевић, Агенција за пререструктурирање привреде и страна улагања, Дирекција јавних радова Подгорица 2002.

Као документациона основа из области урбанистичке регулативе за израду овог плана послужио је пројектни задатак који је доставило Одељење за просторно уређење Општине Бијељина (актом

бр. 02/2-050-1-287/12), Ревизија и измјена Урбанистичког плана града Бијељине и детаљније информације стручних организација из области инфраструктуре и геодезије.

Стручни тим ЈП „Дирекције за изградњу и развој града“ Бијељина је извршио обилазак терена и процјену природних и изграђених услова у самом обухвату планирања и утицаје додирних подручја.

5. Извод из Ревизије и измјене Урбанистичког плана града Бијељине „Сл. гласник општине Бијељина“ бр. 14/11

Ревизија и измјена Урбанистичког плана града Бијељине представља основни развојни документ просторног уређења за урбано подручје Бијељине. Као план ширег подручја овај је план дефинисао подручја и обухвате за које је утврђена обавеза доношења регулационих планова. Такође, овим планом су дефинисани основни правци будућег просторног развоја унутар граница плана и дате смјернице за даље планирање, као и смјернице за изградњу и уређење простора у границама плана. За предметни обухват посебан значај има управо чињеница да се исти налази у крајњем источном дијелу ужег урбаног подручја града и да је Ревизијом и измјеном Урбанистичког плана за исти дефинисана граница обухвата и утврђена обавеза доношења регулационог плана.

Ревизија и измјена Урбанистичког плана града Бијељине успоставила је основне принципе израде и доношења регулационих планова.

Усаглашавање важећих Регулационих планова у дијеловима у којима нису у складу са Ревизијом Урбанистичког плана Бијељине, мора се извршити у периоду до 2015 године од дана усвајања овог плана.

Приликом израде Ревизије и измјене Урбанистичког плана града Бијељине, а у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу („Сл. гласник Републике Српске“ број 55/10) вођено је рачуна о јавном интересу, општим и посебним циљевима просторног развоја, власничком статусу земљишта и интересима власника земљишта, обезбјеђењу координације секторских политика, усклађивању појединачних интереса са јавним интересом, укључивањем мјера заштите становника и материјалних добара од природних и других непогода, мјера заштите лица са умањеним тјелесним способностима, процјене утицаја на животну средину, те провјере оправданости, усклађености и проводљивости планираних просторних рјешења.

У складу са чланом 18. став 1 и 2. Закона о уређењу простора и грађењу – „Сл. гласник Републике Српске“ бр. 55/10 - документ просторног уређења ужег подручја мора бити усаглашен са документом просторног уређења ширег подручја, а документи сусједних подручја се међусобно усаглашавају. Ако документ ужег подручја није усклађен са документом ширег подручја, примјењује се документ просторног уређења ширег подручја. У складу са наведеним, за све дијелове обухвата важећих регулационих планова који нису у складу са овом Ревизијом и измјеном Урбанистичког плана, примјењиваће се овај развојни документ просторног уређења, као документ ширег подручја, а до доношења измјена и допуна важећих регулационих планова када ће се исти ускладити са овом Ревизијом и измјеном Урбанистичког плана.

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

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

Ревизијом и измјеном Урбанистичког плана града Бијељине дефинисана је основна намјена предметног простора – породично и у мањем обиму мјешовито становање.

6. Анализа плана „Лединци 1“ у Бијељини од 1996. године и Измјене дијела Регулационог плана „Лединци 1“ у Бијељини – „Сл. гласник општине Бијељина бр. 22/06

За просторни обухват „Лединци 1“ у Бијељини урађен је план парцелације и дјеломичне регулације 1996 године. Овај план има карактеристике детаљног урбанистичког рјешења стамбеног насеља – регулациони план. Анализом постојећег стања и наведеног планског документа закључује се да је привођење земљишта трајној намјени углавном поштовало планску парцелацију из наведеног плана. У мањој мјери се евидентирају одступања везана за локације изграђених објеката и њихове габарите, мање у парцелацији земљишта, те на само неколико локација и у коридорима планираних саобраћајница. Сумирањем релевантних елемената из анализе постојећег стања и планског рјешења наведеног плана доноси се закључак да исти може бити основа за израду новог регулационог плана у смислу задржавања дефинисане мреже стамбених улица и великог дијела дефинисане парцелације.

За мањи дио просторног обухвата у склопу овог стамбеног насеља, и то за дио уз Улицу Рачанску, донесена је Измјена дијела регулационог плана „Лединци 1“ у Бијељини – „Сл. гласник општине Бијељина“ бр. 22/06. Овај плански документ, а у складу са дефинисаним потребама и промјенама насталим у периоду последњих 15 година на територији Града Бијељине, уводи мјешовити тип становања у зони уз Улицу Рачанску, преферирајући на већи проценат колективног становања на локацијама на којима је старији грађевински фонд и које имају адекватне просторне услове. Такође је битно нагласити да, у складу са планом ширег подручја, ова измјена плана дефинише дислокацију постојећег комплекса „Семберија – транспорта“ – гараже, радионице и пратећи садржаји из стамбеног насеља, а на мјесту овог комплекса дефинише стамбено-пословну изградњу вишепородичног типа становања.

Од друштвених садржаја, у обухвату плана је локација за изградњу Основне школе чија је потреба исказана низом анализа и која ће имати значајно гравитационо подручје.

И ова измјена плана користиће се у великој мјери у концепцији новог планског рјешења.

Б. СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

І. Просторна цјелина

1. Територија просторне цјелине – просторни обухват Регулационог плана

Граница обухвата Регулационог плана "Лединци 1" првобитно је дефинисана Одлуком о приступању изради Плана број: 01-022-114/07 од 12.12.2007. године, која је допуњена Одлуком број: 01-022-61/10 од 20.07.2010. године. Обухват почиње од кружног тока у Рачанској улици и иде у правцу сјевера улицом Рачанском, затим скреће у правцу истока идући јужном међом к.ч. 529/4, затим западном, јужном и источном међом к.ч. 525/32, наставља у правцу југа до сјеверне међе парцеле к.ч. 1626/1, одакле наставља у правцу истока сјеверним међама парцела к.ч. 1626/1, 1626/2, 1627/1, 1628/2, 1632, 1633/9, 1633/2, 1641, 1642, 1643/1, 1649, 1652/2, 1654/11, 1654/10, 1654/1, 1659/6, 1659/7, 1659/2, пресијеца парцелу к.ч. 501/1, наставља сјеверним међама парцела к.ч. 502/2, 502/14, 502/4, 502/5, 501/10, 501/34, 501/33, 492/16, пресијеца парцелу к.ч. 492/14, иде сјеверним међама парцела к.ч. 492/2, 489/1, 498/2, пресијеца парцелу к.ч. 491, наставља сјеверним међама парцела к.ч. 475,476,459,455,452/3, 452/2, 451/15, 451/13, 449/4, скреће у правцу сјевера према к.ч. 431, њеном међом долази до к.ч. 432/3, и јужном међом исте излази на улицу Српске добровољачке гарде означене као к.ч. 5175/3, наставља улицом Краља Драгутина у правцу југозапада, долази до границе КО Бијељина 2 и КО Бијељина Село. И прати границу истих у правцу југа и запада, па поново југа, све до јужне међе парцеле означене као к.ч. 1824, КО Бијељина 2, одакле наставља сјеверном међом к.ч. 2068/5 (касарна), долази до западне међе к.ч. 1979, одакле иде у правцу сјевера, излази на улицу Српске добровољачке гарде означену као к.ч. 5175/1, те одатле иде у правцу југозапада, све до кружног тока, гдје се обухват и завршава. Површина обухвата регулационог плана износи 75,93 хектара.

Увидом у план вишег реда - Ревизија и измјена урбанистичког плана града Бијељина и графички прилог број 5 - Границе регулационих планова утврђено је да се граница обухвата Регулационог плана "Лединци 1" дефинисана Одлуком о допуни одлуке о приступању изради (Одлука бр. 01-022-61/10 од 20.07.2010. године) разликује од границе дефинисане Ревизијом и измјеном урбанистичког плана. Одлуком је дефинисано да граница у сјевероисточном, источном и југоисточном дијелу након што изађе на улицу Српске добровољачке гарде (к.ч. 5175/3), наставља улицом Краља Драгутина у правцу југозапада, долази до границе КО Бијељина 2 и КО Бијељина Село, и прати границу истих у правцу југа и запада, па поново југа, све до јужне међе парцеле означене као к.ч. 1824 итд, док је Ревизијом и измјеном граница у том дијелу помјерена на сусједне, паралелне улице чиме је обухват већи.

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

Обухват Плана највећим дијелом (више од половине) налази се у зони ужег урбаног подручја, док се мањим (југозападним) дијелом налази у зони проширеног центра. Околно подручје такође се налази у зони ужег урбаног подручја које прелази у рубни појас урбаног подручја идући према сјеверу и истоку. Гледано по катастарским општинама, цјелукупан обухват налази се на подручју КО Бијељина 2, а у сјевероисточном дијелу урбаног подручја Бијељине.

Главне везе према околном подручју остварују се захваљујући улици Рачанској која уједно представља западну границу Обухвата и која води, према сјеверу, ка излазу из града и према

Дворовима и самим тим обилазници око града. Са друге стране, почетак улице Рачанске (крајњи југозападни угао обухвата) налази се у контакту са централном зоном града Бијељина, гдје почиње улица Меше Селимовића којом се лако долази до градског језгра и других дијелова урбаног подручја. Друга важна веза према околном подручју остварује се преко улице Српске добровољачке гарде, која пролазећи кроз југоисточни дио обухвата Плана и идући према сјевероистоку води према Новом Селу. Што се тиче унутрашњих веза, може се рећи да је у постојећем стању остварена добра повезаност унутар самог обухвата Плана, захваљујући чињеници да све унутрашње саобраћајнице (улице) имају приступ на улице Рачанску и Српске добровољачке гарде.

3. Постојећа организација просторне цјелине, становање, основне физичке структуре

Обухват Плана дио је мјесне заједнице "Лединци" и представља насеље у ком је доминантно породично становање на цијелом подручју. У југозападном и сјевеозападном дијелу Обухвата изграђено је неколико вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката. Генерално посматрано, предметно стамбено насеље представља подручје са доста добром уређеношћу када је у питању парцелација. У већини случајева парцелација је правилна, грађевинске парцеле површине су око 500м², и само у појединим дијеловима јављају се неправилне парцеле, што за последицу има мањи број неадекватних слијепих приступа.

У стамбеном фонду доминирају индивидуални стамбени објекти спратности од П+0 до П+2 (веома ријетко се јавља већа спратност), са сталним смјењивањем старих објеката у лошем стању и нових објеката изграђених последњих година. Велики број породично-стамбених објеката старијег доба је реконструисан, при чему је често извођена и доградња и надзиђивање, што их сврстава у објекте доброг или средњег стања. У ријетким случајевима јављају се стамбено-пословни објекти (пословање у приземљу) или засебни пословни објекти. Објекти вишепородичног становања махом су новијег датума изграђе (последњих 10 година), сем једног (улица Скендера Куленовића) који је изграђен 70-тих година. У погледу густине и степена изграђености, предметни обухват представља густо насеље, са мало неизграђених парцела. Неизграђене парцеле углавном се налазе уз дворишта и служе за малу пољопривредну производњу (баште, воћњаци). Са аспекта квалитета, може се рећи да овај дио града има добре услове за индивидуално становање, озбиром на релативно добру организацију простора и саобраћајну повезаност са осталим дијеловима града. Евентуално побољшање квалитета могуће је остварити кроз увођење неких других намјена и садржаја. Детаљнији приказ параметара везаних за становништво биће дат касније у тексту, а кроз раније наведену подјелу обухвата Плана на мање подобухвате.

II. Природни услови

Терен је на читавој површини обухвата условно раван. Омеђен је са западне и источне стране градском магистралом и Новом градском саобраћајницом, на југу се ослања на градску саобраћајницу (улазно-излазни правац) Улицу Српске добровољачке гарде, а на сјеверу на стамбену улицу дијелом прописно изведену и асфалтирану, а дијелом у макадаму.

Геотехничке подлоге

Ова документација је урађена на основу постојеће документације за ниво Урбанистичког плана за Бијељину. Подаци су прогнозног карактера и неопходно је за даљу фазу пројектовања извести детаљна истраживања за сваку врсту објекта, а у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу – „Сл. гласник Републике Српске“ број 55/10 и осталим Закономима којима је уређено геолошко истраживање у Републици.

1. Морфолошке карактеристике

Основне морфолошке карактеристике терена који је простор обухвата регулационог плана представљене су обиљежјима равничарског терена који су дио Семберске равни. То је алувијална раван - ријечна тераса t₁ Апсолутне висине простора су у границама од 96,00 мнм на крајњем јужном дијелу, на споју канала Глоговац са каналом Дашница, до 88,50 мнм на крајњем сјеверном дијелу територије, западно од Гојсовца. Градско подручје је на висини од око 91 мнм.

Терен је субхоризонталан, благо пада од југа и југоистока према сјеверу, сјеверозападу и сјевероистоку. Величине нагиба равни не прелазе 5⁰.

2. Геолошке карактеристике

Основна геолошка грађа терена

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

Квартарни седименти изграђују скоро читав простор. То су седименти прве ријечне терасе (t₁) ријеке Дрине. Простиру се на површини терена са надморском висином око 91,0 мнм. Седиментне творевине су представљене хетерогеним шљунцима, пијесцима, глинама и алевритима. Дебљине су неколико десетака метара. На предметном простору истраживане су углавном до дубине 10 м, а у подручју изворишта Грмић, просјечне дубине истраживања су око 40 м.

