

4. Pregled informaciono-dokumentacione osnove plana

1. "Revizija i izmjena Urbanističkog plana grada Bijeljine ", (Sl.gl. Opštine Bijeljina br. 14/11) - JP „Direkcija za izgradnju i razvoj grada“ Bijeljina.
2. Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Kaltinovača" u Bijeljini, (Sl.gl. opštine Bijeljina br. 6/07); DOO „Zavod za urbanizam i projektovanje“ Bijeljina;
3. Odluka o pristupanju izradi izmjene dijela Regulacionog plana „Kaltinovača“ u Bijeljini – br. 01-022-40/11. - SO Bijeljina;
4. Projektni zadatak
5. Inicijative građana i institucija;
6. Predmeti u postupku legalizacije iz obuhvata RP "Kaltinovača" u Bijeljini
7. "PLAN I SUDBINA GRADA", prof.dr. Borislav Stojkov, Građevinska knjiga Beograd, 1991. god.
8. "OSNOVE URBANOPG MENADŽMENTA" dr. B. Radonjić, dr. V. Vujošević, Agencija za prestruktuiranje privrede i strana ulaganja, Direkcija javnih radova Podgorica 2002.

5. Izvod iz Revizije i izmjene Urbanističkog plana grada Bijeljine Sl. glasnik opštine Bijeljina br. 14/11

Urbanistički plan grada Bijeljine – izmjene i dopune plana usvojen je 2004. godine (Službeni glasnik opštine Bijeljina br. 10/04). U periodu izrade izmjene dijela Regulacionog plana „Kaltinovača“ u Bijeljini usvojen je novi Zakon o uređenju prostora i građenju – „Sl. glasnik RS“ br. 55/10, a na osnovu toga donesena i Revizija i izmjena Urbanističkog plana grada Bijeljine – „Sl. glasnik opštine Bijeljina br. 14/11. Ovaj dokument prostornog uređenja osnov je za izradu izmjene dijela Regulacionog plana „Kaltinovača“ u Bijeljini, kao dokument šireg područja sa kojim se regulacioni plan, kao provedbeni dokument prostornog uređenja usaglašava, a shodno članu 18. Zakona o uređenju prostora i građenju – „Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 55/10.

Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana grada Bijeljine posebno se detaljno definišu cjeline i zone urbanog područja sa određenim korekcijama u odnosu na plan iz 2004. godine, ali i detaljno definišu granice i obuhvati regulacionih planova na cijeloj teritoriji užeg urbanog područja. i

Urbano područje Bijeljine zauzima površinu od 3100 ha (površina obuhvata revizije Urbanističkog plana). U cilju lakšeg sagledavanja svih relevantnih elemenata, te uspostavljanja odgovarajućih odnosa na teritoriji obuhvata prema funkcijama i specifičnostima pojedinih njenih dijelova, usvojili smo sledeću podjelu (zoniranje) urbanog područja Bijeljine:

Osnovne makrocjeline urbanog područja:

- **uže urbano područje**
- **rubni pojas urbanog područja**

Uže urbano područje Bijeljine zauzima površinu od 1777,5 ha. a što je 57,34% ukupne površine urbanističkog plana. Granica užeg urbanog područja definisana je i logično

postavljena po prirodnim i stvorenim, postojećim i planiranim elementima (objektima), koji dijele prostor aktivne rekonstrukcije od prostora umjerenih rekonstrukcija i površina poljoprivrednog zemljišta. Na sjeveru granicu užeg urbanog područja predstavlja postojeća trasa gradske putne obilaznice i planirana trasa pruge Bijeljina – Miloševac. Na zapadu i jugu granicu užeg urbanog područja predstavlja dijelom izvedena, a dijelom planirana trasa gradske putne obilaznice. Na jugoistoku ova granica se poklapa sa granicama važećih regulacionih planova „Gvozdević“ i „Galac“, dok se na istoku postavlja po granici kompleksa poljoprivrednog zemljišta visokog boniteta. Ova cjelina, dakle, predstavlja onaj dio urbanog područja u sklopu kojeg se predviđa najveći procenat urbanih reformi, rekonstrukcija, izgradnje i razvoja društvenih i ostalih sadržaja određenih razvojnim (strateškim), a potom i sprovedbenim dokumentima prostornog uređenja. Sva zemljišta u obuhvatu užeg urbanog područja su građevinska i za područje užeg urbanog područja ovom se revizijom urbanističkog plana propisuje obaveznost donošenja sprovedbenih dokumenata prostornog uređenja – regulacionih planova.

Rubni pojas urbanog područja zauzima površinu od 1322,50 ha, a što je 42,66% ukupne površine urbanističkog plana. Ova cjelina obuhvata sve površine između granice užeg urbanog područja i granice urbanističkog plana. Karakteristika ove cjeline je da se u istoj pojavljuju građevinsko zemljište i vangrađevinsko, odnosno poljoprivredno zemljište. U korpusu građevinskog zemljišta definisane su različite namjene, ali se generalno pretpostavlja da će izgradnja teći usporenijim intenzitetom u odnosu na prostor užeg urbanog područja.

Zone užeg urbanog područja:

- **Zona gradskog centra (obuhvat regulacionog plana „Centar grada“ Bijeljina)**
- **Zona proširenog centra**
- **stambena zona užeg urbanog područja**

Zasebne cjeline urbanog područja:

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

Osnovnu namjenu površina urbanog područja predstavljaju površine stanovanja, rada i rekreacije.

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

Stanovanje je dominantna funkcija na cijelom prostoru Urbanističkog plana, razvijeno u tri osnovna vida stambene izgradnje, a to su višeporodični tip stanovanja, mješoviti tip stanovanja i porodični tip stanovanja. Polazeći od centralne zone grada Bijeljine prema granici užeg urbanog područja, stanovanje se razvija iz područja sa dominacijom višeporodičnog tipa preko mješovitog tipa, do pojasa sa dominacijom porodičnog tipa stanovanja. U suštini, najveću

površinu na teritoriji plana zauzima stanovanje koje se definiše na 1788,0 ha površine, a što čini oko 60 % od ukupne površine urbanog područja.

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

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

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

U koncepciji prostorne organizacije Bijeljine, pored glavnog gradskog centra u kome mora da se zaustavi superkoncentracija objekata i sadržaja, odnosno da se obezbijedi kvalitetnija struktura javnih prostora, te Zone proširenog centra koja ima ulogu da preuzme dio funkcija centraliteta i obezbijedi adekvatno širenje gradskog centra, značajnu ulogu u prostornoj koncepciji i organizaciji ima i ostali dio užeg urbanog područja kojem pripada i stambeno naselje „Kaltinovača“. U dosadašnjem periodu implementacije Urbanističkog plana stambena naselja izvan Zone proširenog centra nisu tretirana na adekvatan način. Ako je osnovni/strateški cilj razvoja urbanog područja podizanje kvaliteta urbane strukture i urbane kulture grada Bijeljine, onda je i organizacija i urbano definisanje stambenih naselja užeg urbanog područja veoma bitan element ka ostvarenju navedenog cilja. Stiče se dojam da se mnogo više pažnje posvećivalo centralnoj gradskoj zoni i Zoni proširenog centra, što nije neobjašnjivo, a da su stambena naselja užeg urbanog područja i rubnog pojasa urbanog područja slabije tretirana.

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

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

Cjelinu užeg urbanog područja karakteriše postojeća izgrađenost i naslijeđeni model prostorne organizacije. Na površinama u ovoj cjelini, na kojima nije donesen sprovedbeni dokument prostornog uređenja, urbanističko-tehnički uslovi i lokacijski uslovi se definišu u skladu sa namjenom površina iz ove revizije urbanističkog plana, a propozicije će se određivati u odgovarajućim propisnim granicama uz dozvoljena odstupanja od datih orijentacionih, za svaki slučaj pojedinačno, uvažavajući važeće Zakone i propise za izgradnju objekata i drugih građevina.

- u sklopu užeg urbanog područja, u zonama porodičnog stanovanja, na jednoj građevinskoj parceli može se graditi jedan individualni stambeni objekat. Individualni stambeni objekat je zgrada stambene namjene na posebnoj

IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA "KALTINOVAČA" U BIJELJINI

- građevinskoj parceli sa najviše tri stana, koja nema više od podruma i tri nadzemne etaže;
- uz individualni stambeni objekat dozvoljena je izgradnja i pomoćnih objekata u skladu sa prostornim uslovima parcele, koji mogu biti slobodnostojeći ili povezani sa stambenim objektom;
 - u sklopu užeg urbanog područja, u zonama porodičnog stanovanja, dozvoljena je izgradnja i zasebnih poslovnih objekata sa djelatnostima kompatibilnim stanovanju, tamo gdje su zadovoljavajući prostorni uslovi parcele;
 - u sklopu užeg urbanog područja, u zonama mješovitog stanovanja, dozvoljena je izgradnja višeporodičnih stambenih objekata, uz uslov da se svojim gabaritima i spratnošću uklapaju u okruženje dominantnog porodičnog stanovanja – detaljnije definisani urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu lokacijskih uslova;
 - prosječna (orjentaciona) veličina parcele kreće se od $500,0 \text{ m}^2$ – do $800,0 \text{ m}^2$,
 - front parcele prema pristupnoj saobraćajnici orjentaciono - 15,0 m,
 - koeficijent izgrađenosti u principu do 30 %, uz dozvoljena odstupanja u zavisnosti od potreba investitora, prostornih uslova parcele, mogućnosti postavljanja objekata na propisnim udaljenostima od granica parcele, pristupnog puta, od objekata na susjednim parcelama i uz obrazloženje dato detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu lokacijskih uslova. Koeficijent izgrađenosti je odnos tlocrtne površine svih objekata na građevinskoj parceli, uključujući krovne vijence, balkone, terase i sl. i ukupne površine građevinske parcele;
 - koeficijent iskorišćenosti orjentaciono 1, uz dozvoljena odstupanja u zavisnosti od prostornih uslova parcele i mogućnosti adekvatne upotrebe i korišćenja objekata i uz obrazloženje dato detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu lokacijskih uslova. Koeficijent iskorišćenosti je odnos ukupne bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža objekata i ukupne površine građevinske parcele;
 - spratnost objekata porodičnog tipa stanovanja – maksimalno Po+P+2;
 - spratnost objekata višeporodičnog tipa stanovanja prema uslovima lokacije i neposrednog okruženja, određuje se regulacionim planovima i urbanističko-tehničkim uslovima u granicama maksimalno dozvoljenim Po+Pr+8)
 - odnos stanovanje/djelatnosti za rubni pojas urbanog područja - 80 / 20

Posebno važan segment urbanističkog plana, bitan za buduću realizaciju planskih rješenja, jesu odredbe i smjernice za sprovođenje plana. Kako je stambeno naselje „Kaltinovača“ u Bijeljini gotovo u cijelosti urbanističkim planom definisano kao područje mješovitog stanovanja, to će se u izmjeni dijela regulacionog plana „Kaltinovača“ izvršiti usaglašavanje odredbi i smjernica za sprovođenje regulacionog plana sa smjericama definisanim u reviziji i izmjeni Urbanističkog plana Bijeljine i to za oba tipa stanovanja – porodični i višeporodični tip.

6. Analiza izmjene i dopune Regulacionog plana "Kaltinovača" u Bijeljini – Sl. glasnik opštine Bijeljina br. 6/07

Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Kaltinovača“ usvojena je 2007. godine i Odluka o usvajanju objavljena je u Sl. glasniku Opštine Bijeljina br. 6/07. Ovim regulacionim planom, a u skladu sa tada važećim Urbanističkim planom grada Bijeljine, definisana je prostorna organizacija stambenog naselja velike površine sa dominacijom porodičnog stanovanja i sa kolektivnim stanovanjem organizovanim uglavnom na tada neizgrađenim površinama unutar obuhvata plana. Kako je i Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana grada Bijeljine na ovom prostoru zadržan uglavnom mješoviti tip stanovanja to se utvrđuje da je Regulacioni plan, u pogledu namjene površina u skladu sa planom šireg područja.

U skladu sa navedenim, izmjena dijela Regulacionog plana „Kaltinovača“ u Bijeljini koncentriše se uglavnom na inicijative građana i institucija za promjene planiranog stanja u pojedinim dijelovima obuhvata plana. Inicijative su detaljno razmotrene u prvoj fazi izrade prednacrtu plana, prilikom čega je utvrđeno da se veći dio istih mogu usvojiti i ugraditi u plan, a da se prilikom toga ne naruši osnovna prostorna koncepcija plana, saobraćajna mreža, linije i objekti infrastrukture, kao i ostali urbanistički parametri definisani planom šireg područja

Drugi segment izmjene dijela Regulacionog plana odnosi se na neophodno usaglašavanje provedbenog dokumenta prostornog uređenja, u pogledu smjernica za sprovođenje plana i primjene urbanističkih parametara, sa Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana grada Bijeljine, a samim tim i odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju – Sl. glasnik Republike Srpske br. 55/10.

Treći segment izmjene dijela Regulacionog plana odnosi se na do sada izgrađene, uglavnom porodične stambene objekte, u obuhvatu plana koji su izgrađeni bez prethodno pribavljene urbanističke dokumentacije. U sklopu ovog segmenta izvršena je analiza predmeta u postupku legalizacije dostavljenih Komisiji za davanje stručnog mišljenja o mogućnosti izdavanja urbanističke dokumentacije za bespravno izgrađene ili započete objekte na području opštine Bijeljina. Na osnovu analize izgrađeni objekti, za koje je navedenoj komisiji dostavljena dokumentacija iz postupka legalizacije, ugrađeni su u izmjenu dijela plana na onim lokacijama na kojima prihvatanje izvedenog stanja ne remeti plansku koncepciju i ne proizvodi negativne uticaje na neposredno i šire okruženje. Ocjenjujemo da je na ovaj način dat doprinos u akciji legalizacije bespravno izgrađenih objekata koja se sprovodi na području opštine Bijeljina u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju, odnosno u skladu sa odlukom o legalizaciji bespravno izgrađenih ili započetih objekata ili dijelova objekata na području opštine Bijeljina – Sl. glasnik opštine Bijeljina br. 7/11.

U konačnoj ocjeni važećeg regulacionog plana – Izmjene i dopune regulacionog plana „Kaltinovača“ u Bijeljini – Sl. glasnik opštine Bijeljina br. 6/07 utvrđeno je sledeće:

- plan je u skladu sa planom šireg područja te se osnovna planska koncepcija uglavnom u cijelosti zadržava, posebno u pogledu definisane saobraćajne mreže, prostorne organizacije, infrastrukture i parcelacije zemljišta;
- izmjene su skoncentrisane na nekoliko lokacija, prema inicijativama građana, a gdje je izvršeno ukрупnjavanje katastarskih parcela, formiranje novih građevinskih parcela i planirana izgradnja kolektivnih stambeno-poslovnih objekata umjesto porodičnih objekata predviđenih važećim planom. U ovoj izmjeni vođeno je računa da se u svemu ispoštuju plan šireg područja, prostorni

koncept saobraćajne infrastrukture iz važećeg plana, kao i urbanistički parametri u pogledu postojećih i planiranih objekata iz neposrednog i šireg okruženja lokacija izmjene.

B. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

I. Prostorna cjelina

1. Teritorija prostorne cjeline – prostorni obuhvat Regulacionog plana

Prostorna cjelina izmjene dijela regulacionog plana "Kaltinovača" pripada užem urbanom području grada Bijeljine i nalazi se u njegovom jugozapadnom dijelu. Prostorni obuhvat "Kaltinovača" smješten je između gradskih saobraćajnica - ulica Stefana Dečanskog na sjeveru, Neznanih junaka i Kulina Bana na istoku, te Pantelinske na jugu. Sa zapadne strane granica obuhvata plana dijelom ide postojećim pristupnim naseljskim saobraćajnicama, a dijelom međama katastarskih parcela. Svojom istočnom granicom ovo naselje, odnosno obuhvat plana graniči sa Zonom proširenog centra.

Prostorni obuhvat izmjene dijela regulacionog plana "Kaltinovača" ima **površinu od 140,0 ha**, a definiše ga granica obuhvata :

Na sjeveru granica obuhvata u cijelosti ide ulicom Stefana Dečanskog i to od sjeverozapadne međe parcele označene kao k.č. 1247/2 na zapadnoj strani do raskršća sa ulicom Neznanih junaka na istočnoj strani obuhvata plana.

Na istočnoj strani obuhvata plana granica obuhvata prati ulicu Neznanih junaka od raskršća sa ulicom Stefana Dečanskog na sjeveru do raskršća sa ulicom Kulina Bana (uz kanal Dašnicu) na jugu. Od ovog raskršća (ulica Neznanih junaka i Kulina Bana), granica obuhvata plana cijelom svojom dužinom , a u pravcu juga prati ulicu Kulina Bana, sve do raskršća ove sa ulicom Pantelinskom na jugu.

Na južnoj strani obuhvata izmjene i dopune plana granica obuhvata u cijeloj dužini prati ulicu Pantelinsku i to od raskršća ove ulice sa ulicama Kulina Bana i 27 marta na istočnoj strani do jugozapadne međe parcele označene kao k.č. 6129 na zapadnoj strani.

Na zapadu granica obuhvata plana od juga prema sjeveru prati jugozapadnu među parcele označene na kopiji katastarskog plana kao k.č. 6129, u dužini od oko 150,0 m. Potom granica presjeca ovu parcelu (k.č. 6129) skrećući u pravcu sjeveroistoka i dalje presjecajući parcele označene kao k.č. 6128; 6126; i 6124. Potom prati potom među parcele k.č. 6118, te presjeca parcelu označenu kao k.č. 6117 i postojeći uski pristupni put. Odatle granica prati sjeverozapadne međe parcela k.č. 6113/5 i 6113/4, presjeca parcele k.č. 6113/1 i 6109. Na parceli k.č. 6109, granica obuhvata skreće u pravcu sjevera do pristupnog puta označenog na kopiji katastarskog plana kao k.č. 4304 koji prati i izlazi na ulicu Jurija Gagarina. Ulicu Jurija Gagarina granica obuhvata prati prema zapadu u dužini od oko 50,0 m, odnosno do pristupnog puta označenog kao k.č. 6466. Granica obuhvata prati ovaj pristupni put u pravcu sjevera sve do raskršća sa ulicom Svetozara Ćorovića. Ulicu Svetozara Ćorovića dalje prati u pravcu zapada i u dužini od oko 50,0m, odnosno do zapadne međe parcele označene kao k.č. 4177/3. Od ove parcele skreće na sjever, a prati zapadnu među parcele označene kao k.č. 4177/3 i dio zapadne međe parcele k.č. 4177/2, gdje izlazi na postojeći pristupni put. Dalje prema sjeveru granica obuhvata prati postojeći pristupni put do njegovog raskršća sa pristupnim putem označenim na kopiji katastarskog plana kao k.č. 4174/6. Od ovog raskršća postojećih pristupnih puteva granica obuhvata izmjene i dopune plana nastavlja dalje u pravcu sjevera prateći pristupni put označen kao k.č.4174/2 sve do njegovog spoja (raskršća) sa ulicom Laze

Kostića. Na ovom raskršću granica skreće na zapad prateći ulicu Laze Kostića u dužini od oko 70,0m. Od ulice Laze Kostića, granica dalje prati jugozapadne međe parcela označenih kao k.č. 4133; 1472; 1471; 1459/1 i 1459/5 gdje izlazi na ulicu Darka Kabilja Bukija. Ovu ulicu granica prati u pravcu jugozapada i u dužini od oko 85,0 m, odakle skreće u pravcu sjeverozapada prateći međe parcela označenih kao k.č. 1457/17; 1457/3; izlazi na krak ulice Mačvanske, prati je u pravcu jugozapada i u dužini od oko 24,5m. Potom nastavlja u pravcu sjeverozapada prateći jugozapadnu među parcele označene kao k.č. 1222/1, njenu sjeverozapadnu među i sjeverozapadnu među parcele k.č. 1222/3, te jugozapadnu među parcele k.č. 1222/2; sjeverozapadne međe parcela označenih kao k.č. 1222/2 i 1223/4, a potom opet jugozapadne međe parcela k.č. 1227/6 i 1227/10. Od ove parcele (k.č. 1227/10) granica obuhvata plana skreće u pravcu sjeveroistoka prateći sjeverozapadne međe parcela k.č. 1227/10; 1227/7; 1227/3; 1227/2; 1249/3; 1249/4; 1249/12; 1249/5; 1249/6; 1246 i 1247/2 gdje izlazi na ulicu Stefana Dečanskog zatvarajući obuhvat Izmjene i dopune regulacionog plana Kaltinovača sa površinom obuhvata od 140,0 ha.

2. Položaj, mjesto i uloga prostorne cjeline u urbanom području i odnos prema susjednim prostornim cjelinama

Prostorni obuhvat izmjene dijela regulacionog plana "Kaltinovača" pripada cjelini užeg urbanog područja grada Bijeljine. Po svom položaju graniči sa sa zonom proširenog centra sa sjeveroistočne, odnosno istočne strane, dok je južnom i sjevernom stranom oslonjena na glavne gradske saobraćajnice – ulicu Stefana Dečanskog na sjeveru i ulicu Pantelinsku na jugu obuhvata.

Kompletan obuhvat je u cjelini užeg urbanog područja, a postojećim saobraćajnim koridorima dobro povezan prvenstveno sa cjelinama na istočnoj strani gdje se i nalaze najznačajniji dijelovi urbanog područja grada Bijeljine – Zona proširenog centra i Centralna gradska zona.

Veze i sa ostalim dijelovima urbanog područja već u postojećem stanju nisu loše. Postojeći saobraćajni koridori ostvaruju veze sa ostalim dijelovima urbanog područja grada, ali je neophodna njihova rekonstrukcija, proširenje uskih regulacionih širina i njihovo povezivanje te stvaranje bolje saobraćajne mreže.

Zahvaljujući postojećoj saobraćajnoj mreži koja se regulacionim planom zadržava, adekvatno reguliše i dopunjuje novim pristupnim saobraćajnicama, područje planiranja ovog regulacionog plana, kao i navedene kontaktne cjeline imaju dobru povezanost sa svim dijelovima urbanog područja grada Bijeljine, a istovremeno predstavljaju i vezu sa širim okruženjem izvan granica urbanog područja grada.

Potrebno je naglasiti da poseban značaj za ovo područje, prostorni obuhvat regulacionog plana, imaju ulice Stefana Dečanskog koja je i dio magistralnog pravca, te ulice Neznanih junaka, Kulina Bana i Pantelinska. Ove saobraćajnice sa sjeverne i istočne strane jasno definišu kontakt obuhvata plana sa okolnim prostorom dok je zapadna strana istog nedefinisana i neuređena u saobraćajnom smislu. Granica obuhvata plana na zapadnoj strani prati uglavnom granice katastarskih parcela ili postojeće neplanski prosječne pristupe.

Prema izvodu iz Revizije i izmjene Urbanističkog plana grada Bijeljine uočava se da zapadna granica obuhvata plana ide sredinom veće površine namijenjene mješovitom i porodičnom stanovanju, te je ovo prostor kome posebno treba posvetiti pažnju u smislu kontakta površina unutar i izvan zapadnog dijela granice obuhvata regulacionog plana koji već u postojećem stanju čine jedinstvenu cjelinu.

Što se tiče uloge ovog prostornog obuhvata u odnosu na okruženje teško je izdvojiti konkretne i posebno karakteristične elemente po kojima bi ovaj prostor imao posebnu ulogu ili bi predstavljao cjelinu koja ima odgovarajuće uticaje na okruženje i ostale prostorne cjeline urbanog područja grada Bijeljine.

Iako po površini veliko područje, isto je jednolično i monotono stambeno naselje porodičnog stanovanja sa potpunim odsustvom pratećih sadržaja i funkcija. Iz tog razloga ovo područje trenutno je u potpunosti oslonjeno na okolne cjeline urbanog područja, posebno na Zonu proširenog centra i Centralnu zonu grada u kojima stanovništvo sa ovog prostornog obuhvata zadovoljava svakodnevne potrebe za centralnim (javne službe – uprava i administracija) i ostalim funkcijama društvene suprastrukture (školstvo, zdravstvo, socijalna zaštita, kultura i sl.).

To je jedan od aspekata koji su uticali na stvaranje koncepcije regulacionog plana po kojoj se ovom prostoru mora obezbijediti adekvatan značaj i dopuniti ga odgovarajućim sadržajima koji će biti u skladu sa položajem uticajima i ulogom koju ovaj prostor ima u sklopu urbanog područja grada Bijeljine.