Хидрогеолошке карактеристике терена

Семберија је, са хидрогеолошког становишта, одавно позната као подручје са веома великом количином квалитетних изданских вода у алувијалним седиментима Дрине и Саве, које се могу користити за пиће и друге сврхе. Постојећи "Посавски хидро геолошки рејон" (Плавкић и др., 1990.) се простира до дубине од око 250 - 300 м и захвата седименте квартара и плиоплеистоцена. Квартарни алувијални седименти су први комплекс (према М. Миливојевићу) водоносних стијена у којима су присутна два литолошка члана:

- горњи, представљен са прашинастим пијесцима, пјесковитим глинама, барским глинама и иловачама.
- доњи, старији члан којег сачињавају шљунци, углавном крупнозрни и измијешани са пијесцима (садржај пијеска до 20%). На подручју Бијељине је дебљине око 40 м. Овај доњи, старији члан алувијалног комплекса најзначајнији је са аспекта водоснабдијевања.

У подлози седиментима другог комплекса су доњеплиоценске глине, лапори и подређено пијесци. Њихову подлогу чине кречњаци и доломитични кречњаци дебљине 200 - 500 м.

По својој хидрогеолошкој функцији, квартарни седименти те плиоплеистоценски шљунци и пијесци су колектори подземне воде, а плиоценски седименти у њиховој подлози су изолатори. Релативне изолаторе представљају и седименти првог литолошког члана квартарних алувијалних седимената.

На цијелом подручју општине Бијељина главни хидрогеолошки колектор су шљунковито - пјесковити седименти другог литолошког члана из првог комплекса квартарних алувијалних

седимента. Сви остали квартарни и плиоквартарни седименти иако, по својим општим хидрогеолошким карактеристикама представљају хидрогеолошке колекторе, ипак су далеко мање значајни за водоснабдијевање због своје мале дебљине и честих прослојавања са глинама.

Према томе уопштени приказ колектора и изолатора подземне воде може се приказати на слиједећи начин, од површине терена према дубини:

Повлатни изолатор:	алувијалне иловаче и барске глине квартарне старости
Колектор:	алувијални шљункови и пијескови квартарне старости, плиоквартарни шљункови и пијескови
Подински изолатор:	глине и лапори горњоплиоценске старости

Вриједности коефицијента филтрације су највеће у централном дијелу Семберије, према Дрини Средњи коефицијент филтрације водоносних шљункова прве семберске алувијалне издани је 5×10^{-3} m/s. Ефективна порозност шљункова утврђена је у математичком моделу приликом калибрације модела течења подземних вода прве семберске алувијалне издани рађеном за потребе Програма санитарне заштите и увојена је ефективна порозност од 20% (0.02). У сјеверном дијелу општине тј. у близини ријеке Саве просјечна вриједност коефицијента филтрације се креће од $0,08 \times 10^{-3}$ m/s. На подручју Обарске вриједности коефицијента филтрације су $2,43 \times 10^{-3}$ m/s.

Инжењерскогеолошке карактеристике терена

Инжењерскогеолошке карактеристике терена сагледане су и утврђене на темељу резултата претходних истраживања, првенствено Основне геолошке карте, лист Бијељина Р 1 : 100 000 (аутора Ј. Врховчић, Ј. Анђелковић, Б. Пртољан и други) са које су преузети подаци о литостратиграфским члановима и структурно тектонским односима, али само они подаци који могу имати утицаја на урбанизацију простора. Такође кориштен је велики број геотехничких елабората који су рађени скоро на читавој територији општине за потребе изградње објеката високоградње и нискоградње (нивоа: студије, идејни и извођачки пројекти), а који су најдиректније везани за могућности урбанизације простора (фондовска документација Геотех - плус). Уз наведене претходне истражне радове проучен је и извршен одабир резултата из свих осталих геолошких елабората рађених у разне сврхе, посебно за потребе хидрогеолошких истраживања.

Резултати претходних истраживања надопуњени су са резултатима проспекције терена урађене у вријеме израде плана. Теренским радом регистровани су литолошки чланови и њихово простирање. Нарочита пажња посвећена је стабилности терена у природним условима, односно регистрацији свих нестабилних падина неовисно о узроцима и степену нестабилности. Проспекцијом су регистрована подручја која су подложна ерозији (линијској и површинској), плављењу површинским и подземним водама као и подручја која су замочварена. Регистровани су нивои подземне воде, а за површинске токове оцијењен је тип и карактер тока.

- Проспекцијом терена утврђено је стање на терену везано за створене услове који имају утицаја на оцјену инжењерскогеолошких карактеристика терена, а са циљем, коначне процјене подобности и ограничења терена за урбанизацију.

Резултати укупног сагледавања терена (претходних истраживања и проспекције терена) приказани су на инжењерско геолошкој карти, прилог бр. 5.

Према инжењерскогеолошким врстама стијена, терен простора обухвата регулационог плана изграђују неvezане и слабо везане стијене. По постанку су ријечни седименти, а по старости су квартарни односно холоценски. На картографском прилогу означени су као терасни седименти прве ријечне терасе (Т₁) представљени глинама, пијесцима и шљунцима. Поједини литолошки чланови често су у измјени како по хоризонталном простирању тако и вертикалном залијегању. Због тога је ова подјела генерална, утврђена на основу истраживања до дубине од 10,0 м до које су најчешће вршени истражни радови за потребе објеката високоградње и нискоградње као и подземних објеката инфраструктуре

Слабо везани седименти простиру се на површини терена читавог простора. То су алувијалне глине са веома хетерогеним учешћем пјесковите компоненте, а на прелазу према неvezним седиментима, може бити и муљевитих прослојака. Њихове дебљине су веома различите, али се генерално може рећи да су дебљине до 2,0 м.

Неvezане стијене простиру се у подлози глина на читавом обрађиваном простору. По саставу то су: шљунци, пијесци и њихови варијетети, а у дубљим дијеловима терена могу се појавити и глиновити слојеви и прослојци. Појаве и нивои подземне воде су у овим седиментима.

Геотехничке карактеристике у погледу стабилности и носивости терена су добре. Ограничења могу бити присутна услед муљевитих неносивих до слабо носивих слојева и прослојака, који се најчешће појављују на прелазу из глине у пјесковито - шљунковите материјале.

Ограничења за изградњу објеката могућа су и због повремено високог нивоа подземне воде (само за вријеме хидролошких максимума). Дубине до подземне воде утврђене су кроз претходне радове у сврху изградње објеката. То су тачкасти подаци, ограничени дужином истраживања и временским периодом. Представљају стање подземне воде на локацији на којој је регистрована, у временском интервалу извођења радова. Због тога, код изградње објеката, наведене податке треба узети са резервом.

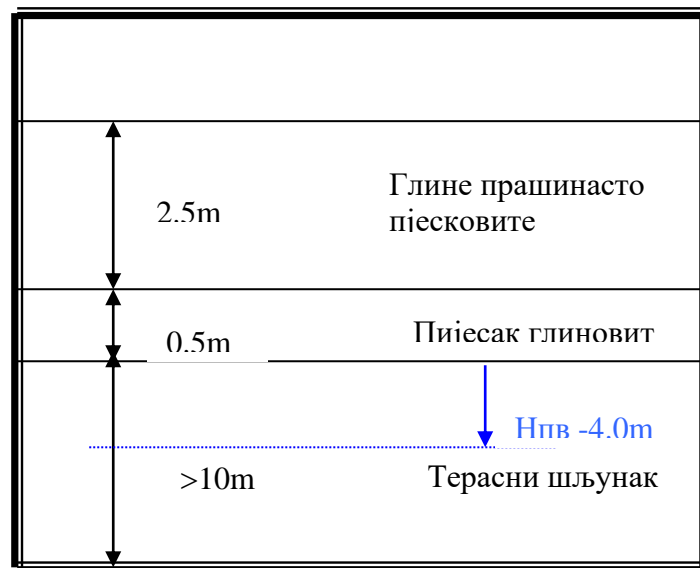
Максимални нивои подземне воде су у распону од 85,00мм до 89,00 мм.

Сеизмичност терена утврђена је на основу Сеизмолошке карте СФРЈ из 1987. године према којој простор општине Бијељина је подручје са максималним интензитетом очекиваних земљотреса I = 7⁰ MSK - 64 за повратни период од 500 година и вјероватноћом појаве 63%.

3. Инжењерскогеолошки услови терена и геотехничке препоруке

Према утврђеној природној конструкцији терена, подручје измјене регулационог плана припада јединственом инжењерскогеолошком рејону (сл.1). За планиране активности рејон је повољан за изградњу. Конкретни геотехнички услови реконструкције и проширења постојећих и изградње нових саобраћајница највећим делом зависе од квалитета темељног подтла. Припрема подтла подразумева уклањање оштећеног или неповољног материјала и механичку стабилизацију до прописане збијености. Ископи у које се полаже пратећа инфраструктура, дубљи од 2 м, морају се штитити разупирањем. Затварање рова могуће је вршити материјалом из ископа који мора бити уграђен у слојевима од по 30 цм уз прописано збијање.

сл.1 ГЕОТЕХНИЧКИ МОДЕЛ ТЕРЕНА



Објекти високоградње спратности до П+3 етажне могу се фундирати директно у терасним наслагама t₁. Изградњом објеката са двије или више подземних етажа залазило би се у зону сталног или повремениг засићења подземном водом. Ископе за такве објекте изводити уз одговарајућу заштиту (талпама, дијафрагмама и сл.). У току извођења ископа предвидети црпљење подземне воде, а за фазу експлоатације објеката неопходна је и одговарајућа хидротехничка заштита.

Природни грађевински материјали

Терасни глиновито шљунковити материјали испуњавају критеријуме за уградњу у насип, при чему је потребно испитивањима одредити оптималне услове збијања, а ако се користе као материјал за израду постељице, мора се посебним испитивањима доказати да испуњавају критеријуме прописане за ранг саобраћајнице.

Животна средина

Заштита животне средине у процесу урбанистичког планирања дио је стратегије одрживог развоја. Елементи ове стратегије садржани су у Закону о заштити животне средине („Службени гласник Републике Српске“ број 71/12), Закону о заштити ваздуха („Службени гласник Републике Српске“ број 124/11), Закону о управљању отпадом („Службени гласник Републике Српске“ број 53/02) и подзаконска акта, Закону о заштити природе („Службени гласник Републике Српске“ број 113/08), осталим законским и подзаконским актима који третирају ову проблематику.

Одрживи развој животне средине огледа се у:

- очувању, заштити и рационалном коришћењу обновљивих и необновљивих природних ресурса,
- заштити и обнови оштећених подручја и дијелова природе,
- смањењу и спречавању емитовања загађујућих материја изнад дозвољених граничних вриједности,

- очувању биолошке разноликости кроз очување и обнову природних станишта биљног и животињског свијета.

Стање животне средине могуће је само описно сагледати кроз стање воде, тла и ваздуха, као елементарна животне средине, обзиром да нису урађена специјалистичка мјерења на цијелом простору обухвата плана.

Принципи очувања животне средине са геолошког аспекта

У оквирима измјене регулационог плана најважнији моменат представља заштита тла и вода. Имајући у виду да, шире посматрано, површину терена изграђују углавном добро порозне средине, све површинске воде лако понире и релативно брзо са оцјеђују. У том смислу свако неконтролисано упуштање вода у терен, нарочито отпадних вода има вишеструког негативног одраза на природну геолошку средину - како у смислу погоршања физичко - механичких својстава грађевинског тла, тако и нарушавања природног педолошког састава тла као животне средине.

Емисија буке и загађеног ваздуха свакао има негативан одраз на квалитет средине у којој се живи и ради. При разради регулационог плана, у том смислу треба планирати што више зелених површина компонованих одговарајућим флористичким елементима.

III. Постојећа намјена површина

Функционисање насеља огледа се кроз његове постојеће намјене и дјелатости:

Породично становање као доминантни тип становања остварује се у породичним стамбеним објектима који су изграђени у оквиру постојећих или нових катастарских парцела (насталих цијепањем некада великих парцела). Објекти се разликују по датуму и начину изградње у смислу да је присутан велики број планских приземних кућа старијег датума изградње, али исто тако и новијих објеката које карактерише модернија архитектура. Вишепородично становање присутно је у неколико објеката изграђених у последњих десетак година, те једном старијем објекту.

Друштвене дјелатности - на предметном подручју постоји један школски објекат, дио матичне ОШ "Вук Караџић". Објекат је стар и неуслован, па је планом вишег реда, Ревизијом урбанистичког плана града Бијељине планирана изградња нове школе, те дислокација постојећег објекта. За ту намјену резервисана је парцела к.ч. 1748/1. На подручју обухвата постоји и Ветеринарска станица, организована у два објекта са пратећим садржајима и која се задржава овим планом, а складу са планом вишег реда.

Пословање је најизраженије кроз комерцијалне дјелатности. Највише је заступљена трговина, док се у мањој мјери појављују услужно занатство и угоститељство. Као специфичне објекте намјене у домену пословања ту су бензинска пумпа која се задржава овим планом, у складу са планом вишег реда и ауто-база "Семберија транспорт" за коју је планирана дислокација Ревизијом и измјеном урбанистичког плана Града Бијељина. Друге привредне и пословне намјене нису присутне на подруљу обухвата Плана.

Посебан акценат треба ставити на неколико значајних локација које се по намјени изграђених објеката на њима дијелом уклапају у амбијент цијелокупног простора, па се могу третирали као објекти супструктуре. То су:

- парцела к.ч. 1966/ уз улицу Српске добровољачке гарде, у власништву "Житопромета" (тзв. Ванеков млин) који спадају у објекте под заштитом,

- парцела к.ч. 1748/1 између улица Војводе Путника и Јосифа Маринковића, на којој је започета изградња нове школе,
- парцела к.ч. 1617 уз улицу Московску, у власништву "Семберија транспорта" на којој се налази комплекс ауто-базе овог предузећа, са пратећим садржајима који је планиран за измјештање Ревизијом и измјеном урбанистичког плана града Бијељине,
- парцела к.ч. 2099 уз улицу Рачанску, на којој се налази објекат ОШ "Вук Караџић" који је у лошем стању чије измјештање је планирано изградњом нове школе,
- парцела к.ч. 1578 уз улицу Рачанску, на којој се налази Ветеринарска станица са два објекта која су у средњем стању и који се задржавају Ревизијом и измјеном урбанистичког плана Града Бијељина;
- парцеле к.ч. 528 и 526 уз улицу Рачанску, на којима се налази бензинска пумпа која се задржава Урбанистичким планом;

IV. Постојећа инфраструктура

1. Саобраћај

Када говоримо о саобраћајној инфраструктури на подручју обухвата Плана, на први поглед, а на основу проспекције терена, може се рећи да је повезаност и организација постојећих саобраћајница на добром нивоу. Наиме, лако се долази са једног краја обухвата на други, али и до значајних саобраћајница преко којих се остварује веза са осталим дијеловима града, као и са важним ванградским путним правцима. Међутим када се говори о квалитету саобраћајне инфраструктуре, односно опремљености постојећих саобраћајница, не може се рећи да је и то на добром нивоу. То потврђује чињеница да уз улице нема тротоара, честа је појава уских грла и недовољних рекулационих ширина, а ту је и недостатак зелених појасева уз саобраћајнице, и сл. Као један од проблема јавља се ситуација да неке парцеле немају дефинисане приступе, као и то да неке улице нису до краја проведене због непланске изградње у појединим дијеловима. Најбољи примјер је у улицама Московској и Скендера Куленовића.