3. Organizacija prostorne cjeline, stanovanje, osnovne fizičke strukture

Analizom postojećeg stanja, odnosno detaljnim analizama prostorne organizacije, zatečene fizičke strukture i postojeće namjene dijelova ovog obuhvata, mora se naglasiti da je položaj koji je prethodno opisan gotovo jedina vrijednost samog prostornog obuhvata, a da je, na žalost postojeća prostorna organizacija na veoma niskom nivou, haotična, neuređena, da je zatečena fizička struktura vrlo neujednačena sa prisustvom loših starih objekata, ali i velikim procentom nove izgradnje, neplanski izvedene, što je značajan otežavajući faktor kod budućeg planiranja i razvoja.

Suštinski, prostorni obuhvat izmjene i dopune regulacionog plana "Kaltinovača" predstavlja prostor **stambenog naselja porodičnog tipa stanovanja** koje se spontano vremenom formiralo u prvom redu duž ulica Sterfana Dečanskog, Neznanih junaka i Kulina Bana uz koje je i stariji građevinski fond (starija kućišta). Dubina prostora – centralni i zapadni dijelovi vrlo su neujednačeno izgrađeni sa koncentracijom gušće izgradnje uz koridore ulica Laze Kostića, Svetozara Ćorovića i Marka Miljanova sa dobrim građevinskim fondom i objektima u srednjem stanju. Južni i krajnji zapadni dijelovi obuhvata karakteristični su po većim neizgrađenim, ali i neuređenim površinama. Ovo su dijelovi obuhvata gdje se velike katastarske parcele spontano i bez prethodne planske osnove cijepaju i parcelišu po potrebi na manje građevinske parcele, prilikom čega se ostavljaju, najčešće nepropisnih širina pristupni putevi. Ovi pristupi uglavnom se završavaju kao slijepi sokaci prosječeni za potrebe parcelacije određene katastarske parcele, a ne vodi se računa o okolnom prostoru i o potrebi planskog uređenja.

Cijepanje velikih neizgrađenih katastarskih parcela odvijalo se spontano i bez odgovarajućeg reda, a što za posljedicu ima veoma neujednačene površine postojećih katastarskih parcela, veoma uske pristupne puteve od kojih je samo mali broj asfaltiran. U arhitekturi objekata prisutna je šarolikost koja se kreće od klasičnih planskih porodičnih kuća prizemne spratnosti ili P + Pk manjih dimenzija do većih spratnih savremenih porodičnih zgrada i vila spratnosti P + 1 i P + 1 + Pk.

Ono što se uočilo kroz analizu postojećeg stanja, a predstavlja značajan ograničavajući faktor u planiranju jeste činjenica da je veliki broj postojećih pomoćnih objekata namjene ljetnih

kuhinja, šupa i garaža starijeg datuma izgradnje, u posljednjem periodu dograđen i nadzidan do spratnosti P + 1, pa i više, te tako penamjenovan u stambene objekte. Zbog toga se veoma često u okviru jedne katastarske parcele koja nema odgovarajuće prostorne mogućnosti pojavljuju izgrađena dva porodična stambena objekta, što je u neskladu i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Pored porodičnog tipa stanovanja, na prostornom obuhvatu se nalazi i **mali broj objekata višeporodičnog tipa stanovanja**. U ulici Kulina Bana u istočnom dijelu obuhvata izgrađen je niz od tri spojene lamele spratnosti P + 3 + M. Ovo su višeporodični stambeno-poslovni objekti sa podrumskom etažom dijelom namjenjenom za parkiranje, te poslovnim prizemljem orjentisanim na ulicu Kulina Bana, i stambenim ostalim etažama. Objekti su izvedeni u klasičnom konstruktivnom sistemu, lamelarnog tipa sa dilatacionim spojnica po užim fasadama, a pokriveni su mansardnom krovnom konstrukcijom.

U ulici Pantelinskoj, na krajnjem južnom dijelu obuhvata izgrađen je na katastarskoj parceli k.č. 4454/1 objekat višeporodičnog tipa stanovanja i spratnosti P + 2, te objekat izgrađen u okviru parcele k.č. 3526/2, spratnosti P + 3 + Pk, a orjentisan na pristupni put povezan na ulicu Svetozara Ćorovića.

Do pristupanja izradi Izmjene dijela Regulacionog plana „Kaltinovača“ u Bijeljini u tretiranom obuhvatu izgrađeno je još nekoliko kolektivnih objekata, a prema važećem regulacionom planu. To su stambeno-poslovni objekti izgrađeni u Ulici Neznanih junaka u sjeveroistočnom dijelu obuhvata plana. Za ove objekte kompletirane su građevinske parcele u skladu sa regulacionim planom, objekti su u svojim gabaritima i spratnosti takođe u skladu sa regulacionim planom.

Neposredno okruženje postojećih višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata predstavlja klasično porodično stanovanje veoma dobrog građevinskog fonda i spratnosti do P + 1.

Pored stanovanja i slobodnih neizgrađenih površina potrebno je naglasiti da se u prostornom obuhvatu plana nalaze i drugi sadržaji i to:

- Poslovni objekat **MUP-a** Bijeljine lociran između ulica Svetozara Ćorovića, Neznanih junaka i Kulina Bana u sjeveroistočnom dijelu obuhvata plana. Ovaj sadržaj predstavlja već izveden i završen kompleks povezanih i slobodnostojećih poslovnih objekata odgovarajuće namjene sa pripadajućim uređenim površinama i kao takav se zadržava izmjenom i dopunom plana. Istovremeno to je jedan od rijetkih sadržaja koji pripada **centralnim gradskim funkcijama upravno-administrativnog karaktera** dislociran izvan Zone proširenog centra i Centralne gradske zone, ali lokacijski veoma povoljno smješten i sadržajno dobro riješen što je odgovarajući kvalitet u smislu razmještaja funkcija centraliteta u okviru urbanog područja grada obzirom na njegovu veličinu.
- Iza kompleksa objekata MUP-a Bijeljina lociran je na k.č. 1980/3 **objekat Saobraćajne milicije** koji po namjeni pripada istoj grupi funkcija i ovim planom se zadržava.
- Od funkcija javnih djelatnosti potrebno je naglasiti da se u obuhvatu plana nalazi i kompleks poslovnih objekata "**RTV BN**" kao značajan poslovni sadržaj javnog servisa, a koji se ovim planom zadržava i proširuje u skladu sa potrebama ove institucije.
- Pored grupe sadržaja koje pripadaju javnim uslužnim funkcijama (funkcijama centraliteta) na obuhvatu plana od ostalih sadržaja društvenih djelatnosti

- najznačajnije mjesto zauzima površina (k.č. 1412/7) na kojoj je u fazi izgradnje **pravoslavna crkva**, kao značajan objekat duhovne kulture.
- Karakteristika postojećeg stanja obuhvata regulacionog plana jeste i prisustvo određenih kapaciteta **privrednih i uslužno-zanatskih** (mala privreda) **sadržaja** koji su uglavnom skoncentrisani duž ulice Stefana Dečanskog. Među većim od ovih kapaciteta treba izdvojiti pogone i objekte "Duvan Bijeljina", "Žitopromet" i "Progres". Mora se naglasiti da je jedino kompleks "Duvan Bijeljine" cjelovit, odnosno sa osnovnim i pratećim sadržajima, dok su kapaciteti ostalih privrednih sadržaja uglavnom samo dijelovi – prateći objekti – ovih privrednih subjekata. Na obuhvatu plana, pored navedenih sadržaja privrednih djelatnosti potrebno je naglasiti da se nalazi i značajan broj objekata manjih uslužnih zanatskih sadržaja – mašinske radionice, stovarišta građevinskih materijala, stolarske radionice, veleprodajni kapaciteti i sl.
 - Od objekata i sadržaja **komunalnih djelatnosti**, na prostornom obuhvatu regulacionog plana smješteni su : "**ČTS Bijeljina 1**" (na k.č. 1855) sa poslovnim pripadajućim objektima (rasklopna postrojenja i ostala oprema) – značajan energetski objekat za urbano područje grada koji se planom zadržava, uz sve uslove zaštite istog. Pored ovog objekta, u ulici Mačvanskoj smješteni su i poslovni objekti "**Telekoma**" i dio poslovnih pratećih objekata "**Komunalac**". O ovim sadržajima više podataka daće se u poglavlju postojećeg stanja (Stanje organizacije, uređenja i korišćenja prostora).
 - Konačno na obuhvatu plana prisutan je i značajan broj poslovnih objekata komercijalnog tipa – trgovina, ugostiteljstvo, uslužno zanatstvo i servisi. Ovi objekti razmješteni su na cijelom prostoru obuhvata, a u dva osnovna tipa – kao stalni poslovni objekti građeni čvrstim materijalima i većih dimenzija (samoposluge, veleprodaje i sl) te kao objekti privremenog karaktera građeni od montažno-demontažnih konstrukcija i lakših materijala, manjih dimenzija i najčešće u sklopu postojećih katastarskih parcela kao trgovinske djelatnosti uz postojeće stambene objekte.

Granica obuhvata plana sa istočne strane prati saobraćajnice čija trasa prati kanal Dašnicu.

Kanal Dašnica, koji je jedini vodotok kroz gradsko jezgro i urbano područje grda Bijeljine nema posebno izražen uticaj na prostorni obuhvat plana, a najviše zbog činjenice da se radi o velikoj površini obuhvata koja samo istočnom stranom izlazi do kanala. No i pored toga, obale kanala moraju biti tretirane i uređene u skladu sa značajem ovog vodotoka.

Izmjena dijela Regulacionog plana „Kaltinovača“ u Bijeljini određena je Projektnim zadatkom i inicijativama građana i institucija. U skladu sa tim, izmjene su skoncentrisane na nekoliko lokacija uglavnom u sjeveroistočnom dijelu obuhvata plana. Na ovim se lokacijama izmjenama plana vrši kompletiranje katastarskih parcela na kojima su izgrađeni ili planirani porodični stambeni objekti, te predviđena izgradnja kolektivnih stambenih/stambeno-poslovnih objekata. U postupku analiza postojećeg stanja na datim lokacijama izvršen je uviđaj na terenu i definisani namjene, karakteristike, bonitet i ostale karakteristike zatečenih objekata. Isto je predstavljeno u tabelama i fotodokumentacijom koji su prilog u ovom tekstu.

4. Bilansi korištenja površina i objekata

Prostorni obuhvat Izmjene i dopune regulacionog plana "Kaltinovača" ima ukupnu površinu od 140,0 ha.

Bilanse postojećeg stanja korišćenja površina i objekata najpreglednije se prikazuje tabelarno.

Tabela 1.

NAMJENA POVRŠINE	P namjene (ha)	% obuhvata plana
Stanovanje	90.3	64.5 %
Javne funkcije i društvene djelatnosti	2.0	1.4 %
Privredne djelatnosti	12.6	9.0 %
Komunalne djelatnosti	2.0	1.4 %
Neizgrađene površine	24.05	17.2 %
Saobraćajnice	9.1	6.5 %
Ukupno	140,0	100 %

Tabela 2.

P stanovanja	P poslovanja	P ukupno	Odnos stanovanje : poslovanje
90,3 ha	16,6 ha	106,9 ha	90 : 10

Tabela 3.

STANOVANJE	P pod objektima (m ²)	P bruto (m ²)	Broj domaćinstava	Prosječan broj stanovnika
Porodično	169 462,0	306 230,0	2 274	9 099
Višeporodično	1 109	5 001	61	246
Ukupno	170 571	311 231	2 335	9 345

Prema izvedenim bilansima dobija se prosječna gustina naseljenosti za prostorni obuhvat plana koja iznosi 103 st / ha u odnosu na površinu obuhvata na kojoj je definisano stanovanje, ali se uslovno uzima jer je vrlo neujednačena.

II. Prirodni uslovi i resursi

1. Geotehničke karakteristike, prirodni uslovi i ograničenja

Osnova geološka građa tetena, geomorfološke i geotehničke karakteristike, a za koje su vezani i odgovarajući uslovi, odnosno prirodne pogodnosti i ograničenja, definisani su Urbanističkim planom grada Bijeljine – izmjene i dopune plana , kao i drugom dokumentacijom koja se koristi u izradi ovog planskog dokumenta.

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

Osnovne morfološke karakteristike terena predstavljene su obilježjima ravničarskog terena koji su dio Semberske ravni.

Apsolutne visine prostora su u granicama od 96,00 mnm do 88,50 mnm odnosno urbano područje grada kome pripada i predmetni obuhvat je na visini od oko 91 mnm.

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

Po inženjersko-geološkim karakteristikama ovaj teren je vrlo povoljan. U prirodnim uslovima stabilan. Pokrovne gline su slabo do srednje stišljive, slabo do srednje nosive i u podini pod uticajem podzemne vode. Šljunkovi su visoke nosivosti i praktično nedeformabilni. Nivo podzemne vode je sa blagim gradijentom ka sjeveru, na dubini oko 3 m. Akviferi u gornjopontijskim i pleistocenskim pjeskovima najčešće su na dubini od 80 – 150 m. Vode ovog akvifera su pod pritiskom. Akviferi u trijansnim i krednim karstifikovanim krečnjacima i dolomitima sa termalnom i termomineralnom vodom su na većim dubinama (1000 – 1400 m).

Predmetno područje nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa $I = 7^{\circ}$ MSK.

Geotehnički uslovi

Objekti višeporodičnog tipa stanovanja i objekti drugih društvenih sadržaja, manje spratnosti, mogu se planirati sa jednom podzemnom etažom ili bez nje, za uslove plitkog temeljenja u povlatnim glinama bez posebne melioracije temeljnog tla – optimalna je spratnost Po+Pr+2-3 sprata. Uz odgovarajuće statičko rješenje objekata temeljenje se može izvoditi na temeljnim trakama ili temeljima samcima.

Objekti spratnosti veće od Pr+3 sprata, te drugi objekti (javni i industrijski objekti sa specifičnim opterećenjem na tlo većim od 150kN/m^2 , mogu se direktno temeljiti uz uslov pojačane sanacije i na odgovarajućem tipu temelja ili se temelje na šipovima postavljenim u šljunkovitoj podlozi, uz lokalnu primjenu drenažnih sistema.

Objekti unutrašnje i spoljne infrastrukture, izvedeni za najviše jednu podzemnu etažu, uglavnom su iznad nivoa podzemne vode. Kod velikih prečnika kolektora potrebna je sanacija tla sa ankerovanjem.

Objekti javne infrastrukture – putevi pruge ili drugi linijski objekti ne mogu se izvoditi na posteljici od neprerađenog lokalnog tla. Melioracija tla mora biti projektovana na opterećenje predviđeno kategorijom objekta ili se primjenjuju podloge od lomljenog kamena odgovarajućeg granulata.

Pri projektovanju i izgradnji objekata visokogradnje i niskogradnje obavezno se mora pridržavati odredaba :

- Pravilnika o tehničkim normativima za građenje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ 31/81; 49/82; 29/83; 21/88; 52/90);
- Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenju radova na temeljenju građevinskih objekata (Sl. list SFRJ 15/90);
- Zakona o geološkim istraživanjima (Sl.list. SRBiH 35/79)
- Zakona o uređenju prostora (Sl.gl.RS 84/02 – str. 10 i 11);
- Pravilnika o sadržini programa i elaborata geoloških istraživanja (Sl.list SRBiH 25/85);
- Zakona o vodama (Sl.gl. RS 33/97 i Sl.gl.RS 10/98),
- Važeći standardi;
- Svih Zakona, Pravilnika propisa, izmjena i dopuna Zakona i Pravilnika, podzakonskih akata koji budu doneseni u vremenu implementacije ovog plana, a vezani su za ovu oblast.

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

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

Faktori prirodnih karakteristika utvrđeni analizom prirodnih uslova na prostoru obuhvata plana, nisu ograničavajući za budući razvoj.

Faktori životne sredine , odnosno stanje životne sredine koje je predmet analize na području obuhvata plana mogu biti ograničavajući za budući razvoj, ukoliko se aspektu očuvanja i zaštite životne ne posveti posebna pažnja. Zaštita životne sredine u procesu urbanističkog planiranja dio je strategije održivog razvoja. Elementi ove strategije sadržani su u Zakonu o zaštiti prirode, "Sl. glasnik RS" br. 50/02., Zakonu o zaštiti životne sredine, "Sl. glasnik RS" br. 53/02, Zakonu o prostornom uređenju, "Sl. glasnik RS br. 84/02", Urbanističkom planu grada Bijeljine, kao i posebnim zakonima o zaštiti voda, vazduha i zemljišta.

Sa aspekta životne sredine i postojeće namjene površina, jedan od ograničavajućih faktora jeste nedostatak adekvatnih analiza, praćenja i izrade katastra zagađivača, te mjerenja koja su Zakonom definisana obaveza, stanje životne sredine na prostornom obuhvatu plana nije moguće adekvatno ni sagledati. No i pored toga za ovaj prostorni obuhvat, a sa aspekta zaštite i očuvanja životne sredine neophodno je naglasiti da već u postojećem stanju postoje sadržaji koji mogu nepovoljno uticati na stanje životne sredine ukoliko se kroz plansku koncepciju ne riješe adekvatno i u skladu sa osnovnim normativima i propisima u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine.

Kao prvo, u obuhvatu plana nalaze se određeni privredni pogoni – Duvan Bijeljina i drugi maloprivredni kapaciteti, a potom i kapaciteti komunalnih sadržaja kao što su ČTS Bijeljina 1, ATC centrale Telekoma i sl. koji, iako osim Duvan Bijeljine i ČTS ne predstavljaju posebno aktivne pogone nego više prateće sadržaje ovih privrednih institucija, imaju uticaj i predstavljaju izvor moguće opasnosti i štetnosti po stanje životne sredine.

Negativan uticaj na stanje životne sredine posebno ima saobraćaj u sadašnjem stanju na prostornom obuhvatu plana. Karakteristično je da postojeće saobraćajnice, uključujući i gradske saobraćajnice višeg ranga, a posebno pristupne naseljske saobraćajnice nemaju zaštitne koridore drvoreda koji bi ublažili štetne emisije zagađenja od prašine i izduvnih gasova. Osim toga

velike površine pristupnih saobraćajnica su neasfaltirane (šljunak i makadam) što dodatno doprinosi zagađenju okolnog prostora.

Sa aspekta infrastrukturnih usluga prostorni obuhvat Izmjene i dopune regulacionog plana "Kaltinovača" uslovno je povoljan za budući razvoj sa evidentnim ograničenjima koja se moraju u narednom planskom periodu postepeno eliminisati. Prostor je opslužen saobraćajnom infrastrukturom sa evidentiranim uskim grlima i naslijeđenim neadekvatnim regulacionim širinama dijela gradskih ulica i nedostatkom zaštitnih koridora zelenila, a zbog ograničenih prostornih mogućnosti potrebni su veći naponi da se postojeće stanje ispravi.

Prostorni obuhvat nije opslužen kanalizacionim sistemom , odnosno gradskom kanalizacionom mrežom, a vodovodna mreža je neodgovarajućeg kapaciteta.

Izgrađena čvorna trafostanica ČTS Bijeljina 1 i trase nadzemnih dalekovoda sa svojim zaštitnim koridorima u okviru kojih vlada režim zabrane gradnje, takođe su faktor ograničenja. Prostorni obuhvat Regulacionog plana, generalno uzevši, uslovno je povoljan za razvoj sa aspekta infrastrukturnih usluga, a povoljnost je uslovljena značajnim materijalnim ulaganjima i uvođenjem dodatnih investicionih troškova.

Sa aspekta imovine (imovinskih odnosa) koja se pojavljuje kao državna, društvena i privatna, ograničenja u budućem razvoju, a posebno u implementaciji planskih rješenja mogu se pojaviti zbog nepostojanja jedinstvenog programa uređenja i korišćenja gradskog građevinskog zemljišta, utvrđenih renti i organizovane institucije koja bi bila zadužena za implementaciju planskih rješenja na ispravan način. Odnosno ova ograničenja, kao i prevazilaženje pojedinačnih privatnih interesa koji nisu u skladu sa opštim i javnim interesom postići će se samo kroz organizaciju i uvođenje prethodno navedenih elemenata.

III. Postojeća namjena površina i objekata

Obuhvat Izmjene dijela regulacionog plana "Kaltinovača" ima površinu od 140,0 ha. Postojeća namjena površina unutar prostornog obuhvata plana može se svrstati u površine :

• Stanovanje

Dominira porodični tip stanovanja sa porodičnim stambenim objektima sa i bez poslovanja u prizemljima stambenih zgrada. Višeporodični tip stanovanja zastupljen je samo u pojedinačnim slučajevima na tri lokacije u obuhvatu, od kojih zadovoljavajuće karakteristike ovog tipa stanovanja ima samo postojeći niz tri spojene lamele uz ulicu Kulina Bana. Porodični tip stanovanja zastupljen je na najvećoj površini obuhvata, odnosno na 90,0 ha, dok višeporodično stanovanje zauzima površinu od 0,3 ha (3100,0 m²).

• Javne službe i društvene djelatnosti

U okviru plana locirani su MUP Bijeljina, objekat Saobraćajne milicije, kao sadržaji koji pripadaju javnoj upravi i administraciji, te kompleks objekata javnog servisa RTV BN. Pored toga u obuhvatu plana, sa pristupom iz ulice Stefana Dečanskog je površina na kojoj je u fazi izgradnje Pravoslavna crkva sa pratećim objektima i sadržajima, kao predstavnik duhovne kulture. Ovi sadržaji zauzimaju površinu od 20055,0 m², odnosno 2,0 ha.

• Komercijalne djelatnosti

Komercijalne djelatnosti u grupi poslovnih sadržaja i objekata imaju dominantnu ulogu. na obuhvatu plana Zastupljene su kroz trgovinu (najveći procenat), ugostiteljstvo, zanatstvo, manje skladišno-proizvodne pogone. Ovi sadržaji uglavnom su u okviru prizemnih etaža postojećih stambenih objekata, kao samostalni stalni i privremeni objekti, a u najmanjem procentu kao stalni slobodnostojeći veći objekti. Od ukupne površine obuhvata ova namjena zastupljena je na otprilike 10,0 ha, što je okvirno i procentualno dobijena površina obzirom da je veći dio komercijalnih sadržaja u sklopu stambenih površina.

• **Komunalne djelatnosti** predstavljene su površinom na kojoj je izvedena ČTS Bijeljina 1, te površinama sa objektima "Telekoma" i "Komunalca". Površina koju zauzimaju sadržaji komunalnih djelatnosti iznosi 20195,0 m², odnosno 2,0 ha.

• **Privredne djelatnosti** – na obuhvatu izmjene dijela regulacionog plana zastupljene su sa nekoliko kapaciteta od kojih je među najznačajnijim "Duvan Bijeljina", koji je ujedno i jedini cjelovit kompleks sa svim sadržajima, dok su ostali u stvari dijelovi, ispostave postojećih većih privrednih subjekata – "Žitopromet" Bijeljina, "Progres" Bijeljina i sl. Pored toga na prostoru obuhvata plana nalaze se i površine skladišno-proizvodnih pogona, stovarišta građevinskog materijala, pogona privatnih zanatskih radionica i sl. koji takođe pripadaju ovoj grupi sadržaja. Privredne djelatnosti zauzimaju ukupnu površinu od 26060m², odnosno 2,6 ha.

• Slobodne, neizgrađene površine

Slobodne neizgrađene površine, koje se u postojećem stanju koriste kao manje poljoprivredne površine i voćnjaci, a dijelom su i neuređene zapuštene površine nalaze se uglavnom u zapadnom dijelu obuhvata, ali manjih takvih površina ima i u centralnim dijelovima obuhvata plana. Ukupna površina koju zauzimaju iznosi 240515,0m², odnosno 24,05 ha. Zbog položaja postojećih trasa dalekovoda i nedostatka adekvatne parcelacije ove površine građevinskog zemljišta ostale su neizgrađene.

• Saobraćaj

U postojećoj namjeni površina saobraćaj ne zauzima značajnu teritoriju, zbog većih neizgrađenih površina, sa jedne strane, te zbog toga što glavne gradske saobraćajnice u stvari predstavljaju granicu obuhvata plana te se ne mogu uzeti u bilanse površina. Ako se izuzmu obodne saobraćajnice koje su granice obuhvata regulacionog plana – to su ulice Stefana Dečanskog, Neznanih junaka, Kulina Bana i dio Pantelinske ulice, najznačajniji saobraćajni koridori jesu ulice koje se pružaju u pravcu sjeveroistok – jugozapad, kao poprečne saobraćajnice, a to su od sjevera ka jugu ulice Mačvanska, Laze Kostića, Svetozara Ćorovića i Jurija Gagarina. Za prostorni obuhvat ovog plana ove saobraćajnice predstavljaju osnovne sabirne koridore na koje se vežu sve ostale naseljske pristupne ulice..

Pristupne saobraćajnice vrlo su različitih karakteristika, od onih koje su makadamski pristupni putevi nedovoljnih širina i neodgovarajućih karakteristika, do asfaltiranih pristupnih saobraćajnica kojima je potrebna minimalna rekonstrukcija. Površina pod saobraćajnicama na obuhvatu plana iznosi 88500,0 m², odnosno 8,8 ha, s tim što u ovaj bilans nisu uvrštene gradske saobraćajnice koje su granice plana i manji dio slijepih pristupnih puteva.

IV. Infrastruktura

1. Saobraćaj

Kako je saobraćajna infrastruktura onaj dio infrastrukturnih sistema koji je u najdirektnijoj vezi sa samim prostornim konceptom i jedan od osnovnih elemenata prostorne organizacije, već u prethodnom dijelu teksta izneseni su odgovarajući elementi zatečenog stanja saobraćajne mreže na prostornom obuhvatu Izmjene dijela regulacionog plana "Kaltinovača".

Okosnicu prostornog obuhvata predstavljaju gradske saobraćajnice i to ulice Stefana Dečanskog, Neznanih junaka, Kulina Bana i Pantelinska koje su ujedno i granice obuhvata plana i ulice koje u najvećoj mjeri imaju propisne i zadovoljavajuće karakteristike, te ulice Mačvanska, Laze Kostića, Svetozara Čorovića i Jurija Gagarina koje su takođe u većem dijelu propisnih širina, a predstavljaju sabirne koridore ostalih pristupnih ulica na obuhvatu regulacionog plana.

Potrebno je naglasiti da je stanje kolovoznog zastora ovih ulica generalno u relativno dobrom stanju, ali ga je mjestimično neophodno obnoviti. Pored toga neophodno je i izvesti odgovarajuću regulaciju dijelova trasa ovih saobraćajnica i generalno, opremiti ih potrebnim saobraćajnim i pratećim elementima, kao i odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

Teže stanje prisutno je na postojećim pristupnim ulicama koje su nedovršene, odnosno čiji su koridori započeti, ali nedovršeni, pa se u najvećem broju završavaju kao slijepi. U određenim slučajevima, u sadašnjem stanju, nemoguće ih je međusobno povezati zbog izvedene izgradnje objekata u dobrom stanju.

Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana grada Bijeljine, koji je za ovaj regulacioni plan dokument šireg područja i koji se mora poštovati, definisani su saobraćajni koridori odgovarajućeg reda koji se prenose u regulacioni plan. Tako se na obuhvatu plana nalaze dijelovi koridora **gradskih magistrala – saobraćajnice I reda**, a to su ulice Stefana Dečanskog, Neznanih junaka, Kulina Bana, Pantelinska i D. Kabilja Bukija (kratki dio koridora na krajnjem zapadnom dijelu obuhvata plana) i **gradske saobraćajnice II reda**, a to su ulice Laze Kostića, i Jurija Gagarina koje se pružaju u pravcu istok – zapad, te ulice Metohijska, Ugljevička i Danila Ilića sa pravcem pružanja sjever – jug.

Od ovih saobraćajnica, koje su većinom postojeće, ulice Metohijska, Ugljevička i Danila Ilića su nedovršeni koridori koji se ovim planom definišu, a u postupku provođenja istog moraju se strogo poštivati i sačuvati njihova regulaciona širina kako bi mogle biti izvedene u narednom periodu.

Ostale saobraćajnice koje čine postojeću saobraćajnu mrežu u obuhvatu regulacionog plana suštinski su pristupne ulice nastale spontano u postupku parcelacije građevinskog zemljišta i izgradnje porodičnih stambenih objekata. Kako je i sama parcelacija nastajala neujednačeno i spontano, bez adekvatnog plana parcelacije kojim bi se regulisali osnovni parametri, tako su i pristupne ulice veoma loše izvedene, uglavnom makadamske sa malim brojem onih koje po svojim širinama zadovoljavaju minimume obavezne kod pristupnih ulica koje opslužuju nizove parcela i porodičnih stambenih objekata.

2. Vodovod i kanalizacija

2.1. Vodovod

Snabdijevanje pitkom vodom grada Bijeljina vrši se iz izvorišta "Grmić". Procjena izdašnosti izvorišta kreće se oko $1,5\text{m}^3 / \text{sek}$.

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

Prema studiji zaštite izvorišta vodosnabdijevanja "Grmić" u Bijeljini koju je uradio VODING D.O.O. i Građevinski fakultet u Beogradu 1995. godine intenzivna eksploatacija izvorišta "Grmić" sa postojećim kapacitetom od 525 l/s dovela je do promjene režima podzemnih voda kao i do povećanja rizika od zagađenja izvorišta od potencijalnih zagađivača koji su locirani neposredno uz izvorište i uzvodno od njega (septičke jame sa upojnim bunarima, groblja, divlje deponije itd.).

Prostorni obuhvat regulacionog plana "Kaltinovača" u sadašnjem stanju, na površini obuhvata od 140,0 ha ima 2335 domaćinstava u najvećem procentu smještenog u porodičnom tipu stanovanja (2274 domaćinstva) i sa samo par postojećih objekata višeporodičnog tipa stanovanja u višeporodičnom stanovanju (61 domaćinstvo). Pored stanovanja koje je zastupljeno na čak 90,3 hektara od ukupne površine obuhvata, ostali prostor zauzimaju privredne, komunalne i društvene djelatnosti koje, već po samoj zauzetosti površine nemaju osobite potrebe.

Postojeća domaćinstva, kao i postojeći privredni i komercijalno-poslovni sadržaji snabdijevaju se vodom iz postojeće vodovodne mreže. Ista je u određenim svojim dijelovima nedovoljnog kapaciteta i propusnih karakteristika, realizovana mnogo prije intenzivne izgradnje ovog prostora koja je naročito ispoljena u poslednjih desetak godina. To podrazumijeva rekonstrukcije i proširenja dijelova vodovodne mreže, ali i dopunu iste novim koridorima cjevovoda sa odgovarajućim profilima.

Posebno mjesto na obuhvatu plana ima cjevovod AC Ø 300, koji na prostor obuhvata "ulazi" sa istočne strane iz parvca Centralne zone i Zone proširenog centra na kanalu Dašnica, a unutar obuhvata plana razvijen je u dva osnovna pravca i to od istoka na zapad i sjever prema ulici Stefana Dečanskog položen u koridoru postojećih i planiranih saobraćajnica te sa krakom prema jugu do ulice Pantelinske. Ovaj cjevovod predstavlja dio osnovne (magistralne) vodovodne mreže urbanog područja grada Bijeljine.

Pored cjevovoda AC Ø 300 ostalu mrežu čine postojeći cjevovodi kapaciteta preko DN 100 i kapaciteta do DN 100. Cjevovodi DN 100 i preko (DN 150) položeni su u glavnim saobraćajnim koridorima i to u ulicama : Pantelinska, Kulina Bana, Neznanih junaka, Stefana Dečanskog, te dijelom ulice Mačvanske, duž ulice Svetozara Ćorovića i Jurija Gagarina – kao osnovni pravci mreže sa ograncima istih kapaciteta položenih u ostalim saobraćajnicama i preko neizgrađenih površina.

Cjevovodi manji od DN 100, (DN 50 i DN 80) u postojećem stanju izvedeni su u ulicama Stefana Dečanskog, Laze Kostića, dijelom Svetozara Markovića, te u potezima uz izgrađene stambene objekte. Uglavnom su svi postojeći stambeni objekti priključeni na vodovodnu mrežu.

Postojeća vodovodna mreža se zadržava, a planom se predviđa njena rehabilitacija, sanacija i dogradnja novim cjevovodima u skladu sa novom prostornom organizacijom.

U planskoj dokumentaciji iz 2004. navedeni su bili sljedeći prioriteti:

"Da bi se kvalitetno riješila novostvorena situacija i problemi u vodosnabdijevanju neophodno je da se u narednom periodu pristupi sljedećim aktivnostima:

- snimanju katastra svih podzemnih instalacija
- izradi matematičkog modela vodovodnog sistema Bijeljine

Realizacijom ovih aktivnosti stvorila bi se mogućnost da se kvalitetno sagleda postojeće stanje i da se uz prethodnu izradu odn. izmjenu i dopunu postojeće tehničko-regulativne planske dokumentacije (regulacioni planovi i urbanistički projekti) kao i izradu neophodne tehničke dokumentacije, izvrši rekonstrukcija i sanacija vodovodne mreže koja je u velikoj mjeri dotrajala jer je značajan dio izgrađen od AC i LŽ cijevi prečnika DN 50, DN 80 mm i DN 100 mm.

Praktično je počelo provođenje gore navedenih prioriteta i to:

- snimljen je veliki dio postojeće mreže te u cijelosti novoizgrađena,
- napravljen je matematičkog modela vodovodnog sistema Bijeljine,
- izveden je dio rekonstrukcije vodovodne mreže i uklonjena pojedina uska grla

Dio radova na gore pobrojanim prioritetima (u vezi rekonstrukcije) nije izveden prvenstveno iz tehničkih razloga, jer je prevelik obim radova koje nije bilo realno izvesti u planskom periodu. Potrebno je i u budućem periodu nastaviti aktivnosti na izgradnji i rekonstrukciji vodovodne mreže, zamjeni AC cijevi, smanjenju gubitaka na mreži, itd..

2.2. Fekalna kanalizacija

Tri cijeline urbanog područja grada Bijeljina su pokrivena izgrađenom kanalizacionom mrežom za fekalne vode:

- dio naselja Galac, gdje je pored kolektora izgrađen i primarni prečistač,
- naselje Koviljuše, gdje je pored kolektora izgrađen i primarni prečistač,
- centralni dio grada (ul. Miloša Obilića, Svetog Save, Nikole Tesle, Filipa Višnjića te niz sporednih ulica koje se uključuju na pomenute ulice, naselje Intergaj).

U planskoj dokumentaciji iz 2004. navedeni su bili sljedeći prioriteti:

"Kao što je pomenuto, pored niza drugih elemenata, jedini način rješavanja pitanja zaštite izvorišta pitke vode "GRMIĆ" je izgradnja sistema vodonepropusne fekalne kanalizacije. Kao prioritet do 2009. godine, u tom kontekstu nameće se realizacija prve faze izgradnje fekalne kanalizacije u okviru koje je predviđena izgradnja pumpne stanice PS1, izgradnja glavnog fekalnog kolektora od PS 1 do postojeće septičke jame u naselju "GALAC" koja služi za prikupljanje fekalnih otpadnih voda iz objekata koji se nalaze uz neposrednu zonu zaštite izvorišta, kao i izgradnja dijela glavnih sekundarnih i priključnih kolektora koji se nalaze u neposrednoj blizini samog izvorišta. Na taj način bi se omogućila evakuacija djelimično prečišćene otpadne vode iz zajedničke septičke jame u naselju GALAC izvan uže zaštitne zone. U ovom periodu, nakon izgradnje pumpne stanice i glavnog fekalnog kolektora, imajući u vidu da je u neposrednoj zoni oko izvorišta djelimično izgrađena fekalna kanalizacija, neophodno je da se izgradi kompletna fekalna kanalizaciona mraža i da se svi postojeći objekti priključe na kanalizacionu mrežu, kako bi se izvršila konzervacija i zatrpavanje svih upojnih bunara "

Praktično je počelo provođenje gore navedenih prioriteta; oni nisu u cijelosti sprovedeni ali urađeno je sljedeće:

- izgrađen je dio glavnog kolektora od PS prema prečistaču u ul. Galac; kolektor je izgrađen do početka ul. Srpske vojske (kod parka),
- izgrađena je kanalizacija u dijelu užeg i šireg centra grada (ul. Miloša Obilića, Svetog Save, Nikole Tesle, Filipa Višnjića te niz sporednih ulica koje se uključuju na pomenute ulice, naselje Intergaj).
- priključen je maksimalno mogući broj objekata uz izgrađene kolektore,
- uništene su septičke jame na priključenim objektima.

Dio radova na gore pobrojanim prioritetima (u vezi izgradnje) nije izveden prvenstveno iz sljedećih razloga:

- tehnički razlozi, jer je prevelik obim radova koje nije bilo realno izvesti u planskom periodu,
- ekonomski razlozi; išlo se na priključenje oblasti sa najvećom gustoćom stanovanja radi veće naplate i skupljanja sredstava za povrat kredita.

Predmetni obuhvat, u sadašnjem stanju, nema jedinstvenog sistema fekalne kanalizacije. Otpadne vode iz domaćinstava, privrednih, komercijalno-poslovnih i drugih objekata društvenih sadržaja prikupljaju se u postojeće septičke jame. Veliki broj septičkih jama građen je u ranijem periodu – to su uglavnom stara domaćinstva iz ovog obuhvata, a svaku noviju izgradnju objekata pratila je i izgradnja novih septika. Svako porodično domaćinstvo uglavnom ima septičku jamu za prikupljanje otpadnih voda, dok je samo niz od tri spojene lamele višeporodičnog stanovanja sa izvedenim zajedničkim – sabirnim septikom. Najveći problem predstavlja činjenica da veliki broj septičkih jama nije propisno izveden, što uzrokuje značajna zagađenja tla i životne sredine uopšte.

3. Elektroenergetika

Obuhvat Regulacionog plana Kaltinovača smješten je u zapadnom dijelu urbanog područja grada Bijeljine, a pripada zoni užeg urbanog područja. Radi se o velikoj površini obuhvata koju karakteriše gotovo isključivo stambena funkcija i to stanovanje porodičnog tipa. Teritorija obuhvata plana smještena je u prostoru južno od ulice Stefana Dečanskog, zapadno od kanala Dašnica te istočno od lokacije Agro-tržnog centra. Na jugu se prostire do ulice Pantelinske i obuhvata Regulacionog plana Filip Višnjić, a na istoku graniči sa zonom proširenog centra urbanog područja grada Bijeljine.

U ovom području je smestena je čvorna trafo stanica Bijeljina 1, 110/35/10 kV., kao značajan elektroenergetski objekat u sistemu ČTS. Sjeverozapadno od ovog obuhvata je ČTS Bijeljina 3 – u obuhvatu Regulacionog plana Dašnica. Ove ČTS predstavljaju najznačajnija elektroenergetska postrojenja za distribuciju i napajanje potrošača urbanog područja grada električnom energijom.

Takođe u obuhvatu regulacionog plana Kaltinovača smješteno je i 13 trafo stanice 10/0.4 kV snage 630, 400, 160 i 100 kVA za stanovanje i jedna trafo stanica 10/0.4 kV, 630 kVA za javne funkcije - MUP kako je prikazano u grafičkom prilogu ukupne snage cca 7000 kVA.

4. Telekomunikacije

Telekomunikaciona infrastruktura na prostornom obuhvatu plana razvijala se u skladu sa projektnim programima ove kuće, a vezano za intenzitet izgradnje prostora i potreba.

Za fiksnu TK mrežu, na obuhvatu plana izveden je (postojeć) objekat za smještaj opreme ATC sa ostalim potrebnim skladišno-magacinskim prostorom. Ovaj objekat lociran je na parceli k.č. 1412/8 (lokacija dijela stare stočne pijace), sa ulazom iz ulice Mačvanske.

Postojeća primarna TK mreža je u prethodnom periodu razvijana iz centra grada podzemno, ulicama Stefana Dečanskog, Laze Kostića, Svetozara Ćorovića, a sekundarna mreža je u vidu vazdušnog razvoda do korisnika. Izgradnjom objekta i ATC-a (RSS "Grad") urađena je i projektna dokumentacija rekonstrukcije i preusmjerenja TK mreže na novu ATC, odnosno i preusmjerenje i kompletne mreže na podzemnu. Ova rekonstrukcija je dijelom završena.

U odnosu na lokaciju ATC-a (RSS "Grad") projekat TK mreže "Krušik" urađen je u segmentima kablovskih pravaca. Svaki kablovski pravac predstavlja zasebnu cjelinu u pogledu izvođenja u više smjerova i to KP 4, 5, 6, 9,10 i 11 upravo u obuhvatu plana. Rekonstrukcija mreže završena je na KP 9, 10 i 11, a uskoro planirano izvođenje radova na preusmjerenju preostalih KP 4, 5 i 6 (dio naselja koje gravitira ulicama Laze Kostića i Svetozara Ćorovića, kao i južni dio obuhvata plana). Ovo područje trenutno pokriva podzemna primarna TK mreža i vazdušna sekundarna izgrađena 1985 godine nedovoljnog kapaciteta i loše konfiguracije.

Postojeća ATC RSS "Grad" je spojnim putem po optičkom kablju vezana na ATC "Centar" koja je van obuhvata ovog plana.

Baznom stanicom na lokaciji DC-a (izvan granica obuhvata plana) djelomično je pokriveno područje ovog obuhvata mobilnom telefonijom. U skladu sa tim potrbno je naglasiti da je u ovom segmentu potrebno kroz investicione programe planirati izgradnju novih baznih stanica mobilne telefonije i izvan i u granicama obuhvata plana.

5. Toplifikacija

Toplifikacija na prostornom obuhvatu Izmjene i dopune regulacionog plana "Kaltinovača" nije riješena kao jedinstven sistem, odnosno prisutno je samostalno pojedinačno grijanje stambenih i poslovnih jedinica. Ovo stanje rezultat je prvenstveno i činjenice da se radi o prostornom obuhvatu u kojem dominira porodični tip stanovanja. Ovo stanje nepovoljno je posebno sa aspekta zaštite životne sredine i evidentna su povećana zagađenja vazduha u periodima grejne sezone, jer se za toplifikaciju koriste različita goriva (uz dominaciju uglja i nafte).

Prevazilaženje ovog problema i u narednom planskom periodu teško je očekivati, odnosno skopčano je sa generalnim razvojem toplifikacije i gasifikacije na urbanom području grada Bijeljine definisanog i predloženog Urbanističkim planom grada Bijeljine.

Do izgradnje jedinstvenog sistema toplifikacije i gasifikacije grada, na ovom prostornom obuhvatu zadržava se – u porodičnom tipu stanovanja, pojedinačni sistem toplifikacije postojećih i planiranih stambenih i stambeno-poslovnih objekata uz uslove da se u svrhu zaštite životne sredine kontrolišu i mjere nivoi zagađenja i u skladu stim primjenjuju goriva koja imaju manje štetne emisije u vazduh.

Za objekte višeporodičnog tipa stanovanja potrebno je planirati kotlarnice koje će kapacitetom opsluživati veći broj objekata (niz ili blok) i to izvedene tako da se u određenom momentu mogu preorjentisati na podstanice koje će se vezati na jedinstven sistem toplifikacije i gasifikacije grada.

V. Privredne djelatnosti

Prostorni obuhvat Izmjene dijela regulacionog plana "Kaltinovača" predstavlja prvenstveno stambeno naselje bez potrebnih ostalih pratećih sadržaja i sa privrednim djelatnostima predstavljenim manjim kapacitetima male privrede i uglavnom uslužno – zanatskim i skladišno-prodajnim pogonima.

U sadašnjem stanju privredni kapaciteti su u nezavidnom položaju i trenutno u fazi kompletne reorganizacije i prelaska na rentabilnije djelatnosti u smislu razvoja malih i srednjih preduzeća, a kako je to definisano u poglavlju privrednog razvoja u sklopu Urbanističkog plana grada Bijeljine. Stoga je jasno da će se na polju privrednog razvoja, u narednom periodu dešavati za sada još nejasno definisani procesi i odnosi koji se ne mogu sagledati na fragmentu regulacionog plana.

U samom obuhvatu plana gdje se nalaze neizgrađene površine, a obzirom da postoje odgovarajuće veze sa okruženjem, ali i adekvatna razdaljina od centralne gradske zone, potrebno je predvidjeti i određene sadržaje male privrede, skladišno – prodajnih i proizvodnih pogona, te posebno komercijalnih i uslužnih sadržaja koji su neophodni kako korisnicima ovog prostora tako i izvan granica obuhvata plana. Akcenat je na komercijalnom, posebno trgovinskom sektoru, kao ekonomski najpogodnijem i sa najbržom stopom napretka. Osim toga, dio postojećih, posebno proizvodnih i skladišno-prodajnih kapaciteta koji se zadržavaju potrebno je adekvatno odvojiti od stambenih dijelova, reorganizovati i modernizovati, kao bi imali odgovarajući značaj za sveukupan razvoj urbanog područja, a nebi imali ili bi ga smanjili na minimum negativan uticaj na neposredno okruženje.

VI. Javne službe i druge društvene djelatnosti

U postojećem stanju od objekata koji pripadaju javnim i drugim društvenim funkcijama, na obuhvatu plana smješteni su MUP Bijeljina, koji je lokacijski dobro postavljen, dobro organizaciono riješen, te se planom zadržava.

U centralnom dijelu obuhvata, uz ulicu Laze Kostića nalazi se poslovni kompleks informativnog, medijskog karaktera RTV BN. Ovaj poslovni sadržaj, značajan sa aspekta razvoja informacionih sistema na urbanom području grada, odnosno razvoja medija i kulture za cijeli prostor opštine, trenutno je u fazi proširenja i modernizacije. Potrebno je naglasiti da lokacijski ima nedostataka u smislu potrebne površine pripadajućeg prostora, koje je teško popraviti zbog postojeće izgrađenosti okolnog prostora. Obzirom da se radi o poslovnom sadržaju koji se uz adekvatna i propisna rješenja uređenja i obezbjeđenja, te kontinuiranu kontrolu uticaja, može eksploatisati u datom prostoru bez štetnosti po okruženje, isti se takođe zadržava planom. Istovremeno ovo je sadržaj za koji su do momenta izrade ovog plana već završene sve pravne obaveze (izdate saglasnosti i odobrenja prema Odluci SO Bijeljine) to je to i osnovni razlog da se kao takav, sa svim objektima zadržava u regulacionom planu.

U sjevernom dijelu obuhvata, sa pristupom iz ulice Stefana Dečanskog u fazi je građenja kompleksa Pravoslavne crkve, kao značajan element duhovne kulture i potreban sadržaj u ovom dijelu urbanog područja. Kompleks je dobro lokacijski postavljen, sa dovoljno pripadajuće površine koja će se urediti u skladu sa uslovima, potrebama i programima Pravoslavne crkve, a u skladu sa namjenom i funkcijom.

VII. Životna sredina

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

- da se izbjegne stvaranje novih ekoloških problema pri izboru lokacija, planiranju i projektovanju svih novih objekata, primjenom ekoloških kriterijuma i sagledavanjem mogućih posljedica na životnu sredinu,
- da se iskoriste sve mogućnosti za unapređenje životne sredine kroz urbanu rekonstrukciju i revitalizaciju.

Zaštita životne sredine u procesu planiranja dio je strategije održivog razvoja koja se ogleda u "očuvanju, zaštiti, obnovi i poboljšanju ekološkog kvaliteta i kapaciteta sredine kao i kvaliteta života "(Zakon o zaštiti životne sredine, Sl. gl. RS, br. 53/02).

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

- vode, tla i vazduha,
- urbanog standarda,
- prirodnih vrijednosti i kulturno–istorijskog dobra,
- zaštite od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava.

Na prostoru obuhvata Izmjene i dopune regulacionog plana "Kaltinovača", kroz protekli period, nije bilo namjenskih istraživanja i mjerenja u funkciji definisanja stanja i zaštite životne sredine. Zbog toga postojeće stanje vode, tla i vazduha moguće je dati samo opisno.

1.1. Analiza stanja voda

- Za piće i ostale potrebe stanovništva koristi se voda iz gradskog vodovoda.
- Prema podacima, dobijenim iz tehničke službe gradskog vodovoda, može se konstatovati nezadovoljavajući kvalitet gradske vodovodne mreže, kako u pogledu dotrajalosti pojedinih dionica mreže, tako i u pogledu nedovoljnog prečnika istih.
- Ručne pumpe, koje su ranije korištene za snabdijevanje vodom za piće, uglavnom nisu u funkciji. Mali broj pumpi koje su u funkciji koriste se ljeti za obezbjeđenje vode koja se koristi kao tehnička voda. Kvalitet vode iz pumpi nije ispitan.
- Minimalni nivo podzemnih voda je oko 1,5 m.
- Tretman fekalnih otpadnih voda vrši se septičkim jamama, sa poniranjem u upojne bunare što može prouzrokovati zagađenje zemljišta, podzemnih i površinskih voda u kanalu Dašnica.
- Kvalitet podzemnih voda nije ustanovljen, tako da se ne može reći koliki je stepen zagađenja podzemnih voda.
- Na obalama kanala Dašnica nisu registrovani nanosi naplavina otpada, karakterističnog za ovakve vodotoke, a sam kanal je relativno održavan, bez zelenog zasada.
- U prostoru obuhvata plana prisutno je upuštanje otpadnih voda u kanal Dašnicu postavljenim kanalizacionim sistemom, manjeg obima, bez prečišćavanja.
- Odvodnju otpadnih voda moguće je riješiti kvalitetno samo izgradnjom vodonepropusne kanalizacije.