2. Водовод и канализација

Увод

Системи водоснабдијевања и одводње отпадних вода сматрају се једним од кључних комуналних инфраструктурних система. За одрживи развој урбаних подручја неопходна је заштита, ревитализација и проширење постојећих система. Поред уредног водоснабдијевања потрошача санитарно исправном водом нарочито се мора повјести рачуна о заштити изворишта водоснабдијевања и третману, односно пречишћавању употребљених и атмосферских вода пре њиховог упуштања у реципијенте.

Кључ за одрживи развој водоводних систем је дугорочна процјена потреба за водом, односно пројекција повећања потрошње кроз вријеме, како би се благовремено обезбједиле потребне количине воде.

Систем за одводњу употребљених и атмосферских вода (канализациони систем) нужно је да се развија паралелно са водоводним системом. Канализација једног насеља је сувише комплексан систем да би се могао изводити на један једини, увјек исти начин, или подвести под апсолутна

правила. Прије свега треба проучити све мјесне прилике и околности и прикупити чињенице па се тек онда одредити за начин одводње отпадних вода.

2.1. Водовод

Минулих година територија Општине Бијељина претворена је у највеће градилиште у Републици Српској. На некадашњим периферијама града никла су густо изграђена насеља,. На периферији је дијелом играђена водоводна мрежа задовољавајућег капацитета и за дужи плански период али на појединим мјестима изведена мрежа је минималних пресјека, па се дошло у ситуацију да је угрожен режим нормалног водоснабдијевања.

У циљу побољшавања водоснабдијевања изграђен је периферни кружни прстен Ø300 мм око Бијељине у дужини цца 12.000 метара, као основа за изградњу друге фазе дистрибутивне мреже у Бијељини и околним насељима.

На просторном обухвату стамбеног насеља „Лединци 1“ водоводна мрежа је углавном у цијелости изграђена. Захваљујући планској изградњи насеља и реализацији стамбених улица у насељу, може се рећи да је и водоводна мрежа плански изграђивана у саобраћајним коридорима кроз насеље тако да су сви постојећи објекти прикључени на градску водоводну мрежу. Осим цјевовода Ø 300 који је положен у улицама Московска и Видовданска, осталу мрежу чине цјевоводи различитих пресјека (од Ø 50, Ø 80, Ø 100 и Ø 150).

2.2. Канализација (кишна и фекална)

У граду Бијељини у фази је изградње јединствени систем прикупљања, транспорта и пречишћавања отпадних вода из домаћинства и индустрије који обухвата централну зону града, тако да се у осталим подручјима уже урбане зоне један мањи дио прикупљене отпадне воде без претходног третмана упушта у корито канала Дашница на више локација преко колектора кишне канализације који су претворени у мјешовити канализациони систем.

Дио прикупљене отпадне воде се након третмана у постојећим изведеним септичким јамама испушта у кишне колекторе, а остали дио фекалних вода се упушта директно у подземље преко упојних бунара.

Због економских, историјских, топографских и других услова на терену, развој града у простору није адекватно праћен развојем кишне канализационе мреже, тако да је кишна канализациона мрежа грађена само у ужој градској зони, углавном у саобраћајницама са десне стране канала Дашница те у нешто мањој мјери са лијеве стране канала Дашница, гдје су постојали услови за гравитациону одводњу прикупљених падавина до канала.

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

У зони обухвата плана кишна канализација изведена је у Улици Рачанској и дијелом у Улици Српске добровољачке гарде. Стамбене улице унутар насеља углавном немају канализациону мрежу за прикупљање атмосферских вода.

Диспозиција употребе вода у обухвату Плана врши се углавном у индивидуалне септичке јаме. Градски канализациони систем (у фази изградње) обухвата раскршће улица Рачанска, Нова улица и Српске добровољачке гарде (кружна раскрсница), као крајњу тачку јединственог градског канализационог система који се гради у централној зони града. Потребно је нагласити да је стари фекални колектор положен у Улици Српске добровољачке гарде, а на који је повезан канализациони систем мање стамбене цјелине у југозападном дијелу обухвата плана (стамбене јединице за избјегла и расељена лица од којих мањи дио улази у обухват плана). Изградњом градског фекалног колектора у Улици Меше Селимовића, у зони поменуте кружне раскрснице, описани фекални колектор у Улици Српске добровољачке гарде прикључен је на градски канализациони систем, јер је прије изградње овог система био прикључен на кишну канализацију у Улици Српске добровољачке гарде.

3. Електроенергетика

Подручје обухваћено РП "Лединци 1" снабдијева се електричном енергијом из 9 TS 10/0,4kV смјештених у обухвату и неколико ТС истог напонског нивоу у непосредном окружењу обухвата, с тим што се неке од ТС смјештених у обухвату користе за снабдијевање електричном енергијом потрошача у сусједним подручјима. Средњенапонска 10kV дистрибутивна мрежа је изведена кабловским водовима положеним у земљу. Поменуте TS 10/0,4 kV су посредством 10kV дистрибутивна мреже прикључене на постојеће ЧТС 35/10kV "Бијељина II" и ЧТС 35/10kV "Бијељина III".

У највећем броју потрошачи су индивидуални стамбени објекти, а у знатно мањем броју су објекти колективног становања и пословни простори.

Прикључак индивидуалних стамбених објеката се врши са НН зрачне дистрибутивне мреже. Објекти колективног становања су подземно положеним НН кабловским водовима директно прикључени на НН излазе трансформаторских станица.

4. Телекомуникације

Фиксна тк – претплатничка мрежа у обухвату РП "Лединци 1" је мјешовите структуре.

У улици Српске добровољачке гарде фиксна тк- претплатничка мрежа је изведена полагањем тк-каблова у кабловску канализацију односно у одговарајуће пластичне цијеви тако да су поменути каблови замјењиви.

У осталим улицама предметног обухвата РП "Лединци 1", фиксна тк- претплатничка мрежа је изведена директним полагањем тк-каблова у земљу, а само око Вањековог млина иста је изведена као ваздушна тк-преплатничка мрежа.

У обухвату РП "Лединци 1" тк- претплатничка мрежа је прикључена на подручну телефонску централу АТЦ "Крушевље" која је смјештена у непосредној близини обухвата.

У складу са темпом изградње објеката и плановима надлежне установе постојећа фиксна тк-преплатничка мрежа ће бити реконструисана и проширена.

5. Топлификација

На подручју, које је обухваћено овим Планом, не постоје изграђене термоенергетске инсталације, односно не постоји јединствен систем градске топлификације. У садашњем стању топлификација постојећих објеката је индивидуална. Како доминира породични тип становања, то

се загријавање стамбених објеката врши углавном са индивидуалних котларница на чврсто гориво (дрво и угаљ). Значајан проценат у загријавању стамбених објеката, посебно у последњем периоду и у углавном у колективним стамбеним објектима, отпада на коришћење електричне енергије (етажно гријање на електричну енергију).

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

I. Становништво и становање

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

- Како се ради о већим дијелом плански изграђеном стамбеном насељу доминантног породичног типа становања, потребно је задржати и у будућем периоду ову основну намјену простора. У том смислу, неизграђене површине треба планирати у потпуности у складу са намјеном површина из плана ширег подручја (Урбанистички план), али концепцијски прилагодити постојећем стању у смислу парцелације, поставке објеката и карактеристика постојећих индивидуалних објеката.
- У зонама породичног становања које доминирају у обухвату плана треба тежити подизању квалитета урбане структуре и урбане културе. Исто је могуће постићи кроз планску изградњу у складу са регулационим планом и препорукама да се у оквиру индивидуалних парцела избјегава изградња већег броја неугледних помоћних објеката изузев гаража и објеката уређења индивидуалних дворишта (избјежавати изградњу шупа, љетних кухиња, пушница и сл.).
- У зонама мјешовитог становања циљ је остварити адекватан однос између објеката породичног типа и објеката вишепородичног типа у смислу да колективни објекти требају имати мање габарите и спратности како би се уклапали у окружење.
- У зонама колективног становања циљ је рационално користити земљиште за изградњу, али и обезбиједити адекватан простор у склопу грађевинске парцеле за организацију пратећих садржаја (паркирање, зелене површине и сл.).

II. Привредне дјелатности

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

Иако је креирање новог нормативног окружења посао државе, локална самоуправа може и треба да са своје стране предузме све мјере које могу да убрзају процес транзиције, а прије свега у домену афирмације и промоције Бијељине за привлачење капитала (на примјер, обезбјеђењем простора/локација, изградњом инфраструктуре, очувањем животне средине, повољном пореском политиком, подстицањем партнерства јавног и приватног сектора, и сл.).

Постизање оперативних циљева везаних за привредне дјелатности зависи, у највећој мјери, од глобалне концепције и развоја привреде на нивоу државе, ипак, на просторном обухвату овог регулационог плана постоје задовољавајући услови и пружају се адекватне могућности увођења оних капацитета који ће афирмисати овај простор, а то су трговина, угоститељство, занатске и административне услуге, те посебно, спорт и рекреација. Ово су дјелатности на којима може да се гради привредни развој овог дијела ужег урбаног подручја.

У том смислу потребно је приступити планирању нових садржаја комерцијалних и занатско-услужних дјелатности, спорта и угоститељства који ће допринијети општем развоју овог подручја. Уз све ово мора се потенцирати одрживи развој уз максимално поштовање и заштиту животне средине.

III. Јавне службе и друге друштвене дјелатности

Карактеристика функција централитета, којима припадају управо јавне управно-административне дјелатности и дио осталих друштвених дјелатности, је да се смјештају у централним градским зонама, јер су на тај начин одговарајуће концентрисане на мањем просторном обухвату, а доступне свим корисницима урбаног подручја.

Урбано подручје града Бијељине има велику површину, а карактерише га углавном средња и већа густина насељености стамбених насеља претежно породичног типа становања у ужем урбаном подручју, а у зонама које су изван Централне градске зоне и Зоне проширеног центра.

Досадашњи, а посебно изражен у последњој деценији, начин и темпо изградње онемогућио је организацију планираних подцентара и секундарних центара унутар већих стамбених насеља ужег урбаног подручја, којима припада и обухват овог плана.

Секундарни центри су они пунктови унутар насеља у оквиру којих су се требале лоцирати дио функција централитета и осталих друштвених и комерцијалних садржаја потребних стамбеном насељу. Обзиром да је то у данашњим условима немогуће реализовати, Ревизијом и измјеном Урбанистичког плана града Бијељине планира се организација линеарних центара дуж градских саобраћајница у којима се уз становање треба обезбиједити и потребан капацитет јавних, друштвених и комерцијално-пословних садржаја.

Просторне могућности на обухвату овог плана постоје за изградњу линеарних, али и секундарног центра гдје ће се у засебним објектима и у приземљима планираних стамбено-пословних објеката осим комерцијалних садржаја обавезно увести и испоставе и експозитуре административних и јавних услуга.

IV. Инфраструктура

Инфраструктура представља можда и најважнији дио насеља која га чини урбано уређеним и привлачним за становање. Опскрбљеност насеља мрежама јане комуналне инфраструктуре битан је фактор његовог развоја. У том циљу неопходно је постојећу инфраструктуру модернизовати и проширити у складу са потребама раста капацитета насеља (повећање броја стамбених и пословних јединица), али је исто тако од велике важности да изградња инфраструктуре буде приоритет, односно да се гради и развија брже од изградње нових објеката у насељу. Само на тај начин биће обезбијеђени основни услови за урбани развој овог просторног обухвата.

V. Зелене површине

Зелене површине су једина градска структура која може да мелиорише љетне температурне екстреме, повећа релативну влажност ваздуха, допринесе провјетравању града, филтрацији прашине, редукацији буке, заштити флоре и фауне, заштити и обезбједи адекватну рекреацију становништва. У том циљу потребно је поштовати основне принципе неопходности успостављања складног односа између архитектонско-грађевинских објеката и зелених површина. Усвојени норматив од 25,0 м² зелене површине за једног становника је у овом поднебљу у складу са локалним еколошким условима. У вези са конкретним карактеристикама поднебља у циљу санирања неповољних микроклиматских ефеката, основу зелених површина у насељу чини

средње високи и високи дендролошки материјал уз проценат примјене жбунастих биљних врста на свим категоријама зелених површина.

Норматив градске зелене површине по становнику износи 25,0 м², од чега 40,0 % отпада на зелене површине за пасивну рекреацију, 45,0 % на зелене површине са елементима активне рекреације и 10,0 % за остало.

Зелене површине за пасивну рекреацију : 11,25 м²/ст.

- градски паркови 4,00 м²/ст.
- скверови, шеталишта, линеарна зеленила, блоковско зеленило 7,25 м²/ст.

Зелене површине за активну рекреацију : 11,25 м²/ст.

- зеленило спортског центра 5,00 м²/ст.
- зеленило стамбене зоне са елементима активне рекреације 6,25 м²/ст.

Остале зелене површине : 2,50 м²/ст.

Планирано зеленило дјечијих вртића износи 2,17 ха, дјечијих игралишта 10,85 ха и омладинских игралишта 6,50 ха.

VI. Животна средина

Императив будућег просторног развоја је побољшање свих елемената квалитета животне средине и елиминисање основних узрока који утичу на њену деградацију. У складу са тим, основни циљ израде планског документа у ствари јесте унапређење животне средине и успостављање хармоничног односа развоја града према природи и створеном окружењу.

Квалитет животне средине у Бијељини у директном је односу са свим привредним активностима које могу бити потенцијални загађивачи како Бијељине, тако и окружења. У том смислу планским мјерама ће се сузбити проблеми који настају усљед прекомјерних саобраћајних активности, као и неки проблеми који настају усљед непримијењених прописа код индустријских, пољопривредних и других привредних активности.

Најзначајније активности од којих у великој мјери зависи квалитет животне средине у Бијељини су обезбјеђење мреже и објеката канализације, као и гасне мреже.

Поред тога значајне мјере и активности су и следеће :

- Садњом дрвореда (комбинација високих и ниских форми) поред свих фреквентних саобраћајница максимално би се умањило штетан утицај саобраћајних средстава на елементе животне средине;
- Реконструктивне радове на саобраћајницама вршити ван саобраћајних шпигела, како не би долазило до додатног загушења саобраћаја, који са собом носи повећања емисија аерозагађења, количина прашине и буке
- Коришћење угља са малим процентом сумпора до неких квалитетнијих рјешења, умањило би се проблем аерозагађења.

Д. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Основна концепција изградње и уређења простора заснива се на поставкама раније рађене планске документације, услова на терену и новостворених околности.

Основни циљ израде овог Плана је, поред обавезе усаглашавања са планом ширег подручја, дефинисање реалних просторних могућности за исказане потребе и интерес за будући развој као и дефинисање свих видова живота који из тога произлазе.

Истовремено, ово подразумијева успостављање хармоничног односа ширења града према природном и створеном окружењу, односно очување и унапређење животне средине.

Општи циљеви су :

- формирање организованог и рационалног простора грађевинског земљишта, уз обезбјеђење оптималних услова за становање, рад и рекреацију и равномјерну дистрибуцију мреже пратећих садржаја за простор обухваћен Планом,
- формирање и усавршавање урбане структуре града, односно насеља, кроз дефинисање регулације и услова изградње,
- утврђивање мјера заштите животне средине,
- дефинисање неопходних инфраструктурних траса и објеката ,
- дефинисање смјерница и препорука у области земљишне политике,
- дефинисање могућих етапа и дијелова.

Просторни модел урбанизације насеља карактерише:

- постепено ширење града , попуњавањем датог простора у савремено градско насеље,
- специфичан захтјев за планере је да се у насељу предвиде различити видови изградње . Кроз изградњу треба тежити да се оствари слиједеће:
- максимално поштовати постојећу матрицу насеља и контактних зона , односно контактних насеља,
- дефинисати хоризонталну и вертикалну регулацију дуж главних потеза,
- обезбиједити изградњу друштвених садржаја планираних ранијом планском документацијом;
- обезбиједити заштиту објеката валоризованих као културно-историјска добра;
- обезбиједити заштиту постојећих зелених површина (забраном градње) и тежити увођењу нових на свим просторима гдје је то могуће, а посебно уз саобраћајне коридоре и уз планиране објекте вишепородичног становања.

Простор обухвата РП "Лединци 1" може се оцјенити као добро организовано подручје, у складу са постојећим стањем и намјеном која је присутна. Дакле, ради се о стамбеном насељу, које је својим положајем издвојено из централне зоне, а лако доступно и добро повезано са већином осталих дијелова града. Због тога, ово стамбено насеље сврстава се у ред насеља која се могу сматрати пожељним за становање. Ипак има простора да се предметни обухват одређеним мјерама и активностима у планском периоду, још више унаприједи и побољша. Ту се најприје мисли на увођење садржаја којима би се задовољиле потребе становништва, а које сада није могуће остварити јер су садржаји тог типа присутни углавном у централној зони (предшколско образовање, култура, неки видови администрације, те друге централне функције).

Генерално посматрано, унутрашња организација простора такође је добра, уз неколико локација на којима је потребна интервенција како би квалитет био бољи. Ту се прије свега мисли на постојећу парцелацију, која је највећим дијелом уредна. Постоји неколико локација гдје имамо парцеле неправилног облика, као и неке без приступа што свакако треба рјешити у планском периоду. Такве ситуације јављају се углавном уз улицу Рачанску, али и на неколико локација у унутрашњости Обухвата, највише у сјеверном дијелу. Што се тиче слободних и неизграђених површина јављају се у облику уређених грађевинских парцела (свега неколико), али и неколико

неправилних парцела. Неизграђене парцеле махом су већа дворишта настала цијепањем већих катастарских парцела, воћњаци, окућнице и баште.

Остали дио простора углавном је под саобраћајницама, издваја се и парцела к.ч. 1811/11 на којој је уређена, парковска површина.

Предметни обухват је саобраћајно оријентисан на двије гардске магистрале - једну на западу – Улица Рачанска и једну на југу - Улица Српске добровољачке гарде. Планирањем сјеверне саобраћајнице која је дијелом изведена од Улице Рачанске, па до Нове Улице на источној страни обухвата плана, практично се ствара значајан саобраћајни прстен око стамбеног насеља на који се веже комплетна мрежа стамбених улица унутар обухвата плана.

I. ПРОЈЕКЦИЈА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1. НАМЈЕНА ПОВРШИНА

Доминантна функција, односно и намјена површина на просторном обухвату Регулационог плана је становање. У складу са процијењеним потребама, могућностима простора и иницијативама становника који живе на овом просторном обухвату, становање се и даље задржава као основна намјена простора. У складу са тежњом за остварењем стратешког циља из Ревизије и измјене Урбанистичког плана града Бијељине, определијели смо се за поштовање потреба и иницијатива становника овог простора, али поштујући истовремено и могућности које простор пружа.

Становање је заступљено у два типа, као индивидуално и вишепородично становање. Доминантно мјесто заузима породични тип становања који се и у планираном стању задржава.

Породично становање заузима највећи проценат обухвата регулационог плана и у садашњем и у планираном стању. Наслијеђени концепт стамбене изградње на овом простору утицао је на концепцију планирања нове изградње. Нова изградња у суштини представља интерполације унутар већ постојећег ткива, те је из тог разлога тешко говорити о посебној и јединственој планској концепцији са овог становишта. Како је већ у затеченом стању већи дио насеља плански изграђен, то се у зонама породичног становања тежило „поправци стања“ у смислу да се највећи дио постојећих објеката задржава уз могућност доградњи и надзиђивања, те да се у неизграђеним дијеловима или дијеловима гдје су велике грађевинске парцеле врши додатна парцелација и интерполација нових објеката. У овој концепцији углавном се поштују већ формиране грађевинске линије и тежи уједначењу висинске регулације породичних стамбених објеката.

Вишепородично становање заузима малу површину у односу на укупну површину обухвата плана. Заступљено је уз Улицу Рачанску и мањим дијелом уз стамбене улице унутар насеља (Скендера Куленовића, Војводе Путника, Московска), односно у оним дијеловима гдје су се у ранијем периоду већ изградили колективни стамбени објекти. Концепт планиране вишепородичне стамбене изградње заснива се на планирању уличних низова спојених ламела или блокова колективних стамбених зграда.

Пословне дјелатности планирају се у оквиру стамбено пословних објеката оба вида становања. Самим тим ради се о оном нивоу пословања које је компатибилно становању (комерцијалне и занатско-услугне дјелатности). Простора за формирање засебних пословних зона у обухвату плана нема.

Од услужних дјелатности задржава се Ветеринарска станица у Рачанској улици која дужи период егзистира на предметној локацији. Планирано је задржавање постојећих објеката уз могућност реконструкције, санације и модернизације.

Друштвени садржаји заступљени су кроз планирану изградњу Основне школе на парцели к.ч. 1748/1 КО Бијељина 2. Предметна локација је у ранијем периоду и у ранијим просторно-планским документима резервисана за изградњу објекта нове школе. Истовремено, постојећа школа „Вук Караџић“ у Рачанској улици (популарног назива „мала школа“) која не задовољава у погледу старости и функционалности постојећег објекта дислоцира се у нови објекат.

У обухвату плана налази се простор са објектима који је у власништву АД „Житопроект“ Бијељина. Ово је објекат старог „**Ванековог млина**“ који припада групи објеката споменичке културно-историјске вриједности. Ради се о парцели (к.ч. 1966/1 КО Бијељина 2) веће површине (око 11225м²) са постојећим изграђеним објектима и дворишним неизграђеним дијелом. Постојећи објекти су у веома лошем стању и у константном пропадању. У циљу заштите овог културног добра планом се утврђује обавеза израде Урбанистичког пројекта, као детаљног спроведбеног документа, али и као документа који може бити предмет јавног конкурса. Циљ је да се што прије, али и што квалитетније предложи нова намјена постојећих објеката уз одговарајућу санацију и реконструкцију истих према смјерницама датим од стране Завода за заштиту културно-историјског наслијеђа.

2. ОБЈЕКТИ

2.1. Стамбени објекти

Сви постојећи и планирани **стамбени објекти породичног типа становања** су дати као: Индивидуални објекти максималне спратности П+2, претежно слободностојећи на парцели. Постојећи стамбени објекти овог типа становања задржани су у графичком дијелу плана у својим изведеним габаритима који се сматрају оријентационим у погледу ширине и дубине. Наиме планом се предвиђа могућност да се сваки постојећи објекат породичног типа становања може доградити у свим правцима уз задовољење услова који ће се дефинисати у смјерницама за спровођење плана. У смислу вертикалне регулације утврђује се максимална спратност ових објеката – П+2 уз могућност изградње подрумске етаже и могућност коришћења корисног дијела таванског простора за пратеће садржаје у служби становања. На овај начин оставља се могућност слободнијих реконструкција, доградњи и надзиђивања постојећег индивидуалног стамбеног фонда, према потребама власника објеката. Обавезујуће су грађевинске и регулационе линије, као и минимална растојања од граница грађевинске парцеле и сусједних објеката у колико иста нису већ у затеченом стању мања од прописаних. У колико су наведена ограничења мања од прописаних (удаљеност од регулационе линије мање од 5,0м, удаљеност од граница парцеле мања од 2,5м или удаљеност од објеката на сусједним парцелама мања од 5,0м) такав објекат се не може према тим странама дограђивати, а што ће се детаљно дефинисати урбанистичко-техничким условима у поступку издавања локацијских услова или грађевинске дозволе.

Основе планираних индивидуалних објеката планом се дају као оријентационе по ширини и дубини, а за прецизно одређивање габарита планираног објекта важе сви претходно наведени услови као и за постојеће објекте, у смислу грађевинске линије и минималних растојања од граница парцеле и сусједних објеката.

Вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти дефинисани у графичком дијелу овог плана дати су у максималним габаритима по ширини и дубини, те максималним вриједностима спратности. Основе у графичком дијелу плана представљају габарите приземне етаже, те се у складу са параметрима из плана ширег подручја подразумијева да се могу пројектовати еркери (конзолни препусти) на етажама изнад приземља. Ови објекти могу се градити као стамбени или као стамбено-пословни, без ограничења броја стамбених и пословних етажа.

2.2. Остали објекти

У обухвату плана је започети **објекат Основне школе**. Габарит објекта се задржава у започетом стању, а парцела се уређује у складу са просторним условима и потребама објекта ове намјене. Саобраћајно се предметна парцела опслужује са свих страна постојећим саобраћајним коридорима уз њихову адекватну реконструкцију. На овај начин, иако у дубини насеља планирана школа има добре везе са рубним зонама насеља, а преко градских саобраћајница и са насељима из окружења, што омогућује доступност већег гравитационог подручја за које је неопходно обезбиједити школски објекат.

У складу са будућим потребама, а које се већ исказују у периоду када се ради овај план, у склопу планираног школског објекта могуће је организовати и простор за предшколско васпитање (обданиште одговарајућег капацитета) водећи рачуна о потребама и нормативима за просторе и једне и друге намјене.

У обухвату плана **могу се градити посебни пословни објекти** на индивидуалним грађевинским парцелама које имају адекватне просторне услове за изградњу ових објеката, а да не угрожавају редовну употребу и коришћење стамбеног објекта на парцели, да не угрожавају сусједне објекте и парцеле и, посебно, да не угрожавају уличну регулацију и саобраћај у улици (претпоставља се да ће се ови објекти лоцирати ближе приступним саобраћајницама). Димензије, локације и спратност ових објеката дефинисаће се детаљним урбанистичко-техничким условима у поступку издавања локацијских услова, а зависиће од просторних улова локације и намјене планираног пословног објекта. Пословне дјелатности које се могу обављати у овим пословним објектима морају бити компатибилне становању и задовољавати све еколошке стандарде.

Концепција плана не ограничава могућност изградње **помоћних објеката** у склопу индивидуалних грађевинских парцела, уз препоруку да је ове садржаје боље организовати у склопу самог стамбеног објекта. Велики број помоћних објеката значајно утиче на лошији изглед насеља, те се планом дозвољавају гараже и оставе, а не предвиђа могућност изградње љетних кухиња и других помоћних објеката, изузев постојећих који се задржавају уз могућност текућег одржавања.

3. САОБРАЋАЈНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

3.1. Саобраћај

Саобраћајна мрежа у датом обухвату углавном је наслијеђена и дефинисана. Планом се предвиђа реконструкција постојећих стамбених улица и доградња започетих саобраћајних коридора. Ова концепција условљена је углавном наслијеђеним стањем и планом просторне организације (парцелације земљишта унутар обухвата плана).

Детаљном анализом и сагледавањем садржаја простора саобраћајнице су пројектоване са следећим елементима :

- пројектна брзина $V=40$ км/х.
- За одређивање проходности коришћено је мјеродавно возило.
- Попречни пад на коловозу $i_{пк}=2.0\%$, а на пјешачким стазама $i_{пп}=2.0\%$,
- нагиб паркинг мјеста износи $i_{пкк}=2.0\%$

Основни елемент саобраћајне инфраструктуре карактеришу градске саобраћајнице (гс), које се протежу по ободу насеља – Улица Рачанска, Улица Српске добровољачке гарде, улица у сјеверном дијелу обухвата и дијелом и Нова улица која није у обухвату плана, али представља

одговарајућу везу на источној страни обухвата. Наведене саобраћајнице чине прстен око стамбеног насеља на који се ослања комплетна мрежа унутрашњих стамбених улица.