1.2. Analiza stanja vazduha

Zagađenja vazduha, na prostoru obuhvata Regulacionog plana, potekla od saobraćaja ne zavise samo od intenziteta saobraćaja, karakteristika teretnih i putničkih motornih vozila, već i od stanja saobraćajnica.

- Stanje saobraćajnica u pogledu građevinskih, konstruktivnih i saobraćajnih elemenata je loše posebno na pristupnim ulicama unutar obuhvata, nema dovoljne prohodnosti, česta su zadržavanja i spore vožnje. Sve to uzrokuje povećanu emisiju izduvnih gasova koji opterećuju vazduh.
- Ulica Stefana Dečanskog, koja je dio magistralnog pravca i uz koju je prisutna intenzivna izgrađenost poslovnih trgovačkih sadržaja u samom zaštitnom pojasu puta, i pored toga što je završen i u funkciji krak gradske putne obilaznice sjeverno od ovog obuhvata, i dalje je veoma opterećen. Kretanje vozila je usporeno, sa čestim zaustojima što pojačava štetne emisije izduvnih gasova.
- Karakteristika postojeće saobraćajne infrastrukture je i nepostojanje drvoreda, koji bi uticali na smanjenje aerozagađenja, kao i makadamske pristupne ulice u kojima odvijanje saobraćaja uzrokuje zagađenje prašinom.
- Vazduh se u hladnijim godišnjim periodima, zagađuje gorenjem fosilnih goriva, koja se koriste za potrebe grijanja u stambenim objektima. Planirana gasifikacija znatno bi smanjila ova zagađenja.

1.3. Analiza stanja zemljišta

- U prostoru obuhvata Izmjene i dopune regulacionog plana "Kaltinovača", stanje zemljišta možemo posmatrati kroz građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište – određeni dio površina koristi se za poljoprivrednu proizvodnju, a prisutna je i vrtna poljoprivreda karakteristična za područja individualnog stanovanja, kao i voćnjaci. Za posmatrano područje karakteristična je prisutnost slobodnih građevinskih parcela, neuređenih i zaraslih u korov, sa pojavom odlaganja smeća na istim.
- Zagađenja zemljišta i moguća zagađenja podzemnih voda, uzrokuje neadekvatno odlaganje komunalnog otpada, septičke jame sa upojnim bunarima, neadekvatno odvođenje otpadnih voda iz objekata male privrede, kao i aerozagađenja, direktnim taloženjem zagađujućih materija na tlo ili putem atmosferskih padavina. Zagađenja sa površina saobraćajnica i objekata male privrede spiraju se prirodno padavinama iz atmosfere, ili vještački, pranjem vodom iz vodovodne mreže. Putem kolovoznih slivnika, zagađene vode sa kolovoza odvođe se u kišnu kanalizaciju, bez prethodnog prečišćavanja u separatoru. Takve se upuštaju u recipijent, što je u suprotnosti sa Pravilnikom o tretmanu otpadnih voda za gradove i naselja bez kanalizacije (Sl. gl. RS, br. 68/01).

1.4. Urbani standard

Na prostoru obuhvata Izmjene i dopune regulacionog plana "Kaltinovača", ne može se govoriti o zaštiti postojećeg urbanog standarda iz razloga što, u potrebnoj mjeri, osnovni elementi urbanog standarda nisu zastupljeni.

Na posmatranom području nema parkova, drvoreda duž ulica, uređenih zelenih površina između objekata i ulica, kao ni drugih uređenih javnih zelenih površina. Jedino zelenilo predstavljaju ukrasne zeljaste i žbunaste biljke i dendroflora voća u dvorištima individualnih stambenih objekata. Uz kanal Dašnicu, takođe, nema drvoreda.

Prisustvo kanala Dašnica pruža mogućnosti uređenja keja sa obiljem urbanog mobilijara čime bi se urbani standard podigao na odgovarajući nivo. Na žalost trenutno stanje obala kanala i kontaktnih zona je veoma loše.

Stanje komunalne opremljenosti je izrazito loše. Na čitavom prostoru ne postoji fekalna kanalizacija, prisutna je pojava izliva septičkih jama u dvorištima. Veliki dio zagađenih atmosferskih voda nije zahvaćen i infiltrira se u podzemlje.

1.5. Prirodne vrijednosti i kulturno - istorijska dobra

Na prostoru obuhvata regulacionog plana nema značajnih prirodnih vrijednosti, niti objekata koji predstavljaju kulturno-istorijsko naslijeđe.

1.6. Zaštita od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava

Prostor obuhvata Izmjene i dopune regulacionog plana "Kaltinovača" nije izložen opasnostima od poplava, te nema objekata odbrane od poplavnog talasa. Ne postoje organizovani objekti zaštite od suše, manji broj ručnih pumpi, neispitanog kvaliteta vode, koriste se ljeti za zalijevanje okućnica.

U slučaju tehničkih nepogoda, kao što su požari nema organizovanih sredstava i izgrađenih objekata u samom naselju, nego se problem rješava sa gradskog nivoa. Ista je situacija i u slučaju zagađenja pitke vode koju stanovništvo koristi iz gradskog vodovoda. Kvalitet voda iz postojećih pumpi nije utvrđen i ne može se koristiti za piće u navedenom slučaju.

Nisu izgrađeni podzemni ili nadzemni objekti za zaštitu stanovništva od ratnih dejstava. U slučaju ratnih dejstava koristile bi se te prostorije i podrumi individualnih objekata, a neophodno bi bilo predvidjeti objekte za tu namjenu.

Prostorna organizacija naselja je neuslovna u slučaju ratnih dejstava ili tehničkih nepogoda. Bez zdravstvenih, vatrogasnih i drugih sadržaja u naselju, sa postojećom saobraćajnom infrastrukturom, teško bi bilo organizovati evakuaciju stanovništva.

VIII. Bilansi korištenja površina i objekata

Prostorni obuhvat Izmjene i dopune regulacionog plana "Kaltinovača" ima ukupnu površinu od 140,0 ha.

Bilanse postojećeg stanja korištenja površina i objekata najpreglednije se prikazuje tabelarno.

Tabela 1.

NAMJENA POVRŠINE	P namjene (ha)	% obuhvata plana
Stanovanje	90.3	64.5 %
Javne funkcije i društvene djelatnosti	2.0	1.4 %
Privredne djelatnosti	12.6	9.0 %
Komunalne djelatnosti	2.0	1.4 %
Neizgrađene površine	24.05	17.2 %
Saobraćajnice	9.1	6.5 %
Ukupno	140,0	100 %

Tabela 2.

P stanovanja	P poslovanja	P ukupno	Odnos stanovanje : poslovanje
90,3 ha	16,6 ha	106,9 ha	90 : 10

Tabela 3.

STANOVANJE	P pod objektima (m ²)	P bruto (m ²)	Broj domaćinstava	Prosječan broj stanovnika
Porodično	169 462,0	306 230,0	2 274	9 099
Višeporodično	1 109	5 001	61	246
Ukupno	170 571	311 231	2 335	9 345

Prema izvedenim bilansima dobija se prosječna gustina naseljenosti za prostorni obuhvat plana koja iznosi 103 st / ha u odnosu na površinu obuhvata na kojoj je definisano stanovanje, ali se uslovno uzima jer je vrlo neujednačena.

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

I. Stanovništvo i stanovanje

Potrebe, mogućnosti i ciljevi budućeg razvoja prostornog obuhvata koji se tretira ovim planom, a sa aspekta stanovništva i stanovanja su sljedeće:

- Kako na prostornom obuhvatu egzistiraju veće neizgrađene površine, potrebno je težiti ujednačenju gustine naseljenosti koja je u sadašnjem stanju veoma različita u pojedinim dijelovima obuhvata. Obzirom da je Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana grada Bijeljine definisana namjena površina u kojoj se gotovo za cijeli obuhvat izuzev manjih površina na krajnjem jugozapadu i sjeverozapadu pojavljuje mješoviti tip stanovanja, potrebno je uvoditi višeporodični tip stanovanja u skladu sa prostornim mogućnostima odgovarajućih lokaliteta i time uticati i na gustinu naseljenosti sa jedne strane, ali i na optimalne koeficijente izgrađenosti i korišćenja prostora. Naime na manjim izgrađenim površinama smjestit će se veći broj stanovnika, a istovremeno obezbijedit će se dovoljan dio slobodnih površina za smještaj svih onih neophodnih sadržaja koji idu uz stanovanje.
- U smislu ostvarenja definisanog strateškog cilja postavljenog Urbanističkim planom grada Bijeljine u stambenim zonama potrebno je definisati javne zelene površine, osmisliti uređenje dvorišta u zonama porodičnog stanovanja i posebno osloboditi individualne parcele od prisustva pomoćnih objekata i posebno ekonomskih objekata neprimjerenih zoni užeg urbanog područja kojoj pripada ovaj prostorni obuhvat. Na taj način približit će se, a potom i postići postavljeni strateški cilj koji podrazumijeva podizanje kvaliteta urbane strukture i urbane kulture dijelova urbanog područja, kao i cjeline urbanog područja grada Bijeljine.

II. Privredne djelatnosti

Koncepcija razvoja svakog, pa i ovog prostornog obuhvata zasniva se na raspoloživim resursima, a to je prije svega stanovništvo (kao faktor razvoja i potrošnje) i građevinsko zemljište, za koje treba uvesti ekonomske kriterijume vrednovanja.

Protekle dvije decenije karakteriše izmjenjeni globalni, politički i ekonomski razvoj, prije svega, na osnovu rastućeg broja demokratskih institucija i ekonomskog sistema zasnovanog na tržišnim principima, liberalizaciji trgovine i tokova međunarodnog kapitala.

Ekonomske promjene postaju srce urbane dinamike, jer su internacionalizovane. Političke promjene, takođe, determinišu urbani razvoj, jer utiču na urbano planiranje i urbanu politiku, dovodeći do novih odnosa između javnog i privatnog sektora.

Iako je kreiranje novog normativnog okruženja posao države, lokalna samouprava može i treba da sa svoje strane preduzme sve mjere koje mogu da ubrzaju proces tranzicije, a prije svega u domenu afirmacije i promocije Bijeljine za privlačenje kapitala (na primjer, obezbjeđenjem prostora/lokacija, izgradnjom infrastrukture, očuvanjem životne sredine, povoljnom poreskom politikom, podsticanjem partnerstva javnog i privatnog sektora, i sl.).

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

Naravno da postizanje operativnih ciljeva vezanih za privredne djelatnosti zavisi, kako je i naprijed naglašeno, u najvećoj mjeri od globalne koncepcije i razvoja privrede na nivou države, ipak, na prostornom obuhvatu ovog regulacionog plana postoje zadovoljavajući uslovi i pružaju se adekvatne mogućnosti uvođenja onih kapaciteta koji će afirmisati ovaj prostor, a to su trgovina, ugostiteljsvo, zanatske i administrativne usluge, te posebno, sport i rekreacija. Ovo su djelatnosti na kojima može da se gradi privredni razvoj ovog dijela užeg urbanog područja, a istovremeno da se ostvari i podizanje stambenog fonda i gustine naseljenosti primjerene ovom dijelu grada.

U tom smislu potrebno je pristupiti planiranju novih sadržaja komercijalnih i zanatsko-uslužnih djelatnosti, sporta i ugostiteljstva koji će doprinijeti opštem razvoju ovog područja koje je kontaktna zona između Zone proširenog centra i rubnih pojaseva urbanog područja i kao takva ima posebnu ulogu u njihovom spajanju i približavanju upravo preko funkcija i namjena koje se u njoj zastupe. Uz sve ovo mora se potencirati održivi razvoj uz maksimalno poštovanje i zaštitu životne sredine.

III. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Karakteristika funkcija centraliteta, kojima pripadaju upravo javne upravno-administrativne djelatnosti i dio ostalih društvenih djelatnosti, je da se smještaju u centralnim gradskim zonama, jer su na taj način odgovarajuće koncentrisane na manjem prostornom obuhvatu, a dostupne svim korisnicima urbanog područja.

Urbano područje grada Bijeljine ima veliku površinu, a karakteriše ga uglavnom srednja i veća gustina naseljenosti stambenih naselja pretežno porodičnog tipa stanovanja u užem urbanom području, a u zonama koje su izvan Centralne gradske zone i Zone proširenog centra.

Dosadašnji, a posebno izražen u poslednjoj deceniji, način i tempo izgradnje onemogućio je organizaciju planiranih podcentara i sekundarnih centara unutar većih stambenih naselja užeg urbanog područja, kojima pripada i obuhvat ovog plana.

Sekundarni centri su oni punktovi unutar naselja u okviru kojih su se trebale locirati dio funkcija centraliteta i ostalih društvenih i komercijalnih sadržaja potrebnih stambenom naselju. Obzirom da je to u današnjim uslovima nemoguće realizovati, Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana grada Bijeljine planira se organizacija linearnih centara duž gradskih saobraćajnica u kojima se uz stanovanje treba obezbijediti i potreban kapacitet javnih, društvenih i komercijalno-poslovnih sadržaja.

Prostorne mogućnosti na obuhvatu ovog plana postoje za izgradnju linearnih centara gdje će se u prizemljima planiranih stambeno-poslovnih objekata osim komercijalnih sadržaja obavezno uvesti i ispostave i ekspoziture administrativnih i javnih usluga. Pored toga, prisustvo neizgrađenih površina pruža adekvatne mogućnosti izgradnje sadržaja društvenih djelatnosti

(javnih i obrazovnih ustanova, objekata fizičke kulture, administrativno-poslovnih sadržaja kancelarijskog poslovanja – predstavništva, banke, zavodi i sl.).

IV. Infrastruktura

U skladu sa planiranjem namjene površina, odnosno konceptom prostorne organizacije i razmještaja planiranih sadržaja i kapaciteta je i planiranje svih infrastrukturnih sistema. U tom pogledu mora da se obezbjedi modernizacija, rehabilitacija i razvoj infrastrukturnih sistema kako bi se svim građanima i privrednim subjektima omogućila bolja ponuda i pristupačnost mrežama i objektima infrastrukture.

1. Saobraćaj

Perspektive razvoja saobraćajne mreže i objekata definisane su Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana grada Bijeljine, sa jasno izdvojenim prioritetima i operativnim ciljevima za naredni planski period. Obzirom da se u izradi regulacionog plana primjenjuju principi i elementi definisani planom šireg područja, za tretirani obuhvat usvojeni su i u skladu sa urbanističkim planom regulisani osnovni saobraćajni pravci kao dijelovui jedinstvene saobraćajne mreže na teritoriji urbanog područja grada Bijeljine.

Pored osnovne mreže saobraćajnica u koju spadaju gradske magistrale – saobraćajnice I reda i saobraćajnice II reda koje su ujedno i najznačajniji koridori za obuhvat ovog plana jer su veza ove cjeline sa okruženjem, odnosno drugim cjelinama urbanog područja, plan karakteriše i interna mreža saobraćajnih pristupa. Kako su gradske saobraćajnice I i II reda uglavnom definisane, cilj razvoja saobraćaja za posmatrano područje usmjeren je u razvoj, dopunu, modernizaciju i propisnu regulaciju interne mreže pristupnih ulica. Ostvarenje ovog cilja skopčano je sa nizom problema i ograničenja koji se moraju prevazići u planskom periodu implementacije plana, a planirani koridori pristupa moraju biti zaštićeni od neplanske izgradnje objekata.

2. Vodovod i kanalizacija

U užoj urbanoj zoni grada, na osnovu predviđenog porasta broja stanovnika neophodno je izvesti značajna proširenja na vodovodnom sistemu za projektovani period do 2015.godine. Potrebe za pitkom vodom u kratkom vremenskom periodu uvećane su četiri puta u odnosu na potrebe iz 1990. godine.

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

Potreba za proširenjem zone neposredne zaštite izvorišta, pored navedenih razloga je i u činjenici da je vodonosni horizont veoma dobrih filtracionih karakteristika ($K=3-6*10^{-3} m/s$) obinom da se sastoji od šljunkovitog sloja (debljine 10-15 m) i šljunkovito-pjeskovitog sloja (debljine 10-40 m). U slučaju akcidenta (imajući u vidu ovako visok koeficijent filtracije)

eventualno zagađenje bi se relativno brzo pojavilo u zoni uticaja bunara, što bi prouzrokovalo direktno zagađenje distributivne vodovodne mreže, s obzirom da u okviru VDS-a Bijeljine ne postoji postrojenje za kondicioniranje pitke vode.

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

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

Ukupne količine potrebne vode za grad u razmatranom periodu iznose:

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

Ove količine vode obezbijediće se proširenjem kapaciteta izvorišta "Grmić", otvaranjem novih bunara. Proširenjem izvorišta obezbediće se i dodatne potrebe količine vode za vodosnabdevanje dijelova opština Bijeljine, Brčko i Ugljevik koje će obuhvatiti novi regionalni VDS. Osnovni oslonac budućeg regionalnog sistema biće izvorište "Grmić" čija je izdašnost procijenjena na $1,5 - 2,0$ m³/s.

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

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

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

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

3. Elektroenergetska infrastruktura

ENERGETSKI BILANS

Urbanističkim planom ovaj obuhvat je predviđen za pretežno porodično i mješovito stanovanje sa dijelom javnih funkcija (MUP, skola).

Proracunom ce se utvrditi okvirni energetski bilans obuhvata Kaltinovača, orijentacioni izbor jedinice snage transformatora.

- Ukupan br stambenih jedinica - 2586
- Ukupan poslovnih jedinica broj lokala - 460
- Škola i obdanište - cca 4 600 m²
- Javne funkcije - MUP - cca 4000 m²

Instalisana snaga po jednom stanu - 18 kW

Faktor istovremenosti se racuna:

$$K_i = k_{oo} + (1 - k_{oo}) / S_{2586} = 0,25 + (1-0,25) / S_{2586} = 0.265$$

Faktor potraznje:

$$k_2 = 0.7$$

ukupan faktor istovremenosti je:

$$k_2 = k_1 \times k_2 = 0.265 \times 0.7 = 0.1855$$

maksimalna snaga je:

$$P_m = 2586 \times 18 \times 0.1855 = 8634 \text{ kW}$$

maksimalna snaga lokala je:

$$P_m = 460 \times 2 = 920 \text{ kW}$$

Ukupna potrebna maksimalna snaga je:

$$P_m = 8634 + 920 = 9554 \text{ kW}$$

Postojeca instalisana snaga u obuhvatu je cca 6.400 kW + 630 kW za MUP

Potrebe su sljedeće: $9554 \text{ kW} - 6.400 \text{ kW} = 3.150 \text{ kW}$ sto se vidi da je potrebno izgraditi nove trafo stanice.

4. Telekomunikacije

Proširenje telekomunikacione korisničke pristupne mreže, rekonstrukcija postojeće, u većem dijelu vazdušnih vodova, kao i priključenje novoizgrađenih objekata svih namjena izvodiće se podzemnim priključkom sa razvijanjem mreže mini kablovske kanalizacije duž javnih površina i trotoara zauzimajući u korisničkom sekundarnom razvodu priključaka obje strane ulice organizovanim vođenjem iz mini kablovskih okana što će se definisati tehničkim rješenjima Telekomu kod pojedinačnih zahtjeva korisnika u skladu sa definisanim projektima proširenja telekomunikacione mreže.

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

Zbog ovakvih zahtjeva planira se više optičkih prstena kroz kablovsku kanalizaciju.

Kako se pristupne mreže u budućem planskom periodu planiraju isključivo kao kablovska kanalizacija, svi planirani linijski sistemi usklađeni su sa potezima glavnih kolektora fekalne kanalizacije. To znači da će se pratiti tempo izgradnje fekalne kanalizacije i istovremeno u saobraćajnicama u kojima je ona planirana, planirati sa obe strane ulice i vodovi telekomunikacione kablovske mreže, a radi izbjegavanja ponavljanja radova na iskopima na saobraćajnicama.

Perspektive razvoja telekomunikacija na posmatranom prostoru dijelom su već definisane investicionim programima i projektima "Telekoma", a u narednom periodu predstoje istraživanja, utvrđivanje potreba u skladu sa intenzitetom urbanizacije i izgradnje novih objekata stambenih i drugih namjena, te će se u skladu sa tim definisati i rekonstrukcija, proširenje i nova izgradnja vodova i objekata ove infrastrukture. U najskorijem periodu, a što se i ovim planom predviđa, definisana je potreba za obezbjeđenjem lokacije i planiranjem izgradnje jednog objekta bazne stanice mobilne telefonije u rubnom, južnom dijelu obuhvata plana sa gravitacijom na ulicu Pantelinsku, a preko koje bi ovom infrastrukturom bilo pokriveno veće južno područje prostora tretiranog ovim planskim dokumentom.

5. Toplifikacija i gasifikacija

Snabdijevanje toplotnom energijom potrošača u gradu Bijeljina treba da se zasniva na sljedećim opštim principima:

- Maksimalnom korištenju energetske potencijala i izgrađenih kapaciteta prisutnih u gradu i širem okruženju,
- Izboru optimalnih primarnih izvora u proizvodnji sekundarne energije (geotermalna energija i prirodni gas).
- Optimalnim kapacitetima objekata i vodova energetske sistema koji moraju biti komplementarni u zadovoljavanju ukupnih potreba potrošača u toploti;
- Povoljnoj strukturi energije isporučene krajnjem korisniku sa povećanjem učešća plemenitih oblika energije (geotermalna energija i prirodni gas),
- Što većoj zaštiti životne sredine i ukupnog standarda života i rada u gradu.

Navedeni opšti principi će u maksimalnoj mjeri biti ostvareni ukoliko se buduća rješenja u snabdijevanju potrošača toplotom budu oslanjali na:

- Razvoj i korištenje, pod komercijalnim uslovima, prisutnih geotermalnih potencijala područja Bijeljine kroz eksperimentalno postrojenje za dio grada u prvoj fazi, a zatim saglasno ukupnim rezultatima i ekonomskim pogodnostima kroz komercijalna postrojenja,
- Razvoj i plasman prirodnog gasa iz gasovoda sistema Srbije i Crne Gore u širokoj potrošnji, industriji itd.
- Umjereni razvoj postojećeg sistema daljinskog grijanja u mjeri koliko je to potrebno da bi se efikasno iskoristili postojeći objekti i vodovi sistema i priključili na sistem pre svih objekti za kolektivno stanovanje, javni i poslovni objekti koji imaju postojeće kotlarnice ali i drugi.

U tom smislu u budućnosti će biti neophodno sačiniti uporednu tehno - ekonomsku analizu alternativnih ali istovremeno i komplementarnih rješenja u snabdijevanju potrošača toplotnom energijom kako bi se na optimalan način iskoristile komparativne prednosti svakog od njih

imajući u vidu niz faktora kao što su mogućnost korištenja, visina potrebnih a posebno početnih sredstava, okolnosti u eksploataciji, pouzdanost snabdijevanja itd. Optimalno rješenje će pokazati u kojim dijelovima grada i u kojim razvojnim fazama svaki od komplementarnih sistema treba da dobije razvojnu prednost.

V. Zelene površine

Zelene površine su jedina gradska struktura koja može da meliorise ljetne temperaturene ekstreme, poveća relativnu vlažnost vazduha, doprinose provjetravanju grada, filtraciji prašine, redukciji buke, zaštiti flore i faune, zaštiti i obezbjedi adekvatnu rekreaciju stanovništva. U tom cilju potrebno je poštovati osnovne principe neophodnosti uspostavljanja skladnog odnosa između arhitektonsko-građevinskih objekata i zelenih površina.

Okvirno formulisani normativi za zelenilo :

Usvojeni normativ od 25,0 m² zelene površine za jednog stanovnika je u ovom podneblju u skladu sa lokalnim ekološkim uslovima. U vezi sa konkretnim karakteristikama podneblja u cilju saniranja nepovoljnih mikroklimatskih efekata, osnovu zelenih površina u naselju čini srednje visoki i visoki dendrološki materijal uz procenat primjene žbunastih biljnih vrsta na svim kategorijama zelenih površina.