Мрежа стамбених улица такође је наслијеђена. У зависности од просторних услова на постојећим коридорима планом се предвиђа реконструкција различитог обима. У складу са наведеним у попречном профилу улица појављују се улице са коловозом ширине 5,0м; 5,50м и 6,0м са обостраним тротоаром, са тротоаром на једној страни или без тротоара.

Пројектом су предвиђене раскрснице у нивоу. Све раскрснице су обрађене према претпостављеним оптерећењима и значају у саобраћајној инфраструктури насеља. Ивична геометрија дефинисана је кружним луковима са максималним радијусима и остварена је проходност мјеродавног возила. Тиме је резервисано довољно простора на свим раскрсницама за случај неких будућих измјена. У раскрсницама треба извршити ублажаваће подужног нагиба на 1%(2%), због боље прегледности, а самим тим и веће безбједности учесника у саобраћају, посебно пјешака јер се ради о доминантно стамбеном комплексу.

На свакој раскрсници треба предвидјети прелазне рампе за кретање лица са посебним потребама. Такође омогућити и прилагодити све паркинг просторе, стајалишта јавног превоза као и све прилазе објектима. При пројектовању и извођењу свих предметних елемената строго примјенити све важеће законе и прописе.

Саобраћајна инфраструктура представљена је на графичком прилогу " План саобраћаја" у прегледној размјери 1 : 1000 са карактеристичним попречним профилима.

3.2. Хидротехничка инфраструктура

3.2.1. ВОДОВОД

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

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

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

Минимални пречник јавног цјевовода дистрибутивне мреже износи $\varnothing 100 \text{ mm}$.

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

За потрошњу воде запослених у ванпривредним дјелатностима као и објектима мале привреде и ситног занаства усвојена је количина воде од 150 л/дан по запосленој особи.

За потрошњу воде у технолошком процесу, количина воде ће се дефинисати технолошким пројектом.

Коефицијенти неравномјерности су:

- дневни $K_d = 1,6$
- часовни $K_{\check{c}} = 1,8-2,0$

Заштиту од пожара ријешити према законским прописима.

Резервоарски простор ријешити у склопу градског водоснабдијевања.

Оријентационе потребе санитарне воде за становништво износе:

$$Q_{sr} = 20,0 \text{ l/sec.}$$

$$Q_{\text{max/dan}} = 32 \text{ l/sec.}$$

$$Q_{\text{max/\check{c}as}} = 60 \text{ l/sec.}$$

$$Q_p = 10 \text{ l/sec.}$$

$$V_{\text{rez.}} = 810 \text{ m}^3$$

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

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

2.2. Канализација

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

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

Параметри за димензионисање кишних колектора су :

- Магистрални кишни колектори:
интензитет оборина $I = 104,0 \text{ l/sec}$
трајање $T = 20$ минута
повратни период 50 година
- Секундарни кишни колектори:
интензитет оборина $I = 94,0 \text{ l/sec}$
трајање $T = 20$ минута
повратни период 100 година

3.3. Електроенергетска инфраструктура

Урбанистичким планом овај обухват је предвиђен углавном за објекте индивидуалног и вишепородичног становања.

На основу података о укупном броју стамбених јединица и пословних простора изводи се прорачун којим се утврђује оквирни електроенергетски биланс обухвата РП"Лединци 1", а на основу поменутог прорачуна врши се оријентациони избор јединичне снаге трансформатора.

Укупан број стамбених јединица - 1935

Укупан број локала - 310

Инсталисана снага по једном стану - 18 kW

Фактор истовремености се израчунава према обрасцу:

$$k_1 = k_{00} + (1 - k_{00}) / (1935)^{1/2} = 0,25 + (1-0,25) / (1935)^{1/2} = 0.27$$

За фактор потражње усваја се:

$$k_2 = 0.7$$

Укупни фактор истовремености је:

$$k_i = k_1 \times k_2 = 0.27 \times 0.7 = 0.19$$

Максимална снага стамбених јединица износи:

$$P_{ms} = 1935 \times 18 \times 0.19 \approx 6620 \text{ kW}$$

Максимална снага локала је:

$$P_{ml} = 310 \times 3 = 930 \text{ kW}$$

Укупна максимална снага је:

$$P_m = P_{ms} + P_{ml} = 6620 + 930 = 7750 \text{ kW}$$

Постојећа инсталисана снага трафо станица стамбено пословног дијела у обухвату је цца 4750 kW

Потребе су сљедеће: $7750 \text{ kW} - 4750 \text{ kW} = 3000 \text{ kW}$ те је потребно изградити нове трафо станице. Потребна снага је нешто и већа с обзиром да у прорачуну није узета у обзир инсталисана снага објеката као што су бензинска и ветеринарска станица, будућа основна школа "Лединци" и други објекти.

Пошто расположиву инсталисану снагу није могуће оптимално искористити, а узимајући у обзир препоруку да инсталисана снага електроенергетских извора предњачи 25% у односу тренутне потребе потрошача, у обухвату је предвиђено још 11 нових TS 10/0,4kV, просјечне снаге 630kVA.

На простору РП "Лединци 1" постоје четири 10 kV кабловска вода и девет трафо станица што је назначено на графичком прилогу бр.хх. Планирана траса кабловских водова за прикључак нових трафо станица и распоред нових трафо станица у обухвату РП "Лединци 1" приказани су графичком прилогу бр .хх.

Трафо станице

Трафо станице су атестиране типске и углавном су типа БТС, с тим да је ТС "Млин 1" изведена као зидана. Планиране ТС су сличне постојећим БТС, с тим гдје то расположиви простор омогућава могу се изградити и трафо станице типа МБТС.

Блиндирани или монтажне трафо станице (бетонске или металне кућице) су по својој конструкцији намјењене за прикључак на средњенапонску кабловску мрежу у густо насељеним градским подручјима. За монтажу је потребна минимална слободна површина која треба да буде већа од површине саме трафо станице само за потребе манипулације, и то по један метар са свих страна. Приступ са стране за монтажу трансформатора треба да буде тврда површина, односно градска улица. Око саме трафо станице није потребно изводити никакву ограду, пошто приступ дијеловима под напоном није могућ осим у случају насилне провале.

Према расположивом простору одабране су локације трафо станица дјелимично у слободној површини, тако да је приступ за манипулацију и одржавање оптималан. Највећи број БТС је, због недостатка слободног простора, смјештен у приватним парцелама те одабране локације нису обавезујуће. Поменуто локације су најповољније у смислу обезбјеђења повољних напонских прилика и стога су оријентир у случају избора алтернативних локација.

Трафо станице треба да посједују сљедеће техничке карактеристике:

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

Максималне димензије темеља: 4 x 2 м

Број трафо ћелија, 10 kV: 1

Број водних ћелија, 10 kV: 2

Резервна ћелија 10 kV (неопремљена): 1

Трансформатор: 10/0.4 kV, 1000 (630) kVA

Нисконапонски блок: - број NN излаза 400 А : најмање 6

- излаз за вањско освјетљење : 2

- контролно мјерење на NN страни 0.4 kV

Нисконапонска кабловска мрежа

Напајање стамбено пословних објеката се изводи нисконапонским кабловима типа РР00 који ће се полагати, директно са нисконапонских излаза у трафо станицама, у рову на минималној дубини 0,8м с тим да се дубина укопавања при преласку преко саобраћајница повећава на 1,0м. Прикључак сваког објекта ће се извести на кабловском прикључном орману КРО који за мање објекте могу бити и пролазни, а монтирају се на фасади објекта код сваког улаза. Пролазни кабловски прикључни ормани омогућавају да се једним каблом довољног пресјека могу прикључити и по два објекта.

Пресјек кабла за сваки објекат је неопходно одабрати у складу са дозвољеном струјом оптерећења и струјом кратког споја, те дозвољеним падом напона, што ће се рјешавати главним пројектом инфраструктуре за сваки објекат, а на основу пројектованих енергетских потреба и архитектонских рјешења сваког појединачног објекта.

У дијелу насеља гдје се граде или дограђују индивидуални стамбени објекти, нисконапонска мрежа се изводи самоносивим кабловским снопом на бетонским стубовима.

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

3.4. Телекомуникације

У складу са измјенама регулационог плана и са темпом изградње објеката у обухвату ће бити обезбјеђени неопходни капацитети тк-преплатничке мреже. Нову тк-преплатничку мрежу је могуће на веома ефикасне начине проширити у складу са темпом изградње објеката и плановима надлежне установе.

Перспективе развоја телекомуникација на посматраном простору дијелом су већ дефинисане инвестиционим програмима и пројектима "Телекома", а у наредном периоду предстоје истраживања, утврђивање потреба у складу са интензитетом урбанизације и изградње нових објеката стамбених и других намјена, те ће се у складу са тим дефинисати и реконструкција, проширење и изградња нових водова и објеката ове инфраструктуре.

Реконструкција и изградња нове тк-претплатничке мреже обезбјеђује, поред ефикасног проширења тк-претплатничке мреже, у наредном периоду и примјену нових технолошких могућности у складу са брзим технолошким развојем у области телекомуникација. Иста ће бити положена подземно у тк-канализацији са обје стране улице чиме се ефикасније обезбјеђује прикључак сваког појединачног објекта.

Приступне тк-преплатничке мреже се граде као еластичне мреже са великим могућностима промјене врсте прикључка.

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

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

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

3.5. Топлификација

Урбанистичким планом Бијељине, у циљу топлификације објеката, предвиђена је употреба:

- геотермалне енергије, изградњом пет (5) геотермалних бушотина са геотермалном топланом у непосредној близини сваке бушотине;
- гаса, изградњом градског гасоводног система, са једном главном мјерно-регулационом станицом и шест мјерно-регулационих станица и;
- топлотне енергије из постојећег система даљинског гријања, са топлотним извором (котлови инсталисане снаге 3,84 MW) у котловници предузећа «Столар».

Који од наведених енергената и начина топлификације ће се користити зависи од више фактора, од којих су најважнији: динамика изградње гасоводног система Републике, тиме и Бијељине; динамика реализације пројекта коришћења геотермалних ресурса Бијељине за топлификацију објеката; развоја постојећег система даљинског гријања; диспозиције објеката у односу на енергетске изворе итд.

Коридори за трасе топловода и мјеста топлотног или топлотних извора биће дефинисани Студијом топлификације и тиме ће бити у складу са Регулационим планом.

Подстанице за објекте биће ријешене Машинским пројектом гријања објекта. Простор за подстанцију мора имати обезбијеђене минималне техничке услове:

- -одводња
- провјетреност
- освјетљеност
- напојен електричном енергијом
- површине која омогућава манипулацију

За све објекте, који се буду градили на разматраном простору прије изградње система даљинског гријања, може се одобрити изградња индивидуалних или блоковских котловница, ако за то буде

интереса инвеститора. Када се стекну услови за прикључење објеката на систем даљинског гријања, опрему у котловницама треба конзервирати или расходovati (у зависности од стања опреме), тако да би конзервиране котловнице били алтернативни топлотни извори у случају потешкоћа у функционисању система даљинског гријања.

Коначна концепција система и температурни режим рада, биће дефинисани кроз инвестиционо-техничку документацију након добијања конкретних техничких података послје изградње истражно-експлоатационе бушотине.

3.6. Гасификација

1. Стање

У Бијељини, а тиме и на предметној локацији, не постоји изграђен гасификациони систем из којег би се могао обезбиједити природни гас за потребе житеља будућег насеља.

2. План

Гасификација општине Бијељина планирана је на одређеним дефинисаним у Просторном плану Републике Српске за период 1996.-2015 године и Просторном и Урбанистичком плану Општине Бијељина.

У плановима вишег реда, за подручје Општине Бијељина, предвиђено је да се гасификација општине реализује на начин да се прикључење на магистрални гасовод изврши преко главне мјерно-регулационе станице (ГМРС) 50/6(12) бара. Од ГМРС ће се изградити градска гасоводна мрежа 6(12) бара, конципирана као затворена прстенаста контура. Од прстенасте градске гасоводне мреже изградиће се огранци до шест мјерно регулационих станица (МРС) а потребна количина гаса за потрошаче у рубним зонама обезбиједиће се из најближих МРС.

Западно и сјеверозападно од планираног насеља, на удаљености од 800-1000 м, предвиђена је изградња двије, од шест мјерно-регулационих станица на подручју града (на графичком прилогу означене са МРС I и МРС II). С обзиром да су ове двије МРС најближе планираном насељу, предвиђено је да се од њих до потрошача, који ће се појавити у насељу, изгради дистрибутивни гасовод за чије полагање су, у графичком прилогу Плана, резервисане трасе.

4. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Имајући у виду намјену посматраног простора, а узимајући у обзир потребу стварања повољног еколошког, социјалног и естетског амбијента становницима и корисницима Планом обухваћеног простора, неопходно је формирати зелене засаде на свим слободним површинама, и то тако да се зеленило овог дијела града уклапа у систем градских зелених површина. С обзиром да се градско зеленило третира као дио система инфраструктуре, које се састоји од уличног зеленила, блоковског зеленила, скверова, паркова, заштитног зеленила, на посматраном простору уводи се сваки могући систем истог, а који слободне површине дозвољавају. У вези са наведеним, зелене површине предвиђене овим планом, могу се сврстати у двије категорије:

1. Зелене површине јавног коришћења

- Зеленило улица и магистрала
- Сквер

- Слободне површине стамбеног блока са колективним становањем

2. Зелене површине ограниченог коришћења

- Стамбени комплекси са индивидуалном изградњом

1. Зелене површине јавног коришћења

Зеленило улица и магистрала, као категорија зелених површина, примјењује се како на пјешачким улицама, тако и на улицама са аутомобилским (колским) саобраћајем. Озелењавање се састоји у формирању **дрвореда** - линијске садње дрвећа са обје или само са једне стране улице (саобраћајнице), чиме се раздвајају површине различитих намјена, а у сврху омогућавања продирања свјежих ваздушних маса, смањења нивоа буке, количине прашине, ублажавања температурних екстрема за вријеме љетних жега, естетског и визуелног ефекта.

Дрворедна садња на ободним саобраћајницама треба да се одликује гушћом садњом у линији која прати трасу пута, на свим површинама на којима је предвиђено зеленило. Од конкретних врста, предлаже се садња врсте *Platanus x acerifolia*, са размаком садње од 12m, као и врсте *Tilia platyphyllos*, *Celtis australis* и *Acer pseudoplatanus* са размаком садње до 7m, тј. 9m, а које се одликују високим степеном редуције буке. Постојање различитих врста у истој функцији озелењавања, оправдава се потребом за избјегавањем једноличности овог композиционог типа, а како је управо ова, лијева страна ободне саобраћајнице у функцији заштитне зоне, то се садња жбунастих врста у доњим дијеловима дрворедних садница, такође препоручује.

У склопу унутрашњег дијела стамбеног насеља дуж стамбених улица предлаже се наизмјенична садња линијски распоређених садница, мањег промјера крошње или пак, кугластих форми врста јавора, багрема и јасена, уз препоруку обавезног одржавања ових садница, у погледу ширине крошње, а због ограничене ширине травне (зелене) траке.

На зеленим површинама раздјелних острва и приступних улица, дрворедна садња треба да истакне индивидуалност улице, чинећи дијелове насеља карактеристичним за себе. Конкретно, то значи формирање дрвореда од само јене врсте дрвећа дуж зелене траке предвиђене за ту улицу.

Дрворедна садња као облик озелењавања, заступљена је и на плану предвиђеним паркинзима. На овај начин, аутомобилима се обезбјеђује потребна засјена, али и оплемењује простор стамбених комплекса, у оквиру кога су поменути у највећој мјери постављени (планирани). Врсте, карактеристичне за овај тип дрвореда припадају неком од већ (горе) наведених родова.

Сквер, као категорија зелене површине, је мања зелена површина јавног коришћења чија територија није већа од 2ha, а намијењен је краткотрајном одмору становника или/и декоративном оформљеном улица, јавних и административних објеката, комплекса комерцијалног карактера. У зависности од положаја у систему градње, имамо одређене типове, док се планирани сквер сврстава у категорију „скверова стамбених реона и блокова“.

Зелена површина, дефинисана као сквер, а предвиђена Измјеном Регулационог плана обухвата површину од око 1ha. Лоциран је у горњем, сјеверозападном дијелу обухвата плана и својим се двјема странама подуара са границом обухвата. Пејзажним обликовањем, површина је уређена тако да одговара полуотвореном типу ове категорије зелене површине, на чијем се простору комбинују отворени партерни простори са високим дрвнасто - жбунастим засадима, који рашчлањују сквер на низ узајамно повезаних простора. Истовремено, управо тако планираним обликовањем, омогућава се коришћење од стране различитих категорија и група корисника, уз

могућности пасивне и активне рекреације (корисника сусједне површине, која је намијењена за активан спорт и рекреацију).

Коначно, композиционо рјешење са спецификацијом дендроматеријала, биће дато кроз пројекат, чија се израда ставља у обавезу.

Слободне површине стамбеног блока са колективним становањем

Зелене површине стамбених заједница и блокова важан су саставни дио система зеленила савременог града, јер у балансу градских зелених површина управо ове зелене површине заузимају водеће мјесто.

Основни структурни елементи слободних површина у стамбеној заједници су: зеленило између стамбених објеката и предбаште стамбених групација, блоковски паркови, слободне површине спортских комплекса, дјечијих игралишта, зеленило улица.

Карактер уређења ове категорије зелених површина зависи од више фактора - висине изградње, архитектонског обликовања спољашњих и унутрашњих простора, природног зеленила, броја становника, док организација елемената спољњег уређења треба да одговара карактеру јавног коришћења територије стамбене зоне, стварајући на тај начин услове за колективни и индивидуални одмор свих узрастних група становништва – од мирног одмора одраслих до активне рекреације омладине и игре дјецe.

Композиција зеленила, које називамо блоковским, треба да се одликује једноставним облицима и чистим колоритним рјешењима. Увођењем различитих начина распоређивања дрвећа и жбуња уноси се разноликост у стамбену изградњу, док се посебна пажња поклања композицији биљних врста, просторним облицима и комбинацији боја. Тако, високо дрвеће користимо за „урамљивање“ зграда и постизање потребне сјенке за одмаралишта, избјегавајући огромног дрвеће, које би загушило простор, али и отежало провјетравање. Високо шибље користимо за пригушивање звука и апсорпцију прашине. У вези са наведеним смјерницама, карактеристичним за блоковско зеленило, дат је графички приказ озелењавања слободних површина у стамбеном блоку. Спецификација врста погодних за ову намјену није приказана, а иста је у обавези израде кроз пројекат.

Дјечија игралишта у оквиру стамбеног комплекса, планирана су на неколико локација између планираних блокова колективног становања (сјеверни и јужни дио обухвата плана). Коначно композиционо рјешење ових површина, које се намеће као обавеза, потребно је урадити тако да одговара свим неопходним условима који се примјењују на овом типу површина. Прије свега, то је осигурање безбједности дјецe, која је императив при уређењу оваквих простора, а која се огледа у адекватном избору одговарајућих справа, различитих по намјени и узрасту дјецe, затим по облику, димензијама, материјалима од којих су направљени. Свакако, потребно је изабрати материјале отпорне на хабање и пропадање, који ће гарантовати дуготрајност постојања справа. Облици истих треба да су без оштрих ивица, заштиљених врхова, необрађених површина, у довољном броју, а који је сразмјеран броју стварних корисника и површини простора на којем се игралиште гради. Све справа треба да су стабилне, чврсте, са адекватном подлогом испод сваке од појединих, а у зависности од висине. У ову врху препоручује се постављање тартанске подлоге на већем дијелу игралишта и обавезно испод сваке од справа или пак постављање само гумене подлоге испод сваког појединачног елемента за игру. Поред справа, на обје локације предвидјети израду пјешчаника, који су неопходни елементи ових простора, а истовремено уградити одговарајући број парковског мобилијара – клупа и канти, јер ће се ове двије површине поред одмора и игре дјецe, наћи и у функцији одмора за одрасле.

Композиционо рјешење зеленила на овом типу површина, а у оквиру стамбеног комплекса, изискује потребу стварања тампон зоне од дрвећа и шибља густих круна између зграда (објеката

станована) и дјечијих игралишта. Ради побољшања провјетравања, у околном зеленилу остављати прекиде (међупросторе) у којима је потребно лоцирати пјешачке – приступне стазе, којих треба бити у довољном броју, одговарајуће ширине. Такође, пожељно је засадити 2-3 стабла са разгранатом круном, намјењених за пењање дјецe, гдје се од врста које се одликују ових карактеристикама препоручују *Celtis australis* и *Ulmus effusa*.

2. Зелене површине ограниченог коришћења

Стамбени комплекси са индивидуалном изградњом

Копозиционо обликовање зеленила стамбених објеката индивидуалног становања, представља важан фактор у градском систему зеленила, као и у конкретном случају о којем говоримо (управо ови објекти чине, тј. заузимају највећи дио површине обухваћене регулационим планом). Уређење ових површина индивидуална је ствар примарних корисника, и све што се у вези са тим може рећи јесте давање смјерница за уређење. Препорука је сљедећа: предњи дио парцеле, до приступне улице, тј. регулационе линије пејзажно обликовати, а иза самог објекта куће лоцирати повртњак, воћњак, економски дио. Вегетацијом раздвојити поједине функционалне зоне, формирати заклоне ради заштите од непожељних погледа сусједа и пролазника, наглашавајући на тај начин интимност вртног простора. Избор биљних врста и начин њиховог компоновања треба да је у складу са околним пејзажом и општим условима средине, узимајући у обзир отпорност врста према градским условима, диму и прашинама.

5. ЗАШТИТА СРЕДИНЕ И ОБЛИКОВАЊЕ ПРОСТОРА

Заштита средине и обликовање простора дефинише се и контролише кроз смјернице о спровођењу плана.

Обликовањем простора инсистира се на мјери човјека и угодности амбијента који новом градњом не треба нарушити већ само ускладити и интерполирати у постојећу структуру, а у исти мах је и унаприједити.

У архиртектонском смислу, у погледу материјализације препоручује се употреба аутохтоних материјала у комбинацији са савременим материјалима са циљем задовољавања високих функционалних и естетских вриједности.

Код јавних површина треба избјегавати различите нивое пјешачких простора, а када је промјена неизбјежна рјешавати је и рампом и степеништем.

Остале мјере за олакшавање кретања примењују се у складу са прописима Републике Српске.

Програмирање, планирање и издавање услова за пројектовање и реализацију интервенција за прилагођавање објеката условима за кретање хендикепираних могу се радити и непосредно на основу овог плана.

Е. ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

І. Смјернице за даље планирање

1. Регулациони план "Лединци 1" у Бијељини представља детаљан проведбени плански документ за дефинисани обухват укупне површине од 75,93 ха за плански период до 2015. године.
2. Граница обухвата Регулационог плана детаљно је описана у раздјелу Б; глави И.; одсјеку 1.-Територија просторне цјелине, овог текстуалног дијела. Граница просторне цјелине. Регулационог плана приказана је и на свим графичким прилозима плана.
3. За спровођење Плана није потребна израда даљих планских докумената, тј. урбанистичких пројеката изузев за површину у јужном дијелу обухвата – „Ванеков млин“ гдје се утврђује обавеза доношења Урбанистичког пројекта.
4. Независно од одредбе претходног става, Скупштина Града може, на иницијативу инвеститора или органа управе надлежног за послове урбанизма, одлучити да се за поједине просторне цјелине, дефинисане према Плану, изради урбанистички пројекат.

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

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

ІІ.1. СТАТУС ЗАТЕЧЕНИХ ОБЈЕКТАТА

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

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

1. Легално изграђене грађевине

- Статус легално изграђених грађевина имаће оне грађевине које су до дана усвајања овог плана имали издата одобрења за грађење, односно чија је изградња накнадно легализована. За све грађевине које су изграђене или легализоване по одобрењу надлежног органа, неовисно од тога да ли су у складу са просторном организацијом из овог плана, могу се одобрити следеће интервенције:
 - одржавање;
 - санација;
 - доградња у сврху обезбјеђења основних хигијенских услова;
 - преградња (реконструкција) која нема карактер нове градње, тј. којом се не повећавају хоризонтални и вертикални габарити објекта;
 - конзервација, тј. радови који су неопходни да се спријечи пропадање недовршене или оштећене зграде због дјеловања климатских утицаја;

- изградња инсталација за снабдијеване електричноенергијом и инсталација и уређаја за снабдијевање водом и за евакуацију и пречишћавање отпадних вода и других инсталација;
 - изградња неопходних помоћних и економских зграда као привремених грађевина;
 - одређивање грађевинске парцеле;
 - промјена намјене објекта (у складу са овим планом);
 - промјена отвора на објектима;
 - постављање ограде (према одребама из овог плана);
- за све постојеће, легално изграђене објекте **који су у складу са просторном организацијом из овог плана**, поред наведених интервенција из претходног става може се одобрити и :
 - реконструкција
 - доградња,
 - надзиђивање,
 - промјена намјене која је условљена реконструкцијом, адаптацијом, доградњом, надзиђивањем и слично,
 - изградња неопходних помоћних просторија, а све у складу са смјерницама из овог плана,
 - ако постојећи легално изграђени објекат не задовољава услове у погледу минималног растојања од сусједног легално изграђеног објекта, не може се одобрити његова доградња у правцу тог сусједног објекта, али се може одобрити реконструкција, доградња у другим правцима, промјена намјене и сл.;
 - за све постојеће, легално изграђене објекте **који нису у складу са просторном организацијом из овог плана** (објекти предвиђени за рушење), могу задржавати садашњу намјену до тренутка док се не утврди потреба измјене намјене у складу са Планом. За ове објекте могу се одобрити **само радови одржавања** због побољшања услова живота или рада њихових корисника, а то подразумева :
 - претресање кровне конструкције са измјеном дотрајалих летви и цријепова,
 - измјена дотрајале столарије и браварије,
 - измјена дотрајалих инсталација,
 - малтерисање фасаде са поправком оштећених дијелова,
 - израда сокла и степеништа од тераца, приступних стаза око објекта,
 - измјена и уградња санитарних уређаја у купатилу и кухињи,
 - доградња санитарног чвора у сврху обезбјеђења основних хигијенских услова

Објекти који спадају у ову групу, али се због специфичности своје намјене издвајају и представљају једине објекте те врсте у обухвату Плана су: објекти Ветеринарске станице изграђени на парцели к.ч. 1578 у Улици Рачанској, као и објекат нове школе, чија изградња је започета на парцели к.ч. 1748/1.

Ветеринарска станица, која је планом вишег реда (Ревизија и измјена урбанистичког плана града Бијељина) задржана на садашњој локацији, у свом саставу има два објекта, од којих је један спратности П+0, а други спратности П+1. Овим регулационим планом задржавају се наведени објекти у постојећим габаритима, али им се даје могућност проширења и надоградње у складу са потребама, просторним условима парцеле, као и непосредним окружењем. Све евентуалне радње у том смислу биће детаљно дефинисане урбанистичко-техничким условима и пројектном документацијом.

Објекат нове школе чија изградња је планирана и планом вишег реда (Ревизија и измјена урбанистичког плана града Бијељина) задржава се овим регулационим планом, а као дефинисана намјена за предметни објекат је **ОБРАЗОВАЊЕ**. То подразумева да се у предметном објекту може планирати деветоразредна основна школа или петоразредна основна школа у комбинацији са предшколском установом (вртић), спратности П+1. Коначна намјена утврдиће се на основу реалних потреба датог подручја и дефинисаће се одлуком коју заједнички донесу надлежна одјељења у Административној служби града Бијељина. У графичком дијелу Плана, уцртан је габарит који је раније пројектован и чија изградња је започета на терену, а који одговара потребама образовања, било да се ради само о школи или комбинованој образовној установи (школа и вртић). Самим тим даље уређење и организација грађевинске парцеле (која је формирана од к.ч. 1748/1) и на којој нису графички приказани садржаји, зависиће од коначне одлуке о намјени објекта, а што ће бити рјешено пројектном документацијом и урбанистичко-техничким условима.