Normativ gradske zelene površine po stanovniku iznosi 25,0 m², od čega 40,0 % otpada na zelene površine za pasivnu rekreaciju, 45,0 % na zelene površine sa elementima aktivne rekreacije i 10,0 % za ostalo.

Zelene površine za pasivnu rekreaciju : 11,25 m²/ st.

- gradski parkovi 4,00 m²/st.
- skverovi, šetališta, linearna zelenila, blokovsko zelenilo 7,25 m²/st.

Zelene površine za aktivnu rekreaciju : 11,25 m²/ st.

- zelenilo sportskog centra 5,00 m²/st.
- zelenilo stambene zone sa elementima aktivne rekreacije 6,25 m²/st.

Ostale zelene površine : 2,50 m²/ st.

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

Posebno mjesto u koncepciji zelene matrice ima kanal Dašnica, koji se pruža uz istočnu granicu obuhvata Izmjene i dopune regulacionog plana Kaltinovača.

Aktiviranje površina duž rijeke sa proširenjima zelenila se ostvaruje prodor zelenih masa u grad i njihovo međusobno povezivanje, a samim tim i adekvatno povezivanje stambenih naselja svih dijelova urbanog područja. Uređenju keja treba posvetiti posebnu pažnju i planirati uvođenje kontinuiranog šetališta opremljenog potrebnim urbanim mobilijarem, formirati biciklističku stazu tamponom drvoreda odvojenu od šetališta, a na površinama na kojima ima prostornih mogućnosti planirati proširenja uređenih zelenih platoa sa pratećim sadržajima i sportsko-rekreacione komplekse.

VI. Životna sredina

Imperativ budućeg prostornog razvoja je poboljšanje svih elemenata kvaliteta životne sredine i eliminisanje osnovnih uzroka koji utiču na njenu degradaciju. U skladu sa tim, osnovni cilj izrade planskog dokumenta u stvari jeste unapređenje životne sredine i uspostavljanje harmoničnog odnosa razvoja grada prema prirodi i stvorenom okruženju.

Kvalitet životne sredine u Bijeljini u direktnom je odnosu sa svim privrednim aktivnostima koje mogu biti potencijalni zagađivači kako Bijeljine, tako i okruženja. U tom smislu planskim mjerama će se suzbiti problemi koji nastaju usljed prekomjernih saobraćajnih aktivnosti, kao i neki problemi koji nastaju usljed neprimijenjenih propisa kod industrijskih, poljoprivrednih i drugih privrednih aktivnosti.

Najznačajnije aktivnosti od kojih u velikoj mjeri zavisi kvalitet životne sredine u Bijeljini su obezbjeđenje mreže i objekata kanalizacije, kao i gasne mreže. Izgradnja kanalizacije je neophodnost, pri tome je potrebno iskoristiti sve ekonomske prednosti zbijenog naselja kod izgradnje kanalizacije sa prečistačem.

Pored toga značajne mjere i aktivnosti su i sledeće :

- Sadnjom drvoreda (kombinacija visokih i niskih formi) pored svih frekventnih saobraćajnica maksimalno bi se umanjio štetan uticaj saobraćajnih sredstava na elemente životne sredine;
- Rekonstruktivne radove na saobraćajnicama vršiti van saobraćajnih špiceva, kako ne bi dolazilo do dodatnog zagušenja saobraćaja, koji sa sobom nosi povećanja emisija aerozagađeja, količina prašine i buke
- Korišćenje uglja sa malim procentom sumpora do nekih kvalitetnijih rješenja, umanjio bi se problem aerozagađenja.

Realizacija plana sigurno će usloviti promjene u prostoru koje će najvjerojatnije izazvati i otpor jednog djela stanovnika ovoga područja, naročito u pogledu ukрупnjavanja građevinskih parcela i izgradnje objekata višeporodičnog stanovanja uz koje se podrazumijeva i izgradnja svih pratećih obaveznih i neophodnih sadržaja koji zauzimaju dijelove građevinskog zemljišta (parking površine, uređene javne zelene površine, prostori za igru djece i sl.), a koji su istovremeno neizostavni elementi urbaniteta. Da bi se iskazali pozitivni efekti, urbanu fizionomiju naselja potrebno je mjenjati postepeno, primjenjujući prioritarno izgradnju svih pratećih infrastrukturnih sadržaja koji su u funkciji sadašnjih i budućih stanovnika.

D. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

I. Organizacija prostora

Sinteza i valorizacija potreba, mogućnosti i ciljeva organizacije, uređenja i korišćenja prostora koji je obuhvat Izmjene dijela Regulacionog plana "Kaltinovača", detaljna analiza važećeg regulacionog plana i analiza zatečenog stanja na terenu rezultirali su, odnosno "uslovili" prostornu koncepciju izmjene dijela Regulacionog plana za određene lokacije prema inicijativama građana i institucija.

Istovremeno, poštujući zadatak namjenu površina iz plana šireg područja, kao i osnovne saobraćajne koridore kao dijelove mreže gradskih saobraćajnica, te preporuke definisane kroz smjernice za implementaciju Revizije i izmjene Urbanističkog plana grada Bijeljine, prostorni obuhvat ovog regulacionog plana u organizacionom smislu predstavlja stambeno naselje užeg urbanog područja grada Bijeljine sa dobrim položajem i vezama sa neposrednim i širim okruženjem.

Prethodno navedeni elementi, koji su međusobno veoma različiti i u najvećoj mjeri potpuno suprotni, jasno upućuju na zaključak da je planiranje nove prostorne organizacije toliko ograničeno da je veoma teško obezbjediti uslove i zadovoljiti i dio osnovnih urbanističkih parametara što bitno utiče na kvalitet planiranog stanja. Ovom prilikom neophodno je naglasiti da je ovakav stav u planiranju neprihvatljiv iz perspektive planera, ali jedino prihvatljiv i moguć iz perspektive korisnika prostora za koji se plan radi. Osim toga, neprihvatanje ili radikalno mijenjanje zatečenog stanja, posebno u uslovima veće izgrađenosti i dobrog građevinskog fonda porodičnog tipa stanovanja, kakav je slučaj upravo na obuhvatu ovog plana, značilo bi nemogućnost njegovog provođenja.

U izradi regulacionog plana cilj prostorne organizacije je da se uz stanovanje kao osnovnu funkciju prostornog obuhvata uvedu različiti sadržaji kompatibilni ovoj funkciji sa jedne strane i neophodni za podizanje kvaliteta življenja korisnicima prostora sa druge strane. Cilj prostorne organizacije istovremeno je i da se ispoštuju osnovni elementi i parametri prostornog planiranja baziranog na postavkama ekoloških kriterija i zaštite životne sredine.

1. Osnovna namjena površina u prostornoj cjelini

Izradom izmjene i dopune regulacionog plana "Kaltinovača", između ostalog, vrši se usaglašavanje ovog plana sa planom šireg područja, kao Zakonom definisana obaveza. U tom smislu, osnovna namjena površina u ovom dijelu urbanog područja grada Bijeljine definisana je Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana. Najveća površina obuhvata po namjeni je definisana za mješoviti tip stanovanja, samo krajnji jugozapadni i sjeverozapadni dio obuhvata za porodično stanovanje. Pored toga, uz ulicu Stefana Dečanskog, kao dio magistralnog pravca, definisane su površine uz ulični koridor za stanovanje sa privrednim i uslužnim djelatnostima (u zoni porodičnog stanovanja na sjeverozapadu obuhvata), površina Pravoslavne crkve, te površina za privredne djelatnosti u smislu skladišno-veleprodajnih kapaciteta male prtvirede, gdje se u planskoj koncepciji ovi sadržaji mogu komercijalizovati u smislu preorijentacije u zanatsko-trgovačke uslužne centre. Urbanističkom planom je definisana i površina javnih funkcija i administracije koja se u stvari poklapa sa postojećom lokacijom kompleksa objekata MUP Bijeljina.

Stanovanje, dakle zauzima najveći procenat površine obuhvata plana, a definisano je kao mješoviti tip. U skladu sa stanjem zatečenim na terenu, u prostornoj planskoj koncepciji zadržava se dominacija porodičnog stanovanja, kao jedino realno rješenje usklađeno i sa stanjem, ali i sa položajem, mjestom i ulogom ovog obuhvata u odnosu na okruženje, te stvarnim potrebama razvoja urbanog područja grada Bijeljine u zonama koje su izvan Centralne gradske zone i Zone proširenog centra.

Poslovanje kao namjena površina u obuhvatu ovog regulacionog plana planira se u više oblika.

U skladu sa pravcima razvoja privrede definisanim Urbanističkim planom grada Bijeljine, strategija razvoja usmjerava se na rekonstrukciju i reorganizaciju većih privrednih kapaciteta u maloprivredne, odnosno razvoj malih i srednjih preduzeća, a u čemu najznačajniju ulogu treba da ima prostor industrijske zone gdje će se isti i koncentrisati. Na taj način bi se određeni kapaciteti ove namjene izmjestili iz stambenih i centralnih zona, omogućili podizanje kvaliteta stanovanja, te administrativnog i komercijalnog poslovanja u njima, a istovremeno i kvalitet organizacije privrednih djelatnosti koje dobrom organizacijom, koncentracijom, jedinstvenom i jednostavnijom infrastrukturom dobijaju optimalne uslove.

U skladu sa prethodno navedenim, na obuhvatu Izmjene i dopune regulacionog plana Kaltinovača, postojeći veći kapaciteti, od kojih izdvajamo jedino pogone Duvan Bijeljina u organizacionom smislu se rekonstruišu, modernizuju i u skladu sa prostornim mogućnostima proširuju. Istovremeno ovaj prostor se adekvatnim tamponima zelenila i novom infrastrukturom odvaja od stambenih sadržaja čime se eliminišu mogući negativni uticaji na stanje životne sredine.

I ostali sadržaji privrednih kapaciteta koji su na obuhvatu plana predstavljeni uglavnom kao manji pogoni zanatskih djelatnosti, te kao skladišno-prodajni kapaciteti, veleprodaje, stovarišta građevinskog materijala, dijelom se zadržavaju uz modernizaciju i rekonstrukciju, a dijelom se prevode u komercijalni sektor – zanatsko-trgovački i uslužni centri.

U skladu sa prostornim razmještajem i vrstom stanovanja definisanom prostornom organizacijom, poslovanje se pojavljuje i na stambenim površinama u sklopu poslovnih dijelova postojećih i planiranih objekata sa namjenom komercijalnih djelatnosti kompatibilnih stanovanju. Pored toga, a uz povoljne okolnosti da se na obuhvatu plana nalaze veće neizgrađene površine planirana je organizacija i izgradnja i zasebnih tržišnih centara komercijalnih, zanatsko-uslužnih i manjih proizvodno – skladišnih i veleprodajnih kapaciteta koji na ovom prostornom obuhvatu imaju povoljne uslove razvoja posebno sa aspekta saobraćajne povezanosti ove teritorije sa okruženjem i činjenice da izuzetno važni saobraćajni koridori prolaze ili tangiraju ovaj prostorni obuhvat.

Društvene djelatnosti kojih u postojećem stanju gotovo i nema zastupljenih na prostornom obuhvatu plana, ovim regulacionim planom uvode se u sklopu stambenih zona oba tipa stanovanja kao neophodni prateći sadržaji.

Od ovih sadržaja kompleks objekata MUP Bijeljina u potpunosti se zadržava u okviru svoje lokacije i sa postojećim objektima koji su u dobrom stanju i na kojima, sem tekućeg održavanja nema potrebe planirati posebne rekonstrukcije ili druge intervencije.

U obuhvatu plana je i kompleks objekata RTV BN koji pripada grupi medijske kulture iz oblasti društvenih sadržaja. Po svojoj namjeni značajan sadržaj koji je i stečena obaveza te se planom zadržava i organizuje u svemu kako je definisano već izdatim uslovima od strane nadležnih ustanova.

Ostali sadržaji koji pripadaju funkcijama centraliteta obezbjeđuju se u stambenim zonama posebno višeporodičnog stanovanja, u prizemljima planiranih objekata (ili zasebnih poslovnih objekata u ovim zonama u koliko se u vremenu sprovođenja plana za to ukaže potreba), a odnose se na kancelarijsko poslovanje (advokatske kancelarije, ispostave pošte banke, javnih upravnih funkcija, zdravstvenih ustanova, ambulanti i sl.).

Obzirom da se radi o obuhvatu velike površine, značajne izgrađenosti i jedinstvene stambene namjene sa manjim procentom poslovanja, planom se definiše izgradnja objekata prosvjetne namjene i socijalne zaštite, te i zdravstva, u vidu objekta Osnovne škole i objekta kombinovane dječije ustanove za predškolski uzrast, a u sklopu kojih se trebaju organizovati i odgovarajuće ambulante. Analize pokazuju potrebu za ovim objektima koji će u prvom redu imati interno gravitaciono područje obuhvata plana obzirom na postojeći i planirani broj stanovnika, ali i dio prostora izvan granica plana gravitiraće ovim sadržajima.

Srpska pravoslavna crkva koja je trenutno u fazi izgradnje, pripada grupi društvenih sadržaja – duhovna kultura, planom se definiše kao jedinstven, cjelovit kompleks koji ima poseban značaj kako za prostor obuhvata plana, tako i za razvoj kulture područja bijeljinske opštine u širem smislu.

Komunalne djelatnosti takođe se u namjeni površina pojavljuju u prostornom obuhvatu plana. Najznačajnije mjesto zauzima elektroenergetski objekat ČTS Bijeljina 1, sa pripadajućom površinom. Pored ovog objekta na obuhvatu plana su i sadržaji – objekti Telekomu i Komunalca, koji takođe pripadaju ovim djelatnostima.

Zelene površine u smislu javnih uređenih površina, zaštitnog zelenila i zelenila ograničenog korišćenja, vrlo su značajan element planske koncepcije prostorne organizacije određene cjeline sa višestrukim pozitivnim efektima i značajem. U postojećem stanju na obuhvatu plana gotovo da nema predstavnika ni jedne navedene grupe zelenih površina, što je veoma nepovoljan element. Planska koncepcija, suočena sa značajnim ograničenjima uslovljenim postojećim stanjem, a kada je u pitanju ekološko planiranje i koncept zelenih površina, posebnu pažnju posvećuje u prvom redu zaštitnoj ulozi zelenila. U skladu sa fizičkim mogućnostima prostora planom se uz saobraćajne koridore formiraju drvoredi visokog rastinja koje predstavlja značajne zaštitne zelene koridore saobraćajnica.

Javno uređeno zelenilo planira se kao blokovsko zelenilo uz komplekse objekata višeporodičnog stanovanja. Pored drvoreda zaštitni zeleni tamponi postavljaju se i oko odgovarajućih privrednih kapaciteta ili namjena koje to zahtijevaju sa ciljem zaštite okolnog stambenog prostora.

Zelenilo ograničenog korišćenja planira se uz planirani školski i objekat kombinovane dječije ustanove.

Iako granica obuhvata plana na istočnoj strani prati ulicu Kulina Bana i Pantelinsku, čije trase idu obalom kanala Dašnica, planom se definiše uređenje lijeve obale kanala, što je u skladu sa ciljevima i program,skimn elementima iz Urbanističkog plana Bijeljine. Ovaj značajan i jedini vodotok koji prolazi urbanim područjem grada Bijeljine mora dobiti uređenje keja i elemente urbanog zelenila, elemente pasivne i aktivne rekreacije neophodne urbanom području grada.

Saobraćajne površine Planirano stanje saobraćajne mreže maksimalno je usklađeno sa stanjem na terenu, poštujući zahtjeve definisane planom šireg područja. Pored saobraćajnih koridora

definisano g reda saobraćajnica, planirane su i površine za parkiranje u zonama više porodičnog stanovanja i poslovanja

II. Stanovanje

Kako je u prethodnom dijelu teksta naglašeno stanovanje je najzastupljenija funkcija na prostornom obuhvatu plana, a pojavljuje se u dva osnovna vida – kao mješovito i porodično stanovanje.

Mješovito stanovanje, Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana grada Bijeljine propisano je za najveći dio površine obuhvata, a podrazumijeva objekte porodičnog i objekte više porodičnog tipa stanovanja koji se zajednički pojavljuju na određenim dijelovima obuhvata plana, ali u adekvatno riješenom odnosu i uz uslov da predstavljaju u organizacionom, arhitektonsko-konstruktivnom, volumenskom i sadržajnom smislu harmoničnu cjelinu. Postojeća izgrađenost prostora i stanje zatečene fizičke strukture uslovili su da porodični tip stanovanja i dalje zadrži dominaciju, ali se u skladu sa potrebama i inicijativama građana i institucija na određenim lokacijama uvode novi objekti kolektivnog stanovanja uz vođenje računa o njihovom uticaju na postojeće i planirane porodične stambene objekte.

Porodično stanovanje na prostornom obuhvatu plana u postojećem stanju je apsolutno dominantno. Kako se Izmjena dijela plana odnosi na nekoliko lokacija prema inicijativama građana i institucija, na tim su lokacijama ponovno izvršene analize na terenu i utvrđeno stawe zatečene fizičke strukture u momentu izrade prednacrt a i nacrt a ovog dokumenta, a što je i prikazano u prethodnom dijelu teksta.

Kako je već pomenuto, ovo stambeno naselje nastajalo je spontano, sa postojanjem planske osnove u vidu Idejnog regulacionog plana, ali koja se u određenom vremenu implementacije nije poštovala. Izvedena parcelacija postojećih katastarskih parcela veoma je nepovoljna za buduće planiranje posebno ako se u obzir uzme činjenica da se jedino maksimalnim poštovanjem postojećeg stanja i minimalnim korekcijama izvedene podjele na terenu može očekivati implementacija planskih rješenja, kada je u pitanju porodični tip stanovanja. Ovo su elementi zbog kojih je i planirana parcelacija relativno neujednačena sa građevinskim parcelama različitih površina koje se kreću u rasponu od 350 i 400 m² do 700 i 800 m².

U prostornoj organizaciji, na površinama porodičnog tipa stanovanja zadržavaju se oni izgrađeni objekti koji su po bonitetu u dobrom stanju, koji imaju zadovoljavajuće urbanističke parametre (dovoljno udaljene građevinske linije od regulacionih, propisnu udaljenost susjednih objekata, odgovarajući koeficijent izgrađenosti na pripadajućoj parceli i sl.). Rdi opravdanih ekonomskih i imovinsko – pravnih uslova izvjestan broj postojećih, novoizgrađenih i objekata u dobrom stanju zadržava se u svojim horizontalnim i vertikalnim gabaritima iako nisu zadovoljeni svi navedeni urbanistički parametri. Svaka radikalnija intervencija bila ekonomski i imovinsko-pravno neopravdana i predstavljala bi nepremostiv ograničavajući faktor implementaciji plana.

Horizontalni gabariti objekata porodičnog tipa stanovanja uslovljeni su površinama i frontovima postojećih i planiranih građevinskih parcela, odnosno neujednačeni su, ali u prosjeku objekti imaju površine osnova od 70 – 100m².

Vertikalni gabariti objekata ovog tipa stanovanja maksimalno su definisani spratnošću P + 1 + Pk, odnosno, prema smjernicama iz Revizije i izmjene Urbanističkog plana grada Bijeljine i definicije pojmova date u Zakonu o uređenju prostora i građenju, maksimalna spratnost porodičnih stambenih objekata je P+2. U konkretnom slučaju, u izmjeni dijela plana nije mijenjana definisana spratnost porodičnih objekata u sada važećem planu, s tim što se u smjernicama dozvoljava da posljednja etaža može biti izvedena kao potkrovlje, visoko potkrovlje, mansarda ili puni sprat, a u zavisnosti od potreba pojedinačnih investitora, odnosno korisnika prostora.

Najveći broj novoplaniranih objekata ima ovu spratnost, takođe veći broj objekata u dobrom stanju koji su niže spratnosti planiraju se sa adekvatnim dogradnjama i nadziđivanjem do maksimalno definisane spratnosti. Nižu spratnost imaju oni objekti u prostornoj organizaciji kod kojih se nisu mogli zadovoljiti svi urbanistički parametri, odnosno tamo gdje je gustina izgrađenosti nešto veća i gdje su građevinske linije bliže regulacionim linijama ili su horizontalni gabariti objekata većih dimenzija pa bi se probio dozvoljeni koeficijent izgrađenosti.

Do svake građevinske parcele, bilo da se radi o zadržanim katastarskim granicama ili o novoplaniranoj parcelaciji, obezbijeđen je pristupni put odgovarajućih karakteristika.

Cilj prostorne organizacije u površinama porodičnog tipa stanovanja bio je da se ostvare adekvatni pristupi građevinskim parcelama i izbjegnu slijepi pristupi kojih inače na prostoru grada Bijeljine ima dosta, a oni su onaj element koji ponajviše odražava sliku neuređenosti u jednom stambenom naselju. Tako se na prostornom obuhvatu ovog plana saobraćajna koncepcija bazirala na nove jače saobraćajne prodore i koridore, a slijepi pristupi zadržani su samo na nekoliko mjesta na kojima se maksimalno poštovala zatečena parcelacija zemljišta. Ovi pristupi svedeni su na pristupe koji opslužuju samo mali broj parcela, te tako u cjelovitoj slici prostorne organizacije nemaju značajnog efekta.

Građevinske linije u zonama porodičnog stanovanja u kojima se planiraju nove građevinske parcele i objekti usvojeno je da prosječno budu na udaljenosti od 5,0 m u odnosu na regulacionu liniju, kada je regulacija postavljena ivicom postojećeg ili planiranog trotoara, odnosno 6,0 m ukoliko je regulacija definisana ivicom kolovoza postojeće ili planirane saobraćajnice. Kako se radi o naselju koje je već dijelom izgrađeno i u kojem postoji određen procenat novih objekata koji se ovim planom zadržavaju, tako su i građevinske linije formirane da se usaglašavaju međusobno linije građenja postojećih i planiranih objekata, a što je definisano u grafičkim prilogima koje treba poštovati u implementaciji plana.

Ovim planom svi objekti porodičnog tipa stanovanja definišu se kao stambeni i stambeno-poslovni. U principu, poslovanje je dozvoljeno u prizemljima i postojećih i planiranih porodičnih stambenih objekata i izvodit će se u skladu sa izraženim potrebama investitora u implementaciji plana, definisati urbanističko-tehničkim uslovima kod izdavanja urbanističkih saglasnosti uz uslov da poslovanje mora biti striktno kompatibilno stanovanju.

U smjernicama za sprovođenje ovog plana definišaće se detaljnije uslovi izgradnje objekata porodičnog tipa stanovanja sa svim neophodnim elementima i opštim urbanističko-tehničkim uslovima.

Višeporodično stanovanje zastupljeno je na prostornom obuhvatu plana u skladu sa postojećom organizacijom prostora i prostornim mogućnostima parcela.

Tako je ovaj tip stanovanja zastupljen samo na određenim lokacijama unutar obuhvata plana koje su u postojećem stanju neizgrađene. Ova koncepcija rezultat je analize postojećeg stanja, analize prispjelih inicijativa građana i ostalih elemenata utvrđenih kroz analizu prostornih i saobraćajnih uslova. U sjeveroistočnom dijelu obuhvata plana, a u skladu sa prethodno analiziranim i pozitivno ocijenjenim inicijativama građana, umjesto porodičnog stanovanja uvodi se višeporodični tip. Novoplanirani objekti su dimenzionisani i u horizontalnom i u vertikalnom smislu tako da ne mogu predstavljati smetnju niti ugrožavati postojeće i planirane porodične objekte iz neposrednog okruženja. Za novoplanirane kolektivne objekte određene su građevinske parcele većih površina nastale ukupnjavanjem više katastarskih parcela, a na kojima se uz objekte može obezbijediti i prostor za neophodne prateće sadržaje, u prvom redu parkinge.

U arhitektonsko-prostornom i organizacionom smislu objekti višeporodičnog tipa stanovanja koncipiraju se kao nizovi spojenih lamela koji obrazuju otvorene blokove sa frontovima prema saobraćajnicama i površinama unutrašnjih dvorišta u kojima se organizuju prateći sadržaji (površine za parkiranje, zelene površine i prostori za igru djece).

Pored toga, planirani smještaj dječijih ustanova – obdaništa i kombinovane dječije ustanove, u stambene komplekse na ovim lokalitetima takođe predstavlja kvalitetnu organizaciju kojom se značajno utiče na spajanje prethodno navedenih funkcija, odnosno obezbjeđuje da stanovnici iz stambenih zona lako i bez dodatnih opterećenja i vremenskih gubitaka odvođenja djece u udaljene za njih izgrađene ustanove dođu do radnih mjesta.

U ovom slučaju, a što je urbanistički apsolutno poznat i kvalitetan način organizacije i uređenja stambenih zona, sadržaji kao što su dječije ustanove postaju sastavni dio stambene zone odnosno stambene funkcije, a ne zasebna funkcija iz grupe društvenih djelatnosti za koju se određuju posebne lokacije.

Horizontalni gabariti planiranih objekata višeporodičnog tipa stanovanja formirani su pažljivo na svakoj lokaciji gdje se vodilo računa o prostornim mogućnostima građevinskih parcela i potrebi obezbjeđenja dovoljnog slobodnog pripadajućeg prostora namijenjenog za prateće sadržaje, a u određenim dijelovima posebno se vodilo računa o okruženju i postojećim objektima koji se ne smiju ugroziti novom stambeno-poslovnom izgradnjom.

U tom smislu i gabariti, kao i sama postavka i oblikovanje nizova i blokova međusobno su različiti što sa jedne strane predstavlja kvalitet u smislu raznovrsnosti i izbjegavanja monotonije, a sa druge strane ispoštovani su urbanistički parametri za ovu vrstu izgradnje i mogućnosti svake pojedine lokacije.

Vertikalni gabariti objekata višeporodičnog tipa stanovanja dati su kao maksimalne spratne visine definisane u odgovarajućem grafičkom prilogu, a određene su po sličnom principu kao i horizontalni gabariti za svaku lokaciju posebno uz poštivanje osnovnih urbanističkih parametara.

Planirani objekti višeporodičnog tipa stanovanja ovim planom definisani su kao stambeno-poslovni. Poslovanje u sklopu ovih objekata definisaće se kroz sprovođenje plana i u skladu sa utvrđenim potrebama kako investitora, tako i lokaliteta na kojima se grade objekti i njihovog okruženja. To u principu znači da se ovi objekti mogu izvoditi kao stambeno-poslovni sa dijelom ili cijelom prizemnom etažom određenom za poslovne sadržaje, a po potrebi i sa prvom etažom koja se takođe može djelomično ili u cijelosti planirati sa poslovnim sadržajima. Takođe, u skladu sa potrebama ovi objekti mogu se graditi i kao isključivo stambeni u kojima će i prizemne etaže biti riješene za stanovanje. Kao i u porodičnom tipu stanovanja uslov je da poslovanje mora biti sasvim određeno na one djelatnosti koje ničim ne ugrožavaju stanovanje, a ovdje se akcenat daje društvenim i javnim funkcijama čijim uvođenjem bi se ostvario

koncept linearnih centara. To su djelatnosti kancelarijskog poslovanja, raznih administrativnih i bankarskih usluga, sadržaja kulture (biblioteka, čitaonica, klubovi i sl.), zdravstva ili sl.

III. Privredne djelatnosti

Privredne djelatnosti na obuhvatu ovog regulacionog plana upravo su zastupljene u najvećoj mjeri kroz poslovanje definisano komercijalnim, uslužno-zanatskim, veleprodajnim i maloprodajnim kapacitetima, skladišno-prodajnim kapacitetima i sl. Samo površina fabričkog kompleksa "Duvan Bijeljina", koja je u obuhvatu plana, zadržava se sa svojom djelatnošću, uz rekonstrukcije, dogradnje i modernizaciju postojećih kapaciteta, usklađene sa generalnim programima privrednog razvoja na teritoriji opštine Bijeljina.

Na prostornom obuhvatu plana, na više lokaliteta planirani su tržišni centri koji se koncipiraju kao višenamjenski prostori izvedeni odgovarajućim konstrukcijama i prostorima koji omogućuju lake izmjene i reorganizacije koje će se izvoditi u skladu sa utvrđenim potrebama. Uvođenjem koncentrisanih tržišnih centara koncipiranih na prethodno opisan način ostvaruje se dobar odnos poslovanja i stanovanja u okviru obuhvata plana, a obezbjeđuje i snabdjevenost ovim potrebama sjevero-zapadnog dijela urbanog područja, odnosno ovog velikog obuhvata stambenog naselja, koji nije dovoljno pokriven ovom vrstom sadržaja i čije je stanovništvo trenutno za ove potebe usmjereno isključivo u centralnu gradsku zonu. Sam položaj obilaznog puta, te brojnost naselja sjeverno, zapadno i istočno od prostornog obuhvata ovog plana, opravdavaju uvođenje ovog koncepta koncentrisanih tržišnih centara kojima će se značajno zadržati i rasteretiti priliv stanovništva u centar grada da bi zadovoljili svoje svakodnevne potrebe.

Pored privrdnih, odnosno komercijalno-ekonomskih zahtjeva koji su u prvom redu usloveli opredjeljenje za planiranjem više tržišnih centara sa vrlo raznovrsnim djelatnostima među kojima ima i manjih proizvodno-skladišnih pogona, ova koncepcija ima uporište i u smislu ekološkog planiranja i održivog razvoja. Sasvim je jasno da je sa aspekta zaštite životne sredine, odnosno kontrole njenog zagađenja mnogo bolje da sadržaji koji mogu imati odgovarajuće uticaje na životnu sredinu (otpadi i skladišta različitih materijala) budu koncentrisani na za to određenim lokacijama i izvedeni u svemu u skladu sa mjerama zaštite životne sredine, a čime se i u periodu njihove eksploatacije lako mogu kontrolisati.

Generalno, u izradi ovog regulacionog plana zastupljen je dakle onaj dio privrednih grana koje podrazumijevaju uslužni sektor, a koji prema urbanističkom planu grada Bijeljine treba da postane vodeći u ukupnom privrednom razvoju opštine u narednom periodu.

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

IV. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Javne službe su onaj dio funkcija centraliteta koji se lokacijski smješta u centralne gradske zone, jer su na taj način grupisane i dostupne svim korisnicima. Kako je centralna zona grada Bijeljine, posebno promjenama nastalim u posljednjem periodu, postala posebno interesantna za sve funkcije, a samim tim i opterećena, Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana grada Bijeljine, definisano je da se rasterećenje centralne zone postepeno u narednom planskom periodu odvija uz formiranje zone proširenog centra sa jedne strane, te uz obrazovanje linearnih centara uz glavne gradske saobraćajne koridore i u stambenim naseljima koja okružuju zonu proširenog centra. U tom cilju, u izradi ovog plana, javne funkcije koje su nosioci linijskih centara uvešće se u poslovnim sadržajima organizovanim u sklopu stambeno-poslovnih objekata višeporodičnog tipa stanovanja. U prvom redu treba da budu zastupljeni sadržaji administrativno-upravnih djelatnosti (ispostave banke, pošte, telekomunikacija, javnih službi kao ispostava centralnih službi u gradu, određenih komunalnih službi i sl.), a potom i drugi društveni sadržaji među kojima prioritet treba dati sadržajima kulture i obrazovanja (biblioteke, čitaonice, klubovi, manje galerije i sl.). Da bi se koncepcija linearnih centara sa prisustvom određenog dijela javnih i drugih društvenih sadržaja mogla ostvariti, u zonama u kojima se planira izgradnja

stambeno-poslovnih objekata višeporodičnog tipa stanovanja, preporučuje se da određen broj objekata, a u skladu sa konkretnim potrebama izraženim u toku sprovođenja plana, budu u cijelosti poslovni. Na ovaj način otvoriće se adekvatne mogućnosti iznalaženja lokacija zainteresovanim investitorima za izgradnju poslovnih objekata kao što su banke, predstavništva određenih firmi ili korporacija i sl, uz prisustvo izvjesnog procenta komercijalno-trgovačkih sadržaja i usluga i sl.

Predstavnik javnih funkcija – MUP Bijeljina, lociran u sjeveroistočnom dijelu obuhvata, predstavlja u potpunosti zaokruženu cjelinu koja se planom zadržava.

Pored prethodno navedenih sadržaja koji pripadaju javnim, odnosno centralnim funkcijama urbanog područja, planskom koncepcijom, a uzimajući u obzir položaj i prvenstveno veličinu obuhvata ovog plana, definiše se i izgradnja kompleksa administrativno-komercijalnog poslovanja. Ovaj kompleks smješten je u zapadnom dijelu obuhvata, na dijelu parcele k.č. 4315/1, odnosno trenutno neizgrađenoj površini planiranoj za višeporodičnu stambenu izgradnju sa sadržajima društvenih i javnih funkcija. Sadržaj ovog kompleksa koncipiranog kao centralni korpus razvijen u nekoliko dijelova (krila) međusobno spojenih natkrivenim komunikacijama planiran je za smještaj dijela funkcija centraliteta – administrativnog poslovanja kombinovanog sa klasičnim komercijalnim sadržajima (trgovine, ugostiteljstva, uslužnih zanatskih djelatnosti i sl.). Administrativno poslovanje u ovom planiranom kompleksu treba da je zastupljeno ispostavama pošte, banaka, dijela upravno-administrativnih usluga, ispostavi i predstavništva firmi - značajnijih privrednih subjekata opštine i grada, te uz odgovarajuće uslove i prostorne mogućnosti i dijela zdravstvenih i socijalnih usluga. Jasno je da je ovo onaj dio sadržaja koji je trenutno skoncentrisan isključivo u centralnoj gradskoj zoni, ali sa nemogućnošću adekvatnog proširenja postojećih kapaciteta, dok su ostali dijelovi urbanog područja, posebno zapadni i rubni, ostali veoma udaljeni od ovih sadržaja koji spadaju u osnovne potrebe stanovništva. S toga je sasvim opravdana izabrana koncepcija u izradi ovog plana da se u okviru obuhvata kojim će u perspektivi gravitirati i dio rubnog pojasa urbanog područja grada Bijeljine, planira izgradnja ove vrste sadržaja.

Vodeći računa o položaju prostornog obuhvata ovog plana, kao i o povoljnim prostornim mogućnostima koje se nude, obzirom na prisustvo neizgrađenih površina građevinskog zemljišta, ovim regulacionim planom definisan je i odgovarajući procenat društvenih sadržaja. U prvom redu to je osnovna škola sa pripadajućom fiskulturnom dvoranom i ostalim obaveznim sadržajima koji se planiraju kod ove vrste objekata i namjene prostora. Planirana osnovna škola locirana je u centralnom dijelu obuhvata (na k.č. 4321/2). Ovim položajem i planiranim kapacitetom treba da zadovolji potrebe samog prostornog obuhvata ovog regulacionog plana, ali se procjenjuje da će imati i izvjesno gravitaciono područje okolnih naselja i da će rasteretiti pritisak na postojeću osnovnu školu Knez Ivo od Semberije kojoj najveći dio ovog prostor trenutno gravitira.

Pored objekta osnovne škole, u sklopu stambenih kompleksa višeporodičnog tipa stanovanja planirano je kombinovana dječija ustanova čiji kapaciteti bi pokrili potrebe jaslica i predškolskog uzrasta i to ponovo i samog obuhvata plana, ali i dijelova stambenih naselja u neposrednom okruženju.

V. Infrastruktura

1. Saobraćaj

Koncept saobraćajne mreže na prostornom obuhvatu Izmjene dijela Regulacionog plana "Kaltinovača" nastao je uz sintezu više elemenata koji su uticali na planirano stanje ovog dijela infrastrukturnih sistema.

U prvom redu poštovani su definisani koridori planiranih saobraćajnica sa utvrđenom hijerarhijom istih iz plana šireg područja, kao stečena obaveza i usaglašavanje planova po hijerarhiji. Sa druge strane poštovalo se postojeće stanje zatečene mreže saobraćajnica u smislu njihovih postojećih koridora koji se uglavnom zadržavaju, a razlog tome je lakše sprovođenje planskih rješenja u svakom, a posebno imovinsko-pravnom pogledu. Konačno, postojeća mreža saobraćajnica sa uvedenim koridorima iz plana šireg područja proširuje se novim pristupnim saobraćajnicama planiranim u propisnim odgovarajućim karakteristikama koje se trasiraju tako da podrazumijevaju minimalna rušenja uglavnom pomoćnih i ekonomskih objekata. Jedino u zonama u kojima se planom definiše višeporodični tip stanovanja, kao nova koncepcija različita od postojećeg stanja, saobraćaj se bazira na prostorni razmještaj planiranih objekata u smislu njihovog adekvatnog opsluživanja.

Okosnicu prostornog obuhvata čine obodne (granične) gradske saobraćajnice koje čine dio osnovne saobraćajne mreže urbanog područja grada Bijeljine i na koje su povezane ostale saobraćajnice unutar obuhvata plana.

Unutar obuhvata regulacionog plana najznačajnije mjesto imaju gradske saobraćajnice II reda, koje za obuhvat plana predstavljaju sabirne saobraćajne koridore priključene na gradske magistrale – gradske saobraćajnice I hijerarhijskog reda. Ove ulice su definisane u svojim postojećim koridorima sa planiranjem mjestimičnog proširenja regulacionih širina i generalnim uvođenjem osnovnih saobraćajnih elemenata, a kako bi iste obezbijedile funkcionalnost koja je određena rangom saobraćajnice. Ove ulice uglavnom se pružaju u pravcu istok – zapad i dijele prostorni obuhvat plana na nekoliko cjelina.

Ove ulice imaju širine kolovozne trake od 6,0 m sa obostranim trotoarima širine 1,5m.

Ostale saobraćajnice koje čine saobraćajnu mrežu obuhvata plana predstavljaju pristupne ulice. Trasiraju se uglavnom po postojećim koridorima pristupa koji u postojećem stanju imaju nepropisne, odnosno nedovoljne regulacione širine i nemaju osnovne saobraćajne elemente, nego su nastale postepenim prošnjecanjem paralelno sa parcelacijom zemljišta. Često se završavaju kao slijepe, zaustavljene tamo gdje je zaustavljena i parcelacija zemljišta. Ove ulice se planom proširuju u propisne regulacione širine i dobijaju osnovne saobraćajne elemente koji su neophodni kod pristupnih ulica. Opslužuju porodično stanovanje, a zbog zatečenih uslova na terenu nisu jednakih širina i nemaju sve trotoare. Širina kolovozne trake kreće se od min 5,0 m do 5,5 m sa jednostranim ili obostranim trotoarom širine 1,5m, tamo gdje ga je bilo moguće planirati – prisutna postojeća izgrađenost objekata u dobrom stanju na malom rastojanju građevinske linije u odnosu na postojeći pristup male širine.

Planirana saobraćajna mreža detaljno je prikazana na odgovarajućem grafičkom prilogu sa svim obaveznim elementima (radijusi krivina i sl.) te sa izdvojenim poprečnim profilima. Biciklistički saobraćaj na području plana, a zbog nepovoljnih prostornih mogućnosti, nema posebnu organizaciju i obezbjeđene zasebne biciklističke koridore, te se odvija integrisano sa saobraćajem motornih vozila. To je slučaj i na potezu uz kanal Dašnicu uz koji je postojeća saobraćajnica proširena i predstavlja pristup stanovanju usmjerenom prema kanalu. U nivelacionom pogledu, teren na kome je smješten obuhvat regulacionog plana ne predstavlja smetnju i ograničenja za dalji razvoj mreže saobraćajnica obzirom da se radi o ravnom terenu.

Parkiranje

Parkiranje se planira na određenim i u grafičkom prilogu definisanim površinama koje se nalaze uz stambeno – poslovne objekte višeporodičnog tipa stanovanja. Obzirom da prostorne mogućnosti u obuhvatu plana ne omogućuju adekvatan broj parking mjesta usklađeni sa potrebama, planom se predviđa izgradnja podrumskih parking garaža u sklopu stambeno-poslovnih objekata. Preporučuje se, da se u skladu sa mogućnostima realizacije, podrumске etaže svih ili većine stambeno-poslovnih i poslovnih objekata planiranih ovim planom riješe za parkiranje vozila.

U zavisnosti od karaktera planiranih sadržaja obezbijedjeni su i adekvatni parking platoi koji su sastavni dio organizacije prostora i prostornog razmještaja, usklađeni sa namjenama planiranih objekata (parkinzi u zoni sportsko-rekreacionog kompleksa, poslovnih sadržaja i objekata i sl).

2. Vodovod i kanalizacija

- Vodovod

Već je u prethodnom dijelu teksta – kod opisa postojećeg stanja i potreba – naglašeno da se planiranim stanjem nije bitno uticalo na postojeće kapacitete u smislu njihovog značajnog povećanja. Broj domaćinstava sa sadašnjih 2335 za naredni planski period do 2015. godine koji je utvrđen za ovaj planski dokument, a planiranom urbanizacijom povećava se na 2705. Slična je situacija i sa postojećim privrednim, komercijalno-poslovnim i drugim društvenim sadržajima čiji se kapaciteti sadašnjeg stanja zadržavaju i planiraju u prvom redu za modernizaciju, reorganizaciju i manja proširenja. Jedini veći komercijalni kapacitet planiran na obuhvatu plana jeste novi tržišno-komercijalni centar planiran uz ulicu Stefana Dečanskog (na k.č. 1387/1), ali sa povoljnim položajem u smislu već postojećeg dijela vodovodne mreže, tako da je za snabdijevanje istog sanitarnom, protivpožarnom i tehnološkom vodom

jednostavan pristup i dovoljan i postojeći kapacitet cjevovoda u ulici Stefana Dečanskog, naravno uz odgovarajuće uslove projektovanja načina priključka i sl.

Suštinski, za potrebe planiranih potrošača u obuhvatu Regulacionog plana predviđena je sanacija, rekonstrukcija i dogradnja gradske vodovodne mreže za snabdijevanje sanitarnom i protivpožarnom potrebnom količinom vode.

Planirana vodovodna mreža, koja je planom definisana kao proširenje i dopuna postojećih cjevovoda preorjentiše se na prstenasti sistem.. U daljem planiranju i projektovanju kod rekonstrukcije vodovodne mreže mora se planirati i zamjena postojećih neispravnih podzemnih i nadzemnih hidranata sa ugradbenim garniturama, kao i ugradnja novih hidranata u skladu sa važećim propisima kojim je regulisana protivpožarna zaštita.

Za priključke distributivne mreže potrebno je izgraditi magistralne prstenove vodovodne mreže i priključke na postojeće cjevovode Ø150 i Ø300 mm.

Napajanje postojećih i planiranih magistralnih cjevovoda obezbijediće planirani sjeverni prsten Ø600 koji se treba izvesti paralelno sa koridorom obilaznog puta (južna strana) i koji svojim položajem nije u obuhvatu ovog plana, a vezu sa obuhvatom ima preko cjevovoda AC Ø 300 koji od ulice Stefana Dečanskog nastavlja dalje u pravcu sjevera do sjevernog magistralnog prstena (u skladu sa UP-m grada Bijeljine)..

Vodovodne instalacije položene su u koridor saobraćajnica i u javnim površinama. Vodovodi sanitarne vode izvode se podzemno, sa minimalnom debljinom zaštitnog nadsloja od 1,2 m mjereno od tjemena cijevi do kote terena (kote saobraćajnice).

U prethodno urađenoj planskoj dokumentaciji i studijama za snabdijevanje potrošača Bijeljine predviđene su norme potrošnje sanitarne vode od $q = 350$ l/st/dan.

Grubi hidraulički proračun za potrebne količine, odnosno planiranu potrošnju sanitarne vode za predmetno stambeno naselje, radi se na osnovu dobijenih i usvojenih ulaznih podataka, a to su :

- Za potrošnju sanitarne vode stanovnika, za planski period i planirani broj stanovnika na obuhvatu plana usvaja se norma od 250 l/st/dan.
- Koeficijenti neravnomjernosti su:
 - dnevni $K_d = 1,3 - 1,5$ (usvaja se 1,5)
 - časovni $K_č = 1,6 - 1,8$ (usvaja se 1,8)
- Planirani broj stanovnika za planski period do 2015. godine, na obuhvatu ovog regulacionog plana iznosi 10 820 stanovnika (2705 domaćinstava)

Orientacione potrebe sanitarne vode za planirani broj stanovnika i obuhvat ovog plana iznose:

1. Srednja dnevna potrošnja :

$$Q_{sr} = 10\,820 \times 250 = 2\,705\,000 \text{ l/dan} = 2\,705 \text{ m}^3/\text{dan} = 31,3 \text{ l/sec.}$$

2. Maksimalna dnevna potrošnja :

$$Q_{max}/\text{dan} = 10\,820 \times 250 \times 1,5 = 4\,057\,500 \text{ l/dan} = 4\,057,5 \text{ m}^3/\text{dan} = 47 \text{ l/sec.}$$

3. Maksimalna satna potrošnja :

$$Q_{max}/\text{sat} = (10\,820 \times 250 \times 1,8) / 24 = 202\,875 \text{ l/sat.} = 202,8 \text{ m}^3/\text{sat} = 56,3 \text{ l/sec.}$$

4. Apsolutna maksimalna satna potrošnja:

$$Q_{aps. max.}/\text{sat} = (10\,820 \times 250 \times 1,5 \times 1,8) / 24 = 304\,312,5 \text{ l/sat} = 304,3 \text{ m}^3/\text{sat} = 84,5 \text{ l/sec.}$$

Potrebna količina vode za sitno zanastvo i trgovinu se kreće oko 10 do 15 % od potrebne količine vode za stanovništvo.

Detaljnim urbanističkim uslovima i u skladu sa saglasnošću Vodovoda i kanalizacije, rješavaće se priključci za svaki objekat.

Za protivpožarnu zaštitu potrebno je osigurati količinu vode za rad jednog hidranta u trajanju od 2 sata. Normativima se zahtijeva minimalan protok na hidrantu 10 l/sec. uz minimalni pritisak od 2,5 bara. U skladu sa tim, ukupna količina rezervirane protivpožarne vode, a prema Pravilniku za protivpožarnu zaštitu iznosi :

$$V_{\text{pož.}} = 10 \times 3600 \times 2 = 72\,000 \text{ litara} = 72,0 \text{ m}^3.$$

Na osnovu grubog hidrauličkog proračuna utvrđuje se :

- da je najmanji potrebni prečnik distributivnog cjevovoda $\varnothing 150$ mm;
- da je najmanji prečnik bočnih ogranaka u naselju $\varnothing 100$ mm;
- da se pritisci pri $Q_{\text{max/sat}}$ kreću u granicama od 3,1 - 3,27 bara;
- u koliko brzine u distributivnim cjevovodima (definiše se projektno-tehničkom dokumentacijom) budu ispod minimalno dopuštenih potrebno je povremeno ispiranje (odmuljivanje) cjevovoda, pa je potrbno u tu svrhu na svim krajevima ogranaka i glavnog distributivnog cjevovoda projektovati hidrante preko kojih će se vršiti ispiranje cjevovoda ;
- da se zbog relativno niskih pritisaka u distributivnoj mreži (3,2 bara), odnosno maksimalno mogućeg hidrostatskog pritiska do 4,5 bara, za izgradnju mreže mogu koristiti PE ili PVC cijevi nazivnog pritiska 6,0 bara.

- Kanalizacija

Na prostoru obuhvata plana planiran je razdjelni sistem odvodnje upotrebljenih i oborinskih voda. Svi planirani fekalni i oborinski kolektori položeni su u koridore saobraćajnica i u javne površine.

Do realizacije kanalizacionog sistema za odvodnju upotrebljenih voda investitori će u okviru svoje parcele izgraditi privremene septičke jame koje moraju biti vodonepropusne i po mogućnosti unuficirane. Septičke jame moraju biti locirane unutar parcela i udaljene od granice susjeda minimalno 2,0 m. Septičke jame moraju biti projektovane u skladu sa važećim zakonskim propisima.

- kišni kolektori:

intenzitet oborina	I = 190,0 l/sha
trajanje	T = 10 minuta
povratni period	2 godine

3. Elektroenergetika

Radi potrebe dovoljne rezerve umjesto trafo stanica 100, 160 i 400 kVA izgraditi nove TS snage 1000(630) kVA i izgraditi jos četiri nove TS snage 1000(630) kVA.

Ukoliko se pokaže potreba izgradi novi kablovski vod kablom XHP48 3x120 mm², Cu od čvorne trafo stanice Bijeljina 1 do neke od novih trafo stanica (zavisno od dinamike izgradnje naselja).

Dovodni kabl i kablove za nove trafo stanice polagati u rovu na dubini od min. 0.8 m, uz ostale tehničke uslove i detalje koji će biti definisani glavnim projektom.