2. Бесправно изграђене грађевине

- Легализација бесправно изграђених објеката вршиће се у складу са чланом 151 до 168. Закона о уређењу простора и грађењу – Сл. гласник РС бр. 40/13.

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

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

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

За просторни обухват Регулационог плана "Лединци 1" у Бијељини, а усаглашавајући овај и плански документ ширег подручја, прописују се следеће пропозиције и услови :

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

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

- На једној грађевинској парцели може да се гради један породични стамбени објекат са директним приступом на улицу.
- Поставка објекта на грађевинској парцели одређује се грађевинским линијама и габаритима грађевине. Грађевинским линијама утврђују се граничне линије грађевине (објекта) у односу на садржаје на сусједним грађевинским парцелама или другим сусједним површинама (улице и јавне површине и сл.). Грађевинске линије утврђене су у графичком дијелу плана
- Изнад висине 3,50 метара од коте терена могуће је дозволити изградњу еркера (конзолни препуст габарита објекта), односно балкона на свим слободним фасадама објекта на којима је то могуће у односу на удаљености од граница грађевинске парцеле, као и испред грађевинске линије, максимално до 1,0 метара.
- Поставком објекта у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбиједити:

- a) изградња објекта у складу са техничким и технолошким захтјевима и условима,
b) могућност редовног коришћења грађевине у складу са намјеном, функцијом и технолошким захтјевима,
c) оптимално и прописно одстојање од граница грађевинске парцеле и од сусједних постојећих или планираних објеката,
d) оптимална оријентација објекта у складу са намјеном и технолошким захтјевима, а посебно оптимална оријентација стамбених простора у функцији обезбјеђења осунчаности, видика, провјетравања заштите од падавина и вјетра и сл.,
e) усклађеност поставке новог објекта са поставком сусједних постојећих или планираних објеката, уколико је та усклађеност везана за за естетске, функционалне и сличне разлоге,
f) могућност постављања неопходних пратећих помоћних објеката уколико су дозвољени и на начин на који су дозвољени овим планом, односно неопходних пратећих објеката техничке инфраструктуре (прикључака на комуналне инсталације) те ограда, приступних стаза и сл.,
g) могућност несметаног приступа објекту у циљу редовног коришћења, одржавања и у случају евентуалних хаварија, пожара или сличних опасности,
h) могућност рационалног уређења и коришћења преосталих дијелова грађевинске парцеле.
- 2. Хоризонтални габарити – постојећи породични стамбени објекти:** у графичком дијелу плана постојећи индивидуални стамбени објекти приказани су у затеченим хоризонталним габаритима. Ови габарити представљају основе приземља објеката и исти су оријентациони по ширини и дубини. У том смислу сви постојећи стамбени објекти могу се дограђивати на свим странама објекта уколико за доградњу постоје услови. У колико постоје могућности да се доградњом објекта (на свим странама објекта) могу задовољити услови минималног растојања од границе грађевинске парцеле (2,50м или мање уз сагласност сусједа, али не мање од 1,0м), услови минималног растојања од регулационе линије (5,0м) или услови минималног растојања од објеката на сусједним парцелама (5,0м), таква доградња се може дозволити и дефинисаће се детаљним урбанистичко-техничким условима у поступку издавања локацијских услова или одобрења за грађење за објекте за које није потребно издавање локацијских услова у складу са одредбама Закона. Уз наведено, обавезујући елемент је и проценат заузетости парцеле код ових доградњи који оријентационо треба да буде до 40% у дијелу обухвата који припада Зони проширеног центра и оријентационо до 30% у дијелу обухвата који припада зони ужег урбаног подручја – уз дозвољена минимална одступања у складу са смјерницама из плана ширег подручја. У колико је постојећи објекат већ лоциран на грађевинској линији на 5,0м од уличне регулације, или је на минималној или мањој удаљености од границе грађевинске парцеле, те уколико су међусобна растојања сусједних објеката мања од прописаних, доградње објекта према тим странама нису дозвољене. Тада се дозвољава доградња према дубини парцеле (односно према оним странама у складу са претходно описаним могућностима и условима доградњи постојећих објеката)
Планирани породични стамбени објекти: у графичком дијелу плана приказани су планирани индивидуални стамбени објекти у хоризонталним габаритима основе приземља објекта који су оријентациони по ширини и дубини. Детаљним урбанистичко-техничким условима, у поступку издавања локацијских услова или одобрења за грађење за објекте за које није потребно издавање локацијских услова у складу са одредбама Закона, прецизно ће се дефинисати хоризонтални габарити планираних индивидуалних објеката уз поштовање услова наведених у претходном дијелу ове смјернице, који дефинише доградње постојећих објеката
- 3.** Вертикални габарити породичних објеката изражени спратношћу објеката, дефинисани су у графичком прилогу просторне организације овог плана у смислу да је максимална дозвољена спратност П+2 уз могућност изградње подрумске етаже и могућност коришћења корисног дијела таванског простора за пратеће садржаје у служби становања. Последња етажа се може пројектовати као поткровље, високо поткровље и пуни спрат.
Поткровљем код нове изградње и надзиђивања, сматра се уређени простор на последњој етажи чији надзидак изнад стропне конструкције није већи од 1,40 м и чији су прозори изведени на забатном зиду, у косини крова или као стојећи прозори на косом дијелу крова.
Високим поткровљем код нове изградње и надзиђивања, сматра се уређени простор задње етаже чији надзидак изнад стропне конструкције није већи од 1,80 м и чији су прозори изведени на забатном зиду, у косини крова или као стојећи прозори на косом дијелу крова.
Висина надзида на задњој етажи која је већа од 1,80м сматра се пуном спратном висином, односно *пуном етажом*, а не поткровљем.
У колико се последња етажа пројектује као мансарда, мансарде се на индивидуалним стамбеним објектима дефинишу на следећи начин: - *мансарда* је облик кровне конструкције која се састоји од двије изломљене кровне равни, при чему збир нагиба доње и горње мансардне кровне равни износи 90° , а прихватљивим углом нагиба доње равни сматра се угао од 60° - 75° . Код мансардних кровова не постоји надзид изнад стропне конструкције последњег спрата. Елементима кровне конструкције (распињаче, клијешта - на мјесту прелома кровних равни), простор се у мансардним крововима по вертикали дијели на 2 дијела. Доњи дио у принципу треба да има висину од 2,60м до 2,80м и пожељно је да не излази изван фасаде док се горњи дио сматра таванским простором.
- 4.** Све планом дефинисане доградње и надзиђивања морају се ускладити по врсти материјала и начину спољне обраде са објектом који се дограђује, како би представљали квалитетну архитектонску цјелину,
- 5.** У постојећим и планираним породичним стамбеним објектима може се приземна етажа у цјелини или дјеломично намијенити за пословне дјелатности које су компатибилне становању.
- 6.** Пословне дјелатности које се могу обављати морају бити компатибилне са становањем, тј. такве да буком, вибрацијама, зрачењем, емисијама штетних материја, већом опасношћу од пожара, експлозије или друге врсте техничких инцидената, не угрожавају нормално становање и рад у истој или у сусједним зградама.
- 7.** У оквиру грађевинских парцела породичног типа становања могу се планирати, поред постојећих или планираних стамбених и стамбено-пословних објеката породичног типа становања, засебни пословни објекти (привремени или стални), ако то дозвољавају конкретни услови на парцели, а што ће се дефинисати детаљним урбанистичко-техничким условима у склопу поступка издавања локацијских услова или одобрења за грађење за објекте за које није потребно издавање локацијских услова у складу са одредбама Закона. Урбанистичко-техничке услове дефинисати тако да се ничим не угрозе саобраћајнице, сусједне парцеле и објекти, а да се истовремено обезбиједи и услови адекватног кориштења и употребе стамбеног објекта на истој парцели.

8. У свим планираним породичним објектима дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже која се користи за смјештај пратећих садржаја (складишта, гараже, оставе, склоништа, котловнице и сл.).
9. Помоћне просторије за планиране објекте треба смјештати у оквиру самог стамбеног објекта у подрумској или приземној етажи, те корисном дијелу таванског простора.
10. Може се дозволити изградња и засебних помоћних објеката у оквиру грађевинске парцеле на којој је планиран стамбени објекат, ако то дозвољавају конкретни услови на парцели, а што се дефинише детаљним урбанистичко-техничким условима у склопу поступка издавања локацијских услова или одобрења за грађење за објекте за које није потребно издавање локацијских услова у складу са одредбама Закона. Као помоћни објекти у склопу породичног становања, овим планом се подразумијевају гараже за путничке аутомобиле, котларнице, оставе за огрев, љетниковци, посебно уређени роштиљи и слични елементи дворушног уређења. Ови објекти морају испуњавати пропозиције дефинисане планом ширег подручја, односно не могу имати површину већу од 36,0 м² (брutto развијена грађевинска површина), спратност само приземну (П + 0), не смију прећи изван минималне раздаљине грађевинске линије од 5,0м према улици или приступном путу и морају бити удаљени од границе грађевинске парцеле мин. 2,5 м, уколико се не ради о постојећим објектима, уколико овим планом није дефинисано другачије и уколико нема писмене сагласности сусједа.
11. Не смију се градити помоћни – економски објекти за држање стоке. Под економским објектима подразумијевају се објекти за држање стоке (свињци, кокошињци, штале и сл.), објекти за складиштење пољопривредних производа типа чардака, сјенара, сушара и сл. и свих других сличних објеката који се иначе појављују у склопу сеоског домаћинства. Све постојеће економске објекте који се налазе на просторном обухвату плана потребно је уклонити.
12. Грађевинске линије објеката дате су на графичком прилогу дефинисане аналитичким подацима. Ове граничне линије представљају линију коју објекат не може прећи најистуренијим дијелом приземне етаже. Грађевинске линије у овом плану одређују се са минималним растојањем од уличне регулације од 5,0м. Постојећи објекти који су већ изграђени на мањем растојању задржавају се на том растојању и не могу имати доградњу у том правцу. Постојећи објекти који су на већем растојању од минимално утврђеног од уличне регулације, могу се доградити до те раздаљине (5,0м од регулационе линије). Грађевинске линије планираних објеката се морају поштовати у поступку издавања урбанистичке документације (линија приземља објекта).
13. Изнад висине 3,50 метара од коте терена могуће је дозволити изградњу еркера, односно балкона на објекту на слободним фасадама објекта као и испред грађевинске линије, максимално до 1,0 метара. За наведене конзолне препусте такође важи услов да хоризонтални габарити осталих надземних етажа објекта не могу захватити ваздушни простор изнад коловоза саобраћајница или изнад других планираних објеката или њихових грађевинских парцела.
14. Грађевинске парцеле на којима су изграђени или планирани објекти породичног типа становања могу се оградити оградом. За постављање ограда примијенити услове садржане у Смјерницама из Ревизије и измјене Урбанистичког плана града Бијељине:
- ограде се у правилу могу поставити :
 - a. око породичних стамбених објеката, односно на дефинисаним грађевинским парцелама у породичном типу становања,
 - b. око комплекса пословних зграда намијењених за једног или више корисника за које је одређена заједничка грађевинска парцела,
 - c. око паркова и других уређених зелених површина које су по намјени и функцији сличне парковима
 - d. око војних објеката и површина,
 - e. око спортских и спортско-рекреационих површина
 - f. око сакралних објеката и гробаља,
 - g. око непосредне зоне заштите изворишта воде,
 - h. око заштитних зона објеката културно-историјског и природног наслијеђа,
 - i. у другим случајевима када је то оправдано из безбједносних, функционалних, имовинско-правних или других разлога;
 - ограде се не могу постављати:
 - a) око вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката,
 - b) око комплекса вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословних зграда који су у функционалном смислу дијелови шире цјелине (градски тргови, градски блокови, трговински, занатски или слични центри) и сличне цјелине у којима би постављање ограда око дијелова цјелине било противно или у нескладу са функцијом цјелине,
 - c) у случајевима када би ограда ометала прегледност саобраћаја, функцију сусједних површина, урбанистичку концепцију цјелине, амбијенталне карактеристике и слично;
 - ограда се поставља на границу грађевинске парцеле или катастарске пацеле уколико није утврђена грађевинска парцела. Када се не ради о грађевинској парцели као што је то случај код заштитних зона, пољопривредних земљишта и сл. онда се ограда поставља на граници зоне, комплекса или сл., а увијек тако да габарити не излазе ван те границе;
 - између сусједних грађевинских парцела поставља се једна ограда као заједничка, а може се изводити као зидана, жива ограда, од камена, дрвета или жељезних профила (ковано жељезо). Не може се дозволити постављање ограда од бодљикаве жице;
 - максимална висина ограда око стамбених породичних објеката је 1,5 м са соклом. Постојеће високе ограде око ових објеката треба уклонити и нове ограде поставити у складу са условима из ових смјерница и условима из урбанистичког плана. Изузетно, ограда може бити виша у специфичним случајевима (индустријски комплекси, војни комплекси, стадиони, складишта и сл.). Висина ограда око заштитних зона, пољопривредних комплекса и сл. одређује се тако да буде у функцији заштите;
 - ограда мора испуњавати естетске услове и бити у складу са амбијентом и функцијом. Ограде према улици морају бити транспарентне и изведена од одговарајућих материјала (дрво, ковано гвожђе и сл), односно не смију бити изведене од бетонских блокова, зидане и затворене. Умјесто ограда или уз ограду са унутрашње стране може се засадити жива ограда.

15. Фасаде објеката морају бити изведене савременим материјалима и у складу са архитектуром поднебља, термичким условима и осталим стандардима и техничким условима за ову врсту објеката.