Dio nadzemnog dalekovoda DV 35kV Bijeljina 1 – Šećerana od ČTS 110-35 kV Bijeljina 1 do postojećeg ugaonog stuba na kč. 1324/1 (izvan obuhvata RP), dislocira se sa postojeće lokacije i prelazi u podzemni kablovski vod, a u svemu prema elektroenergetskoj saglasnosti br. 4633/06, od 27.10.2006. godine, izdata od strane elektrodistributivnog preduzeća Elektro-Bijeljina AD, a u vezi sa izgradnjom stanice za snabdijevanje gorivom motornih vozila (benzinske stanice) na lokaciji k.č. 1387/1, u ulici Stefana Dečanskog br. 19. Navedena saglasnost je sastavni dio Rješenja o urbanističkoj saglasnosti br. 16-364-367/06, od 17.11.2006. godine izdato od strane Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju, gdje se pod tačkom V nalaže investitoru obaveza da prije pribavljanja dozvole za građenje i izvođenja radova na izgradnji benzinske stanice izvrši kabliranje, odnosno prevođenje sa nadzemnog u podzemni kablovski vod dijela 35kV dalekovoda Bijeljina Šećerana koji prelazi preko dijela predmetne parcele., a što je obavezujući akt u izradi plana i sastavni dio dokumentacije plana.

TRAFO STANICE 10/0.4 kV

Trafo stanice su tipske, atestirane i istovjetne sa trafo stanicama koje se montiraju u svim državama u okruženju i Evropi.

Blindirane ili montažne trafo stanice (betonske ili metalne kućice) su po svojoj konstrukciji namjenjene za priključak na sredjenaponsku kablovsku mrežu u gusto naseljenim gradskim područjima. Za montažu je potrebna minimalna slobodna površina koja treba da bude veća od površine same trafo stanice samo za potrebe manipulacije, i to po jedan metar sa svih strana. Pristup sa strane za montažu transformatora treba da bude tvrda površina, odnosno gradska ulica. U neposrednoj blizini trafo stanice (dalje od jedan metar) mogu se graditi objekti, pošto sama trafo stanica ne ugrožava bezbjednost ljudi ili objekata. Oko same trafo stanice nije potrebno izvoditi nikakvu ogradu, pošto pristup dijelovima pod naponom nije moguć osim u slučaju nasilne provale.

Prema raspoloživom prostoru odabrane su lokacije trafo stanica u slobodnoj površini, tako da je pristup za manipulaciju, i održavanje optimalan.

Trafo stanice treba da posjeduju sljedeće tehnicke karakteristike:

- Vrsta trafo stanica: limene oklopljene (blindirane), tipska na betonskom temelju
- Maksimalne dimenzije temelja: 4 x 2 m
- Broj trafo ćelija, 10 kV: 1
- Broj vodnih ćelija, 10 kV: 2
- Rezervna ćelija 10 kV (neopremljena): 1
- Transformator: 10/0.4 kV, 1000 (630) kVA
- Niskonaponski blok: - broj NN izlaza 400 A : 6
 - izlaz za vanjsko osvjtljenje : 2
 - kontrolno mjerenje na NN strani 0.4 kV

NISKONAPONSKA KABLOVSKA MREŽA

Napajanje stambeno poslovnih objekata se izvodi niskonaponskim kablovima tipa PP00, koji će se polagati sa niskonaponskih izlaza u trafo stanicama, u rovu na dubini 0.8 m. priključak svakog objekta će se izvesti na kablovskom priključnom ormaru, prolaznom, koji treba da bude montiran na fasadi objekta kod svakog ulaza. Prolazni kablovski priključni ormari omogućavaju da se jednim kablom dovoljnog presjeka mogu priključiti više objekata.

Presjek kabla će se uskladiti sa maksimalnim opterećenjem svakog objekta i maksimalnim dozvoljenim padom napona, što će se rješavati glavnim projektom infrastrukture za svaki objekat, a na osnovu projektovanih energetskih potreba i arhitektonskih rješenja svakog pojedinačnog objekta.

U dijelu naselja gdje se grade ili dogradjuju individualni stambeni objekti, niskonaponska mreza se izvodi samonosivim kablovima na betonskim stubovima.

Pri projektovanju niskonaponske mreže i priključaka, poštovati regulacioni plan, tehničke propise i propise nadležne "Elektrodistribucije"

4. Telekomunikacije

Na osnovu projekcije broja novih pretplatnika proširiti TT mrežu polaganjem novih kablova i izgradnjom TT kanalizacije, kao i proširenjem kapaciteta ATC-a.

Proširenja i rekonstrukcije TK mreže u fazama po KP izvodi se po principu razvijanja mini kablovske kanalizacije i pristupa do svakog korisnika podzemno kroz zaštitne PE cijevi.

RSS "Grad" je spojnim putem po optičkom kablju vezana na ATC "Centar", a novi RSS "Kaltinovača" će na isti način biti vezana u odnosu na ATC "Centar", van obuhvata ovog plana.

Baznom stanicom na lokaciji "DC"-a djelomično je pokriveno područje obuhvata ovog plana mobilnom telefonijom. U toku je investiciona priprema lokacije u zoni "Agro-tržnog centra" - "Interex", sa koje će se i za dio obuhvata ovog regulacionog plana obezbijediti određeni kapaciteti, odnosno pokrivenost mobilnom telefonijom.

Pored ovih postojećih i planiranih kapaciteta, južni dijelovi obuhvata nisu pokriveni ovim sistemom, te se regulacionim planom predviđa lokacija za izgradnju jedne bazne stanice koja se smješta na dijelu parcele k.č. 4459 i 4460/2 uz ulicu Pantelinsku i postojeći pristupni put (k.č. 4471) koji se veže na ulicu Pantelinsku. Izgradnjom ove, te prethodno navedenim postojećim i planiranim stanicama cijelo područje plana pokriva se mobilnom telefonijom

U pogledu postojećeg stanja RR uređaja – radio relejnih sistema prenosa Telekoma, planirana spratnost objekata u ovom regulacionom planu, kao i prostorna organizacija sadržaja i objekata nemaju uticaja na funkcionisanje ovog sistema.

5. Toplifikacija i gasifikacija

U dijelovima grada u kojima nije razvijena toplovodna mreža, a u kojima postoje već izgrađene individualne kotlarnice, kako je slučaj upravo i sa ovim naseljem, odnosno prostornim obuhvatom ovog regulacionog plana toplifikacija novoizgrađenih objekata će se izvršiti povećanjem kapaciteta postojećih ili izgradnjom novih kotlovnica koje bi se u završnoj

fazi toplifikacije rashodovale ili konzervirale (u zavisnosti od stanja opreme), a u istim prostorijama instalisale toplotne podstanice.

Toplotni konzum naselja:

Prilikom definisanja toplotnog bilansa u ovoj fazi rada izračunava se potrebna količina toplote na bazi jednog kvadratnog metra bruto građevinske površine objekata.

Površine se klasifikuju prema namjeni pojedinih sadržaja. Na taj način se usvaja specifično toplotno opterećenje, čije brojne vrijednosti su date na bazi iskustvenih podataka :

- stambeni objekti 100 W/m²
- poslovni prostor (sa ventilacijom) 150 W/m²

Gasifikacija opštine Bijeljina planirana je na opredjeljenjima definisanim u Prostornom planu Republike Srpske za period do 2015. godine, Prostornom planu opštine Bijeljina, te Urbanističkom planu grada Bijeljine. Rezervisana je trasa magistralnog gasovoda, a na području Bijeljine planirana je izgradnja glavne mjerno-regulacione gasne stanice, kao i pet mjerno-regulacionih stanica. Tako je, usaglašavajući ovaj regulacioni plan sa planom šireg područja, prikazan dio planirane trase glavne gradske gasovodne mreže koja na dva mjesta prelazi u obuhvat plana, a sa magistralnog gasovoda položenog sa desne strane kanala i u ulici Neznanih junaka. Sa magistralnog pravca odvaja se krak koji prelazi kanal u pravcu ulice Marka Miljanova u južnom dijelu, te kod objekta MUP-a u sjevernom dijelu obuhvata, a sa ovih pravaca razvija se dalje sekundarna mreža unutar obuhvata plana i ovog stambenog naselja, što je prikazano u grafičkom prilogu energetske infrastrukture.

- Generalni plan toplifikacije urbanog područja Bijeljine nije donesen. U skladu sa tim neophodno je pristupiti izradi Studije na nivou opštine Bijeljina, a kojom bi se definisalo: kolika je planirana instalisana snaga toplotnog ili toplotnih izvora i obuhvat mreže kao javne gradske toplifikacije. Na osnovu Studije, pravili bi se etapno idejni i glavni projekti toplifikacije pojedinih dijelova grada, kao i realizacija tih projekata u skladu sa mogućnostima.

- U skladu sa prethodnim, koridori za trase toplovoda i mjesta toplotnog ili toplotnih izvora biće definisani Studijom toplifikacije grada Bijeljine. Do izrade Studije, u sadašnjim uslovima, za planirane i postojeće objekte moguće je predvidjeti samostalne (individualne) podstanice koje će se detaljno rješavati mašinskim projektom u sklopu tehničke dokumentacije objekta. Prilikom projektovanja i izvođenja voditi računa da za podstanicu moraju biti obezbijeđeni minimalni uslovi:

- odvodnja,
- provjetrenost
- osvjetljenost,
- napajanje električnom energijom,
- dovoljnu manipulativnu površinu

U cilju zaštite životne sredine, do izgradnje gasifikacije (planiranog gasovodnog sistema), odnosno izgradnje planskih programa toplifikacije grada Bijeljine, i na ovom prostornom obuhvatu, kao i na teritoriji urbanog područja uopšte, neophodno je vršiti konstantna mjerenja i uskladu sa tim insistirati na uvođenju, odnosno korištenju onih energenata koji imaju manje negativne emisije u vazduhu.

VI. Životna sredina

U odnosu na potrebe, mogućnosti i ciljeve organizacije, uređenja i korišćenja prostora utvrđuje se plan zaštite životne sredine.

Zaštitu vode, tla i vazduha moguće je sprovesti tek nakon utvrđene vrste zagađivača i stepena zagađenja, odnosno opterećenja pojedinih elemenata i faktora životne sredine.

Zbog toga je neophodno, uporedo sa realizacijom planskih rješenja, provoditi mjerenja i analize kojima će se utvrditi zone sa nedopuštenim koncentracijama zagađivača.

Mjerenja i analize potrebno je provoditi planski, što znači da je neophodno uspostaviti monitoring kvaliteta elemenata i faktora životne sredine na što obavezuje Zakon o zaštiti životne sredine (Sl. gl. RS, br. 53/02), Zakon o zaštiti voda (Sl. gl. RS, br. 53/02), zakon o zaštiti vazduha (Sl. gl. RS, br. 53/02), i ostali zakonski i podzakonski akti koji tretiraju ovu problematiku.

Na ovom stepenu poznavanja stanja njihove zagađenosti teško je propisati adekvatne mjere zaštite. Zbog toga su u ovom planskom dokumentu, u okviru zaštite životne sredine, navedene mjere koje mogu biti preventivne sa rokom do uspostavljanja monitoringa kvaliteta, odnosno do definisanja mjera zaštite na osnovu mjerenih rezultata i analiza.

Pored toga, povećanje broja stanovnika i urbanizacija direktno utiču na povećanje količina čvrstog otpada koji se mora prikupiti, transportovati i preraditi na način koji treba da zadovolji prije svega sanitarne uslove, a onda i tehničko-tehnološke, ekonomske i ostale vezane naročito za zaštitu životne sredine.

Kao i za područje grada, tako i za ovaj prostorni obuhvat, najveći problemi sa aspekta zaštite životne sredine su problemi komunalnih preduzeća i to problemi sakupljanja i odlaganja čvrstog otpada i problem nepostojanja gradske kanalizacije. Pored toga postojanje fabričkih kompleksa – jedan manji u obuhvatu i veći u otkruženju - predstavljaju dodatne moguće izvore uticaja na stanje životne sredine, posebno ako se u obzir uzme da su ovo stariji kompleksi koji su u trenutnim uslovima u stanju borbe sa recesijom i opstankom, u promjenama procesa proizvodnje, a sve su to elementi koji bez stručne i kontinuirane kontrole predstavljaju moguće opasne izvore negativnih uticaja na životnu sredinu.

1.1. Zaštita voda

Najveća zagađenja podzemnih i površinskih voda očekivana su od fekalnih i otpadnih atmosferskih voda. Njihova zaštita može se ostvariti samo izgradnjom fekalne kanalizacije.

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

- zabraniti produbljavanje postojećih septičkih jama,
- nove septike graditi prema tehničkim propisima za ovakve objekte,
- izvršiti tehnički prijem novih septika,
- kontrolisati i najstrožije zabraniti priključenje septika na kišnu kanalizaciju bez uslova propisanih od nadležnih organa,
- utvrditi kvalitet voda koji se upuštaju u kanal Dašnicu, prema pravilniku o tretmanu i odvodnji otpadnih voda za područja gradova koji nemaju kanalizaciju (Sl. gl. RS, br. 44/01),
- provođenje svih mjera zaštite za tlo i vazduh, preko kojih se zagađenja prenose u podzemne vode.

1.2. Zaštita tla

Zaštitu tla potrebno je provoditi u više pravaca i to :

- zaštita tla kao građevinskog medija, od degradacije neplaniranim sadržajima,
- zaštita od degradacije površinskog dijela tla koji je zaštitni sloj podzemnih voda od zagađenja sa površine terena.

Da bi se uspostavila preventivna zaštita tla od degradacije i zagađenja potrebno je:

- koristiti zemljište prema planiranoj namjeni površina,
- racionalnije korišćenje građevinskog zemljišta izgradnjom objekata višeporodičnog stanovanja,
- zabraniti svaku vrstu iskopa ili gradnje na površini tla koja nije u skladu sa planiranim sadržajima,
- planirane sadržaje, iskope i gradnju vršiti prema propisanim uslovima, u granicama koji su zacrtani planom,
- izgraditi kanalizaciju, kako bi se eliminisala zagađenja tla uzrokovana nepropisnim septičkim jamama i otpadnim vodama proizvodnih pogona,
- očistiti površine zarasle u korov (pojavu i širenje korovske biljke Ambrozije shvatiti kao veliki problem) i opterećene komunalnim otpadom.

1.3. Zaštita vazduha

Za zaštitu vazduha, od prekomjerne opterećenosti potrebno je:

- zaštitu od izduvnih gasova, prašine i buke uzrokovane saobraćajem, ostvariti postavljanjem zaštitnih drvoreda. Za sadnju drvoreda birati vrste sa maksimalnom zaštitnom funkcijom, kao i najboljim svojstvima u pogledu opstanka u datim uslovima života,
- zaštitu uticaja koji se mogu pojaviti iz industrijske zone i fabričkih postrojenja koji su u zoni kontakta, kao i u sklopu samog plana ostvariti izgradnjom planiranog zaštitnog zelenog pojasa,
- za odabir vrste sadnica potrebno je angažovati stručno lice, uz obaveznu konsultaciju pejzažnog arhitekta,
- za eliminisanje emisija usljed sagorijevanja čvrstih i tečnih goriva, upotrijebljenih za grijanje, potrebno je favorizovati korišćenje geotermalne energije ili izgradnju gradske toplane tj. proizvodnje toplotne energije sa svim ekološkim prednostima, odnosno gasifikacija prostora,

1.4. Zaštita od buke

Povišeni nivo buke u ulicama, uzrokovan od saobraćajnih sredstava, moguće je smanjiti na sljedeći način:

- postavljanjem zaštitnog zelenog pojasa duž saobraćajnica,
- koristiti kolovozne prekrivače koji imaju dobra rezonatorska svojstva,
- prostore stambenih naselja obogatiti zasadima zelenila, koristeći odgovarajuća hortikulturalna rješenja,

- učestalou, strogu tehničku kontrolu rada motornih vozila.

1.5. Zaštita urbanog standarda

U opisu stanja životne sredine, navedeno je da nisu prisutni osnovni elementi urbanog standarda, a to se odnosi prvenstveno na nepostojanje kanalizacione mreže i sportsko-rekreativnih sadržaja. Za poboljšanje životnog standarda potrebno je:

- predvidjeti maksimalno ozeljenjavanje, kako javnih, tako i individualnih, slobodnih površina, autohtonim biljnim vrstama,
- planirati uređenje šetališta uz kanal Dašnicu. Za drvorede birati biljne vrste koje najbolje i brzo napreduju u odnosu na karakteristike klime, zemljišta i ostalih uslova opstanka u datoj životnoj sredini, koje po položaju drveta, visini krošnje zadovoljavaju potrebe u lijepom pejzažnom izgledu, daju najbolje efekte u prečišćavanju zagađenog vazduha, odnosno, smanjenju aerozagađenja i komunalne buke,
- podići nivo saobraćajne infrastrukture i izgraditi parking prostore.

1.6. Zaštita od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava

Plan mjera zaštite od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava predmet su posebnih izučavanja na nivou opštinskih službi. U planskom dokumentu može se dati preporuka da se izgradi centralno sklonište, ili više skloništa u okviru budućih objekata višeporodičnog stanovanja.

Sve planirane mjere zaštite elemenata i faktora životne sredine nisu garancija znatnog poboljšanja kvaliteta životne sredine. Do momenta uspostavljanja monitoringa njihovog kvaliteta one mogu ublažiti negativne efekte, zagađenja i opterećenja sredine prekomjernim koncentracijama polutanata.

VII. Bilansi planiranih površina i sadržaja

Planirane bilanse najpreglednije je prikazati tabelarno. Obzirom da se radi o izmjeni i dopuni plana, te o prostornom obuhvatu koji je ima veći površinu i veći procenat izgrađenosti, poređenjem postojećih i planiranih bilansa uočava se da se planskom koncepcijom u najvećoj mjeri zadržabva zatečeno stanje , kao jedini mogući put i način buduće urbanizacije koja neće uticati na radikalne izmjene, rušenja i prenamjenu ovog prostora. Razlog za ovo jeste veliki broj dobrog građevinskog fonda u porodičnom stanovanju, iako sam nivo urbane strukture nije zadovoljavajući. Naslijeđena je usitnjena parcelacija sa uskim pristupima, te je jedan od ciljeva nove prostorno – planske koncepcije u suštini uređenje postojećeg stanja i dopuna prostora potrebnim urbanim elementima za podizanje nivoa kulture stanovanja. Zbog zatečene situacije na terenu, ostvarenje ovog cilja predstavljalo je i najteži element planiranja sa visokim stepenom ograničenja.

Konačni bilansi planiranog stanja su sljedeći :

Tabela 1.

NAMJENA POVRŠINE	P namjene (ha)	% obuhvata plana
Stanovanje	95.0	67,8 %
Javne funkcije i društvene djelatnosti	3.1	2,2 %
Privredne djelatnosti	13.0	9,3 %
Komunalne djelatnosti	2.5	1,8 %
Saobraćajnice	26.5	18,9 %
Ukupno	140,0	100 %

Tabela 2.

STANOVANJE	P (ha)	Broj domaćinstava	Prosječan broj stanovnika
Porodično	89,8	2059	8236
Višeporodično	5,2	757	3028
Ukupno	95	2816	11264

Prema izvedenim bilansima dobija se prosječna gustina naseljenosti za prostorni obuhvat plana koja iznosi oko 118 st / ha u odnosu na površinu obuhvata na kojoj je definisano stanovanje (95 ha površine obuhvata). U planiranom stanju, izgradnjom novih objekata u porodičnom, a posebno višeporodičnom stanovanju, a na postojećim neizgrađenim površinama, postignuta je ravnomjernost gustine naseljenosti za cijeli prostorni obuhvat plana.

E. ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

I. Smjernice za dalje planiranje

- Izmjena dijela Regulacionog plana "Kaltinovača" u Bijeljini predstavlja detaljan provedbeni planski dokument za definisani obuhvat ukupne površine od 140,0 ha i to za planski period do 2015. godine.
- Granica obuhvata Regulacionog plana detaljno je opisana u razdjelu B; glavi I.; odsjeku 1.-Teritorija prostorne cjeline i stanovništvo, ovog tekstualnog dijela. Granica prostorne cjeline Regulacionog plana prikazana je i na svim grafičkim priložima plana.
- Regulacioni planovi su detaljni prostorno –planski dokumenti koji se donose u cilju razrade i konkretizacije revizije Urbanističkog plana Bijeljine, do nivoa kojim se obezbjeđuje mogućnost izdavanja urbanističko-tehničkih uslova i lokacijskih uslova za konkretne intervencije u prostoru, odnosno za izgradnju stambenih i drugih građevina, a u okviru građevinskih parcela definisanih ovim planom (planom parcelacije).
Za izgradnju objekata porodičnog tipa stanovanja, obavezno je definisati građevinsku parcelu u skladu sa parcelacijom definisanom ovim planom.
Za izgradnju objekata višeporodičnog tipa stanovanja koji su planirani u kompleksima na većim građevinskim parcelama, potrebno je definisati te građevinske parcele u skladu sa ovim planom, ali se objekti koji su planirani kao nizovi više spojenih lamela ili polublokovi mogu graditi fazno, odnosno lamela po lamela uz određene i definisane detaljne urbanističko-tehničke uslove, do konačnog formiranja građevinske parcele u cijelosti i planirane cjeline objekata i sadržaja u okviru te parcele. U sklopu definisanja urbanističko-tehničkih uslova isti se moraju definisati za cijelu građevinsku parcelu i sve objekte i sadržaje na njoj sa idejnim rješenjem kompleksa i svim neophodnim elementima za njegovu realizaciju, a realizacija kompleksa će se izvoditi fazno kako je to već navedeno i kako to uslovi na terenu dozvoljavaju, a nadležno Odjeljenje će time obavezati investitora u upravnom postupku do konačne realizacije urbanističke parcele.
- Ovim planom utvrđuje se obaveza da se do izgradnje jedinstvenog sistema fekalne kanalizacije odvodnja otpadnih voda iz stambenih i drugih objekata rješava u skladu sa Pravilnikom o tretmanu i odvođenju otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije (Sl.gl. RS br. 68/01).
- Planska rješenja, propozicije i pravila koja se propisuju Regulacionim planom i ovim smjernicama su obavezni za sve vlasnike i korisnike zemljišta u granicama plana, a odnose se na aktivnosti kojima se poduzimaju građevinske intervencije u okviru građevinske parcele, definisane Regulacionim planom.
- Obzirom da dijelom obuhvata regulacionog plana "Kaltinovača" prelaze nadzemni elektro-vodovi (koridori 110 kV i 35 kV), te da je u obuhvatu plana i ČTS Bijeljina 1 (110 kV), primjenjuju se propozicije (smjernice) iz plana višeg reda koje se odnose na zaštitne pojaseve puteva i dalekovoda, a glase : "Uz nadzemne elektroenergetske vodove uspostavlja se zaštitni elektrovodni pojas. Zemljište u zaštitnom elektrovodnom pojasu može se koristiti za poljoprivrednu obradu, livade, pašnjake, niske rasadnike i sl. U ovom pojasu ne mogu se graditi stambene i poslovne zgrade ni drugi objekti koji

bi svojim postojanjem ili funkcionisanjem mogli štetno uticati na sigurnost elektrovođa, kao ni izvoditi drugi radovi koji bi mogli imati takav uticaj. "

- Za izgradnju objekata van zaštitnog elektrovođnog pojasa ili u njegovoj blizini, važe odgovarajuće odredbe o sigurnosnoj udaljenosti, sigurnosnoj visini, horizontalnoj sigurnosnoj udaljenosti i drugim sigurnosnim mjerama u skladu sa tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova od 10 – 400 kV, koje su poštovane i primijenjene u ovom regulacionom planu.
- Obzirom da se u obuhvatu Regulacionog plana Kaltinovača, u postojećem stanju, nalazi veliki broj izgrađenih, postojećih stambenih objekata koji su locirani ispod trase dalekovoda (prikazani u grafičkom prilogu prostorne organizacije), a najveći dio istih su izgrađeni i prije izgradnje ovih velikih linijskih elektrovođova – planom se tretiraju kao zatečeno stanje na terenu, bez uslova dogradnji, nadziđivanja ili drugih intervencija, osim tekućeg održavanja.

II. Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina i za uređenje i korišćenje prostora

Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju stambenih i drugih objekata, saobraćajnih i infrastrukturnih građevina, određeni su u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela plana, na grafičkim prilogima, grafičkog dijela plana i u ovim smjernicama.