16. У породичним објектима је максимално формирање 3 засебне стамбене јединице

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

Поред општих услова и правила датих планом ширег подручја, за подручје Регулационог плана "Лединци 1" у Бијељини примјењују се следећа правила за објекте вишепородичног типа становања :

- поставком објекта у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбиједити:
 - изградња објекта у складу са техничким и технолошким захтјевима и условима. Објекат мора бити пројектован и изграђен тако да се постигне безбједност објекта у цјелини, као и у сваком његовом дијелу посебно. Безбједност је способност објекта да издржи сва предвиђена дјеловања која се јављају у току грађења и коришћења, те да задржи све битне техничке карактеристике током предвиђеног времена трајања, а то су:
 - механичка отпорност материјала и стабилност објекта,
 - безбједност у случају пожара,
 - заштита живота и здравља,
 - приступачност,
 - енергетска ефикасност, односно уштеда енергије и топлотна заштита изаштита од штетног утицаја на животну средину,
 - могућност редовног коришћења грађевине у складу са намјеном, функцијом и технолошким захтјевима,
 - оптимално и прописно одстојање од границе грађевинске парцеле и од сусједних постојећих или планираних објеката,
 - оптимална оријентација објекта у складу са намјеном и технолошким захтјевима, а посебно оптимална оријентација стамбених простора у функцији обезбјеђења осунчаности, видика, провјетравања заштите од падавина и вјетра и сл.,
 - усклађеност поставке новог објекта са поставком сусједних постојећих или планираних објеката, уколико је та усклађеност везана за за естетске, функционалне и сличне разлоге,
 - могућност несметаног приступа објекту у циљу редовног коришћења, одржавања и у случају евентуалних хаварија, пожара или сличних опасности,
- могућност рационалног уређења и коришћења преосталих дијелова грађевинске парцеле.

1. Хоризонтални габарити планираних вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката су максимални по ширини и по дубини. У принципу, код издавања урбанистичко-техничких услова и локацијских услова потребно се придржавати димензија хоризонталних габарита објеката у складу са планом просторне организације из овог плана. Када за то постоје оправдани разлози (примјена стандардних растера код пројектовања, усклађивање габарита са границом катастарске или грађевинске парцеле, обезбјеђење прописаних

техничких услова и норматива за организовање пословног простора за одређену намјену, олакшавање рјешавања имовинско-правних односа, олакшавање провођења планског рјешења и сл.), детаљним урбанистичко-техничким условима могу се, на образложен и документован захтјев подносиоца захтјева за издавање локацијских услова, одредити дефинитивни хоризонтални габарити објекта који у нужној мјери одступају од максималних габарита из овог плана. Услов за примјену одредаба овог става је да се промјеном хоризонталног габарита не прелазе регулационе линије или границе грађевинске парцеле, нити заузима простор планиран за саобраћајнице и саобраћајне површине. Постојање оправданих разлога утврђује се и образлаже у текстуалном дијелу детаљних урбанистичко-техничких услова.

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

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

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

Високим поткровљем код нове изградње и надзиђивања, сматра се уређени простор задње етаже чији надзидак изнад стропне конструкције није већи од 1,80 м и чији су прозори изведени на забатном зиду, у косини крова или као стојећи прозори на косом дијелу крова. Висина надзида задње етаже која је **већа од 1,80м** сматра се пуном спратном висином, односно **пуном етажом**.

Мансарда је облик кровне конструкције која се састоји од двије изломљене кровне равни, при чему збир нагиба доње и горње мансардне кровне равни износи 90° , а прихватљивим углом нагиба доње равни сматра се угао од 60° - 75° . Код мансардних кровова не постоји надзид изнад стропне конструкције последњег спрата. Елементима кровне конструкције (распињаче, клијешта - на мјесту прелома кровних равни), простор се у мансардним крововима по вертикали дијели на 2 дијела. Доњи дио у принципу треба да има висину од 2,60м до 2,80м и пожељно је да не излази изван фасаде док се горњи дио сматра таванским простором и за исти важе услови из смјернице за таванске просторе.

4. Покривање објеката вишепородичног типа становања може се пројектовати и извести као коси кровови, мансарде или равни кровови. У колико се примјењују коси кровови и мансарде, тавански простор испод кровне конструкције, а чија величина зависи од величине и облика габарита објекта те врсте кровне конструкције, врсте покривача и нагиба кровних равни, не може се користити као стамбени простор. Приступ таванском простору обезбјеђује се искључиво преко прописно изведеног отвора у стропној плочи и пењалица. Не може се изводити степенишни крак до таванског простора. У колико се примјењују равни кровови исти морају бити пројектовани и изведени у свему у складу са техничким правилницима и условима за извођење равних кровова.
5. У изузетним случајевима, и то само у већ постојећим објектима изграђеним прије усвајања овог плана, односно у случајевима који су у поступку код надлежног Одјељења, а на којима је тавански простор изведен као стамбени, исти се може легализовати као стамбени простор у складу са условима дефинисаним од стране надлежног Одјељења општинске управе. У том случају таван се третира као још једна етажа са којом објекат у цјелини мора задовољити основне техничке услове (лифт, ширина вертикалних и хоризонталних комуникација у складу са спратношћу објекта и бројем стамбених јединица и сл.). Ова се пропозиција може примијенити само у случајевима гдје спратност објекта са изведеним таванским простором не прелази максималну спратност дефинисану планом ширег подручја (Урбанистички план).
6. Приземља вишепородичних стамбено-пословних објеката у правилу су намијењена дјелатностима које су компатибилне становању. Пословне дјелатности које се могу обављати морају бити такве да буком, вибрацијама, зрачењем, емисијама штетних материја, већом опасношћу од пожара, експлозије или друге врсте техничких инцидената, не угрожавају нормално становање и рад у истој или у сусједним зградама, односно у њиховом окружењу.
7. На грађевинским парцелама на којима је овим планом предвиђена изградња објеката вишепородичног типа становања, могу се градити: стамбени објекти без пословних садржаја, стамбено-пословни објекти са пословним садржајима у склопу приземне етаже, или више етажа изнад приземља, те пословни објекти без стамбених простора, у складу са потребама израженим у току имплементације плана и уз услов да су задовољени сви елементи из претходног члана ових смјерница (врста пословања).
8. На површинама грађевинске парцеле и јавним површинама испред вишепородичних стамбено-пословних објеката у чијем су приземљу угоститељски пословни садржаји, а гдје постоје одговарајући просторни услови, дозвољено је постављање љетних башти, искључиво као привремених
9. Овим планом дефинишу се грађевинске парцеле стамбено-пословних вишепородичних објеката или комплекса ових објеката које се морају дефинисати у поступку прибављања урбанистичке документације (локацијских услова и одобрења за изградњу). Морају се дефинисати нове грађевинске парцеле, урадити идејни пројекат комплекса на грађевинској парцели (у колико то затражи надлежно одјељење општинске управе), а потом фазно приступити изградњи планираних објеката - ламела.
10. Паркинг простор за потребе вишепородичних стамбених - стамбено-пословних објеката потребно је ријешити у оквиру планиране грађевинске парцеле и то минимално једно паркинг мјесто по стамбеној и пословној јединици. Ако инвеститор не може обезбиједити сопствено паркирање по важећим нормативима дужан је уплатити одређена средства, која се утврде посебном Одлуком, по стамбеној јединици и по јединици пословног простора (ако се ради о више пословних простора), а из прикупљених средстава потребно је обезбиједити адекватно и квалитетно паркирање (паркинг платои или колективне паркинг гараже).
11. У свим планираним вишепородичним објектима дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже која се користи за смјештај пратећих садржаја (складишта, гараже, оставе, склоништа, котловнице и сл.), а могућност извођења ове етаже, дефинисаће се детаљним урбанистичко-техничким условима, пројектом геомеханичког испитивања тла, утврђивања техничких елемената и оправданости извођења, односно пројектно-техничком документацијом у виду идејног и главног пројекта. Уколико се кроз урбанистичко-техничке услове, односно локацијске услове дефинише изградња паркинг гараже у склопу подрумске етаже, ова етажа може имати нешто веће габарите у односу на етажу приземља (габарите потребне за организацију паркирања у подрумском дијелу).
12. Грађевинске линије објеката дате су на графичком прилогу дефинисане аналитичким подацима. Ове граничне линије представљају линију коју објекат не може прећи најистуренијим дијелом приземља. Детаљним урбанистичко-техничким условима одређује се положај објеката према грађевинским линијама. Када за то постоје оправдани разлози (организација простора, примјена стандардних растера за пројектовање, обликовно усклађивање са сусједним зградама и сл.) детаљним урбанистичко-техничким условима могу се одредити хоризонтални габарити осталих надземних етажа (осим приземља) који прелазе планиране грађевинске линије у мјери која је нужна да се уваже наведени разлози (балкони, терасе, фасадни лифтови, украсни елементи фасаде, конзоле, стрехе и сл.). На основу одредаба овог става не могу се одредити хоризонтални габарити осталих надземних етажа објекта који би захватили ваздушни простор изнад коловоза саобраћајница или изнад других планираних објеката или њихових грађевинских парцела
13. На плану просторне организације приказани габарити представљају габарите приземне етаже. Изнад висине 3,50 метара од коте терена могуће је дозволити изградњу еркера, односно балкона на згради испред грађевинске линије, као и на задњим фасадама у дубини парцеле, максимално до 1,0 метара, а што се мора дефинисати у поступку израде урбанистичко-техничких услова и локацијских услова.
14. Не може се постављати ограда око вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката без обзира да ли се раде као самостални (слободностојећи) у низу или у виду блокова.
15. Фасаде објеката морају бити изведене савременим материјалима и у савременој обради у складу са врстом објекта и са термичком изолацијом према прорачуну у склопу Главног пројекта.
16. За објекте вишепородичног типа становања, а у складу са Законом којим је уређено геолошко истраживање у Републици, потребно је у склопу техничке документације израдити елаборат геомеханичких карактеристика тла.

17. Објекти за колективно становање, објекти или дијелови објеката који су у јавној употреби или се користе за обављање услужне и привредне дјелатности, морају бити пројектовани и изграђени тако да се лицима са умањеним тјелесним способностима осигура несметан приступ, кретање, рад и боравак.
18. За изградњу објеката вишепородичног типа становања мора се прибавити противпожарна сагласност на пројектовано и на изведено стање.
19. У колико се нови објект гради на граници грађевинске (катастарске) парцеле (на међи) на којој је (или непосредно уз њу) постављен постојећи објект, или се гради на малом размаку од сусједног постојећег објекта, обавезна је израда пројекта осигурања сусједног објекта, који се прилаже уз Главни пројекат за извођење, (или се дефинише у склопу Главног пројекта), подлијеже ревизији заједно са Главним пројектом, те постаје саставни дио документације за издавање одобрења за грађење.

III. ОСТАЛЕ ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

• Привремени објекти

1. На просторном обухвату Регулационог плана у правилу се не могу постављати привремени објекти, изузев привремених градилишних објеката. Не дозвољава се постављање тезги на јавним површинама за продају различитих роба. У колико се укаже потреба, у току спровођења планских рјешења на одређеним јавним површинама могу се поставити преносни објекти (искључиво киосци за продају штампе, цвијећа, фотокопирање и сл) и то само на јавним површинама на којима непосредно не претходи изградња планираних сталних објеката. и под одређеним условима да не сметају саобраћају ни колском ни пјешачком, да нису у склопу јавних зелених површина и сл. За привремене објекте може се одредити простор потребан за њихову изградњу и употребу, али се не може вршити геодетска парцелација земљишта. Поставку привременог објекта у складу са овим чланом дефинисати урбанистичко-техничким условима и ограничити на одређени временски период.
2. На просторном обухвату Регулационог плана, а на површинама планираним за изградњу објеката вишепородичног становања, као и у зонама породичног становања гдје за то постоје просторне могућности, без сметње другим објектима и садржајима и без ометања саобраћаја пјешачког и колског на приступним улицама, може се уз пословне просторе у приземљу објеката (угоститељски садржаји) обезбиједити површина за постављање љетних башти које су привременог карактера. Љетне баште, се дакле могу поставити испред пословног садржаја у приземљу објекта, а површине, обрада и остали елементи истих зависит ће од просторних могућности и осталих елемената, од случаја до случаја и са дефинисаним детаљним условима од стране надлежног општинског одјељења. Љетне баште су привременог карактера, на временски рок који одреди надлежна општинска служба, а у случају потребе, што опет утврђује надлежни орган Општине, исте се морају уклонити и земљиште довести у првобитно стање. Љетне баште, у експлоатацији, а које се налазе испред пословних садржаја у објектима вишепородичног становања, буком или другим штетним елементима не смију угрожавати становање у том објекту, као и сусједним објектима.

3. На одговарајућим јавним површинама, скверовима, пјешачким и зеленим острвима на саобраћајницама и сл. може се дозволити постављање билборда или сличних реклама, али уз услове да се не смије угрозити прегледност и одвијање саобраћаја ни колског ни пјешачког, да се њиховим постављањем не угрожава биљни материјал и урбани мобилијар јавних зелених површина, или простора за игру дјете, да не представљају у било ком смислу значајне визуелне препреке. Свијетлеће рекламе и рекламе на зградама ће се одобравати уз сагласност надлежног органа у Општини.

• Уређење грађевинског земљишта

4. Као грађевинска земљишта сматрају се сва земљишта у границама Регулационог плана "Лединци 1" у Бијељини.
5. За уређење грађевинског земљишта доноси се програм уређења у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу, Закона о грађевинском земљишту и одговарајућих одлука Скупштине општине. Програм уређења грађевинског земљишта може се доносити и парцијално, за поједине просторне цјелине дефинисане према Регулационом плану (блокове). Програм уређења грађевинског земљишта треба да обезбиједи могућност етапне реализације Измјене Регулационог плана " Кнез Иво од Семберије " и завршење послова на уређењу земљишта за поједину етапу, најкасније до завршетка изградње објекта у тој етапи.

• Привремено коришћење површина

6. До привођења коначној намјени која је дефинисана Регулационим планом „Лединци 1“ у Бијељини, површине обухваћене Планом могу се користити на уобичајени начин, као површине за пољопривредну обраду (баште и вртови) и зелене површине. Привремено коришћење површина не укључује грађење објеката, ни друге радове који би могли знатно отежати привођење коначној намјени одређене површине.