• STATUS ZATEČENIH OBJEKATA

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

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

1. Legalno izgrađene građevine

- Status legalno izgrađenih građevina imaće one građevine koje su do dana usvajanja ovog plana imali izdata odobrenja za građenje, odnosno čija je izgradnja naknadno legalizovana. Za sve građevine koje su izgrađene ili legalizovane po odobrenju nadležnog organa, neovisno od toga da li su u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana, mogu se odobriti sledeće intervencije:
 - održavanje;
 - sanacija;
 - dogradnja u svrhu obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova;
 - pregradnja (rekonstrukcija) koja nema karakter nove gradnje, tj. kojom se ne povećavaju horizontalni i vertikalni gabariti objekta;
 - konzervacija, tj. radovi koji su neophodni da se spriječi propadanje nedovršene ili oštećene zgrade zbog djelovanja klimatskih uticaja;

IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA "KALTINOVAČA" U BIJELJINI

- izgradnja instalacija za snabdijevane električnom energijom i instalacija i uređaja za snabdijevanje vodom i za evakuaciju i prečišćavanje otpadnih voda i drugih instalacija;
 - izgradnja neophodnih pomoćnih i ekonomskih zgrada kao privremenih građevina;
 - određivanje građevinske parcele;
 - promjena namjene objekta (u skladu sa ovim planom);
 - promjena otvora na objektima;
 - postavljanje ograde (prema odredbama iz ovog plana);
- za sve postojeće, legalno izgrađene objekte **koji su u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana**, pored navedenih intervencija iz prethodnog stava može se odobriti i :
 - rekonstrukcija
 - dogradnja,
 - nadziđivanje,
 - promjena namjene koja je uslovljena rekonstrukcijom, adaptacijom, dogradnjom, nadziđivanjem i slično,
 - izgradnja neophodnih pomoćnih prostorija, a sve u skladu sa smjernicama iz ovog plana,
 - ako postojeći legalno izgrađeni objekat ne zadovoljava uslove u pogledu minimalnog rastojanja od susjednog legalno izgrađenog objekta, ne može se odobriti njegova dogradnja u pravcu tog susjednog objekta, ali se može odobriti rekonstrukcija, dogradnja u drugim pravcima, promjena namjene i sl.;
 - za sve postojeće, legalno izgrađene objekte **koji nisu u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana** (objekti predviđeni za rušenje), mogu zadržavati sadašnju namjenu do trenutka dok se ne utvrdi potreba izmjene namjene u skladu sa Planom. Za ove objekte mogu se odobriti **samo radovi održavanja** zbog poboljšanja uslova života ili rada njihovih korisnika, a to podrazumijeva :
 - pretresanje krovne konstrukcije sa izmjenom dotrajalih letvi i crijepova,
 - izmjena dotrajale stolarije i bravarije,
 - izmjena dotrajalih instalacija,
 - malterisanje fasade sa popravkom oštećenih dijelova,
 - izrada sokla i stepeništa od teraca, pristupnih staza oko objekta,
 - izmjena i ugradnja sanitarnih uređaja u kupatilu i kuhinji,
 - dogradnja sanitarnog čvora u svrhu obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova

2. Bespravno izgrađene građevine

- Legalizacija bespravno izgrađenih objekata vršiće se u skladu sa članom 125. Zakona o uređenju prostora i građenju – Sl. glasnik RS br. 55/10, odnosno sa Odlukom o legalizaciji bespravno izgrađenih ili započelih objekata ili dijelova objekata na području opštine Bijeljina i prostornom organizacijom iz ovog plana.

3. Zatečeni objekti u zaštitnom pojasu elektrovodova (koridori 110 kV i 35 kV dalekovoda)

- Status zatečenih stambenih i drugih objekata koji su locirani u zaštitnom pojasu dalekovoda, a koji je definisan u grafičkom prilogu plana, rješava se u skladu sa uslovima izdatim od strane nadležne elektrodistributivne organizacije. Na ovim zatečenim objektima dozvoljene su samo intervencije tekućeg održavanja, dogradnja u svrhu obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova, pregradnja koja nema karakter nove gradnje, kao i konzervacija objekta, a sve uz prethodno pribavljene uslove i saglasnost nadležne elektrodistributivne organizacije.

- **PORODIČNI STAMBENI I STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI - PROPOZICIJE**

Stambeni i stambeno-poslovni objekti porodičnog tipa stanovanja definišu se ovim planom kao

- objekti koji se zadržavaju u zatečenom stanju na terenu. Kod ovih objekata planom se predviđaju intervencije na tekućem održavanju, kao i druge intervencije u smislu rekonstrukcija ili zamjene drugim objektima, ali uz uslov da se poštuje namjena, spratnost i gabariti objekata naznačeni i definisani u ovom planu, kao i manjih dogradnji ukoliko za to postoje prostorne mogućnosti u okviru parcele i ukoliko se ne ugrožavaju susjedne parcele i objekti (dozvoljena minimalna rastojanja od međa i susjednih objekata);
- objekti koji se zadržavaju jer su u dobrom stanju, ali im se planiraju dogradnje i nadziđivanja,
- novoplanirani objekti koji se planiraju u okviru novih neizgrađenih parcela ili postojećih katastarskih parcela na kojima se postojeći objekti (ako ih ima) uklanjaju, a novi planiraju na novoj lokaciji u okviru urbanističke parcele.

Individualni stambeni objekat je zgrada stambene namjene na posebnoj građevinskoj parceli sa najviše tri stana, koji nema više od podruma i tri nadzemne etaže.

Individualni stambeno-poslovni objekat je zgrada stambene namjene na posebnoj građevinskoj parceli sa najviše tri stana, koji nema više od podruma i tri nadzemne etaže.

Za prostorni obuhvat Izmjene dijela Regulacionog plana "Kaltinovača" u Bijeljini, a usaglašavajući ovaj i planski dokument šireg područja, propisuju se sledeće propozicije i uslovi :

II.1. Uslovi u odnosu na građevinsku parcelu, građevinske linije, susjedne parcele i susjedne objekte

Kod izrade urbanističko-tehničkih uslova i lokacijskih uslova, neophodno je pridržavati se sljedećih pravila:

- Na jednoj građevinskoj parceli može da se gradi jedan porodični stambeni objekat sa direktnim pristupom na ulicu.

IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA "KALTINOVAČA" U BIJE LJINI

- Postavka objekta na građevinskoj parceli određuje se građevinskim linijama i gabaritima građevine. Građevinskim linijama utvrđuju se granične linije građevine (objekta) u odnosu na sadržaje na susjednim građevinskim parcelama ili drugim susjednim površinama (ulice i javne površine i sl.).
- Iznad visine 3,50 metara od kote terena moguće je dozvoliti izgradnju erkera (konzolni prepust gabarita objekta), odnosno balkona na svim slobodnim fasadama objekta na kojima je to moguće u odnosu na udaljenosti od granica građevinske parcele, kao i ispred građevinske linije, maksimalno do 1,0 metara.
- Postavkom objekta u okviru građevinske parcele mora se obezbijediti:
 - a) izgradnja objekta u skladu sa tehničkim i tehnološkim zahtjevima i uslovima,
 - b) mogućnost redovnog korišćenja građevine u skladu sa namjenom, funkcijom i tehnološkim zahtjevima,
 - c) optimalno i propisno odstojanje od granica građevinske parcele i od susjednih postojećih ili planiranih objekata,
 - d) optimalna orijentacija objekta u skladu sa namjenom i tehnološkim zahtjevima, a posebno optimalna orijentacija stambenih prostora u funkciji obezbjeđenja osunčanosti, vidika, provjetravanja zaštite od padavina i vjetra i sl.,
 - e) usklađenost postavke novog objekta sa postavkom susjednih postojećih ili planiranih objekata, ukoliko je ta usklađenost vezana za za estetske, funkcionalne i slične razloge,
 - f) mogućnost postavljanja neophodnih pratećih pomoćnih objekata ukoliko su dozvoljeni i na način na koji su dozvoljeni ovim planom, odnosno neophodnih pratećih objekata tehničke infrastrukture (priključaka na komunalne instalacije) te ograda, pristupnih staza i sl.,
 - g) mogućnost nesmetanog pristupa objektu u cilju redovnog korišćenja, održavanja i u slučaju eventualnih havarija, požara ili sličnih opasnosti,
 - h) mogućnost racionalnog uređenja i korišćenja preostalih dijelova građevinske parcele.
- Udaljenost između objekta i granice građevinske parcele kao minimalna utvrđuje se od 2,5 metara. Ako su ispunjeni uslovi minimalnog rastojanja između objekata na susjednim građevinskim parcelama, a ne postoje uslovi da se pomijeranjem granice između tih parcela obezbijedi navedeno minimalno rastojanje, u opravdanim slučajevima može se odobriti manje rastojanje od granice parcele, uz uslov uzajamne saglasnosti susjeda. Objekat se može postaviti na granicu građevinske parcele samo ako je na susjednoj građevinskoj parceli planiran ili izgrađen isti takav objekat na istoj granici i to tako da oba objekta čine jedinstvenu oblikovnu cjelinu. Ukoliko je odstojanje objekta od granice parcele manje od 2,5m ne smiju se dozvoliti otvori na toj fasadi veći od 0,60m x 0,80m koji se prema tehničkim normativima postavljaju na pomoćne prostorije (ostave, WC, kupatila, garderobe, kuhinje), sa minimalnom visinom parapeta 1,60m. Urbanističko-tehničkim uslovima i urbanističkom saglasnošću utvrđuju se detaljni uslovi za provođenje ove propozicije.
- Minimalno odstojanje objekta od legalno izgrađenog ili planiranog objekta na susjednoj parceli treba da iznosi:
 - 5,0 metara, ako ni jedan od njih po visini ne prelazi dvije nadzemne etaže,
 - 12,0 metara, ako jedan ili oba objekta po visini prelaze dvije nadzemne tipične etaže,

u koliko drugačije nije definisano prostornom organizacijom iz ovog plana ili već zatečenim stanjem na terenu.

- U koliko se novi objekat gradi na granici građevinske (katastarske) parcele (na međi) na kojoj je (ili neposredno uz nju) postavljen postojeći objekat, ili se gradi na malom razmaku od susjednog postojećeg objekta, obavezna je izrada projekta osiguranja susjednog objekta, koji se prilaže uz Glavni projekat za izvođenje, (ili se definiše u sklopu Glavnog projekta), podliježe reviziji zajedno sa Glavnim projektom, te postaje sastavni dio dokumentacije za izdavanje odobrenja za građenje.
- Odstojanje između glavnog i pomoćnog objekata na istoj građevinskoj parceli ne može biti manja od 3,0 m.

II.2. Horizontalni gabariti planiranih porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata su maksimalni po širini, a orijentacioni po dubini. U principu, kod izdavanja urbanističko-tehničkih uslova i lokacijskih uslova potrebno se pridržavati dimenzija horizontalnih gabarita objekata u skladu sa planom prostorne organizacije iz ovog plana. Samo u izuzetnim (opravdanim) slučajevima, definisanim kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove – horizontalni gabariti porodičnih stambenih / stambeno-poslovnih objekata mogu se povećati u dubinu parcele, ali se pri tom moraju obezbijediti : optimalne prostorne mogućnosti same parcele, optimalna i propisana udaljenost između susjednih objekata, minimalna dozvoljena odstojanja od granica parcele i mogućnost adekvatnog korištenja i funkcionisanja objekta.

II.3. Vertikalni gabariti porodičnih objekata izraženi spratnošću objekata, definisani su u grafičkom prilogu prostorne organizacije. U skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju – Sl. glasnik RS broj 55/10, kao i smjernicama iz Revizije i izmjene Urbanističkog plana grada Bijeljine – maksimalna spratnost porodičnih stambenih/stambeno-poslovnih objekata iznosi tri nadzemne etaže, odnosno P+2. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u postupku izdavanja lokacijskih uslova određuje se spratnost porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, ali mora ostati u datim maksimalnim granicama.

II.4. U koliko se posljednja etaža projektuje kao potkrovlje, potkrovlja na individualnim stambenim objektima definišu se na sledeći način: - potkrovlje, visoko potkrovlje i puni sprat.

Potkrovljem kod nove izgradnje i nadziđivanja, smatra se uređeni prostor na poslednjoj etaži čiji nadzidak iznad stropne konstrukcije nije veći od 1,40 m i čiji su prozori izvedeni na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći prozori na kosom dijelu krova.

Visokim potkrovljem kod nove izgradnje i nadziđivanja, smatra se uređeni prostor zadnje etaže čiji nadzidak iznad stropne konstrukcije nije veći od 1,80 m i čiji su prozori izvedeni na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći prozori na kosom dijelu krova.

Visina nadzida na zadnjoj etaži koija je veća od 1,80m smatra se punom spratnom visinom, odnosno *punom etažom*, a ne potkrovljem.

U koliko se posljednja etaža projektuje kao mansarda, mansarde se na individualnim stambenim objektima definišu na sledeći način: - *mansarda* je oblik krovne konstrukcije koja se sastoji od dvije izlomljene krovne ravni, pri čemu zbir nagiba donje i gornje mansardne krovne ravni iznosi 90⁰, a prihvatljivim uglom nagiba donje

ravni smatra se ugao od 60° - 75° . Kod mansardnih krovova ne postoji nadzid iznad stropne konstrukcije poslednjeg sprata. Elementima krovne konstrukcije (raspinjače, kliješta - na mjestu preloma krovnih ravni), prostor se u mansardnim krovovima po vertikali dijeli na 2 dijela. Donji dio u principu treba da ima visinu od 2,60m do 2,80m i poželjno je da ne izlazi izvan fasade dok se gornji dio smatra tavanskim prostorom.

- II.5.** Sve planom definisane dogradnje i nadziđivanja moraju se uskladiti po vrsti materijala i načinu spoljne obrade sa objektom koji se dograđuje, kako bi predstavljali kvalitetnu arhitektonsku cjelinu,
- II.6** Koeficijent izgrađenosti je odnos tlocrtne površine svih objekata na građevinskoj parceli, uključujući krovne vijence, balkone, terase i sl. i ukupne površine građevinske parcele. Koeficijent izgrađenosti u porodičnom tipu stanovanja na prostoru užeg urbanog područja u principu treba da je do 30%. Navedeni procenat nije strogo limitiran, odnosno prostornom organizacijom u regulacionom planu isti je definisan, kao i urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu lokacijskih uslova, može u izvjesnoj mjeri odstupati od navedenog procenta, ali uz uslov da na parceli postoje zadovoljavajući prostorni uslovi u smislu da se može obezbijediti propisna udaljenost od regulacione linije (nova izgradnja), propisna udaljenost od granica parcele, i propisna udaljenost od objekata na susjednoj parceli.
- II.7.** U postojećim i planiranim porodičnim stambenim objektima može se prizemna etaža u cjelini ili djelomično namijeniti za poslovne djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju.
- II.8.** Poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati moraju biti kompatibilne sa stanovanjem, tj. takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama.
- II.9.** U okviru građevinskih parcela porodičnog tipa stanovanja mogu se planirati, pored postojećih ili planiranih stambenih i stambeno-poslovnih objekata porodičnog tipa stanovanja, zasebni poslovni objekti (privremeni ili stalni), ako to dozvoljavaju konkretni uslovi na parceli, a što će se definisati detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu postupka izdavanja lokacijskih uslova. Urbanističko-tehničke uslove definisati tako da se ničim ne ugroze saobraćajnice, susjedne parcele i objekti, a da se istovremeno obezbijede i uslovi adekvatnog korištenja i upotrebe stambenog objekta na istoj parceli.
- II.10.** U svim planiranim porodičnim objektima dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže koja se koristi za smještaj pratećih sadržaja (skladišta, garaže, ostave, skloništa, kotlovnice i sl.).
- II.11.** Pomoćne prostorije za planirane objekte treba smještati u okviru samog stambenog objekta u podrumskoj ili prizemnoj etaži.
- II.12.** Može se dozvoliti izgradnja i zasebnih pomoćnih objekata u okviru građevinske parcele na kojoj je planiran stambeni objekat, ako to dozvoljavaju konkretni uslovi na parceli, a

što se definiše detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u sklopu postupka izdavanja lokacijskih uslova. Kao pomoćni objekti u sklopu porodičnog stanovanja, ovim planom se podrazumijevaju garaže za putničke automobile, kotlarnice, ostave za ogrev i ljetne kuhinje, ljetnikovci, posebno uređeni roštilji i slični elementi dvorušnog uređenja. Ovi objekti moraju ispunjavati propozicije definisane planom šireg područja, odnosno ne mogu imati površinu veću od 36,0 m² (bruto razvijena građevinska površina), spratnost samo prizemnu (P + 0), udaljenost od postojećeg ili planiranog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta 3,0 m, (ako su u pitanju ostave i ljetne kuhinje), ne smiju preći izvan utvrđene građevinske linije stambenog objekta prema ulici ili pristupnom putu i moraju biti udaljeni od granice građevinske parcele min. 2,5 m, ukoliko se ne radi o postojećim objektima, ukoliko ovim planom nije definisano drugačije i ukoliko nema pismene saglasnosti susjeda.

II.13. Ne smiju se graditi pomoćni – ekonomski objekti za držanje stoke. Pod ekonomskim objektima podrazumijevaju se objekti za držanje stoke (svinjci, kokošinjci, štale i sl.), objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda tipa čardaka, sjenara, sušara i sl. i svih drugih sličnih objekata koji se inače pojavljuju u sklopu seoskog domaćinstva. Sve postojeće ekonomske objekte koji se nalaze na prostornom obuhvatu plana potrebno je ukloniti.

II.14. Građevinske linije objekata date su na grafičkom prilogu definisane analitičkim podacima. Ove granične linije predstavljaju liniju koju objekat ne može preći najisturenijim dijelom.

II.15. Katastarske i građevinske parcele na kojima su izgrađeni ili planirani objekti porodičnog tipa stanovanja mogu se ograditi ogradom. Za postavljanje ograda primijeniti uslove sadržane u Smjernicama iz Revizije i izmjene Urbanističkog plana grada Bijeljine:

- ograde se u pravilu mogu postaviti :
 - a. oko porodičnih stambenih objekata, odnosno na definisanim građevinskim parcelama u porodičnom tipu stanovanja,
 - b. oko kompleksa poslovnih zgrada namijenjenih za jednog ili više korisnika za koje je određena zajednička građevinska parcela,
 - c. oko parkova i drugih uređenih zelenih površina koje su po namjeni i funkciji slične parkovima
 - d. oko vojnih objekata i površina,
 - e. oko sportskih i sportsko-rekreacionih površina
 - f. oko sakralnih objekata i grobalja,
 - g. oko neposredne zone zaštite izvorišta vode,
 - h. oko zaštitnih zona objekata kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa,
 - i. u drugim slučajevima kada je to opravdano iz bezbjednosnih, funkcionalnih, imovinsko-pravnih ili drugih razloga;
- ograde se ne mogu postavljati:
 - a) oko višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata,
 - b) oko kompleksa višeporodičnih stambenih, stambeno-poslovnih ili poslovnih zgrada koji su u funkcionalnom smislu dijelovi šire cjeline (gradski trgovi, gradski blokovi, trgovinski, zanatski ili slični centri) i slične cjeline u kojima bi postavljanje ograde oko dijelova cjeline bilo protivno ili u neskladu sa funkcijom cjeline,

- c) u slučajevima kada bi ograda ometala preglednost saobraćaja, funkciju susjednih površina, urbanističku koncepciju cjeline, ambijentalne karakteristike i slično;
- ograda se postavlja na granicu građevinske parcele ili katastarske pazele ukoliko nije utvrđena građevinska parcela. Kada se ne radi o građevinskoj parceli kao što je to slučaj kod zaštitnih zona, poljoprivrednih zemljišta i sl. onda se ograda postavlja na granici zone, kompleksa ili sl., a uvijek tako da gabariti ne izlaze van te granice;
 - između susjednih građevinskih parcela postavlja se jedna ograda kao zajednička, a može se izvoditi kao zidana, živa ograda, od kamena, drveta ili željeznih profila (kovano željezo). Ne može se dozvoliti postavljanje ograde od bodljikave žice;
 - maksimalna visina ograde oko stambenih porodičnih objekata je 1,5 m sa soklom. Postojeće visoke ograde oko ovih objekata treba ukloniti i nove ograde postaviti u skladu sa uslovima iz ovih smjernica i uslovima iz urbanističkog plana. Izuzetno, ograda može biti viša u specifičnim slučajevima (industrijski kompleksi, vojni kompleksi, stadioni, skladišta i sl.). Visina ograde oko zaštitnih zona, poljoprivrednih kompleksa i sl. određuje se tako da bude u funkciji zaštite;
 - ograda mora ispunjavati estetske uslove i biti u skladu sa ambijentom i funkcijom. Ograde prema ulici moraju biti transparentne i izvedena od odgovarajućih materijala (drvo, kovano gvožđe i sl), odnosno ne smiju biti izvedene od betonskih blokova, zidane i zatvorene. Umjesto ograde ili uz ogradu sa unutrašnje strane može se zasaditi živa ograda.

II.16. Fasade objekata moraju biti izvedene savremenim materijalima i u skladu sa arhitekturom podneblja, termičkim uslovima i ostalim standardima i tehničkim uslovima za ovu vrstu objekata.

II. 17. Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina prikazani na karti saobraćaja su fiksni. Izuzetno, na osnovu prethodno izrađenih detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, ili Urbanističkog projekta, mogu se odobriti minimalne izmjene i to samo iz opravdanih tehničkih razloga utvrđenih na osnovu idejnog projekta.

• VIŠEPORODIČNI STAMBENI I STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI - PROPOZICIJE

Stambeni i stambeno-poslovni objekti višeporodičnog tipa stanovanja definišu se ovim planom kao :

- Postojeći objekti višeporodičnog stanovanja koji se zadržavaju svojim vertikalnim i horizontalnim gabaritima na pripadajućim parcelama
- novoplanirani objekti koji se planiraju u okviru novih urbanističkih parcela definisanih ukрупnjavanjem više katastarskih parcela.

Pored opštih uslova i pravila datih planom šireg područja, za područje Izmjene dijela Regulacionog plana "Kaltinovača" primjenjuju se sljedeća pravila za objekte višeporodičnog tipa stanovanja :

- postavkom objekta u okviru građevinske parcele mora se obezbijediti:
 - izgradnja objekta u skladu sa tehničkim i tehnološkim zahtjevima i uslovima. Objekat mora biti projektovan i izgrađen tako da se postigne bezbjednost objekta u cjelini, kao i u svakom njegovom dijelu posebno. Bezbjednost je sposobnost objekta da izdrži sva predviđena djelovanja koja se javljaju u toku građenja i korišćenja, te da zadrži sve bitne tehničke karakteristike tokom predviđenog vremena trajanja, a to su:
 - mehanička otpornost materijala i stabilnost objekta,
 - bezbjednost u slučaju požara,
 - zaštita života i zdravlja,
 - pristupačnost,
 - energetska efikasnost, odnosno ušteda energije i toplotna zaštita izaštita od štetnog uticaja na životnu sredinu,
 - mogućnost redovnog korišćenja građevine u skladu sa namjenom, funkcijom i tehnološkim zahtjevima,
 - optimalno i propisno odstojanje od granice građevinske parcele i od susjednih postojećih ili planiranih objekata,
 - optimalna orijentacija objekta u skladu sa namjenom i tehnološkim zahtjevima, a posebno optimalna orijentacija stambenih prostora u funkciji obezbjeđenja osunčanosti, vidika, provjetravanja zaštite od padavina i vjetra i sl.,
 - usklađenost postavke novog objekta sa postavkom susjednih postojećih ili planiranih objekata, ukoliko je ta usklađenost vezana za za estetske, funkcionalne i slične razloge,
 - mogućnost nesmetanog pristupa objektu u cilju redovnog korišćenja, održavanja i u slučaju eventualnih havarija, požara ili sličnih opasnosti,
- mogućnost racionalnog uređenja i korišćenja preostalih dijelova građevinske parcele.

II. 18. Horizontalni gabariti planiranih višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata su maksimalni po širini i po dubini. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u postupku izdavanja lokacijskih uslova određuju se precizno horizontalni gabariti planiranih višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, tako da ostanu u datim maksimalnim granicama. Prikazani gabariti ("markice") višeporodičnih višespratnih objekata na prostornom obuhvatu plana predstavljaju grafički prikaz objekta koji se u izvjesnim granicama može modifikovati prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova i to u smislu da gabariti ne moraju biti izlomljeni kao što je prikazano u planu, ali u okviru datih maksimalnih gabarita. Ukoliko to prostorne mogućnosti dopuštaju, na ovim objektima, iznad visine od 3,5m predvidjeti konzolne istake izvan zadatih gabarita max do 1,0m.

II.19. Vertikalni gabariti višeporodičnih objekata izraženi spratnošću objekata, definisani su u grafičkom prilogu prostorne organizacije i kao takvi oni su maksimalni. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuje se spratnost višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, ali mora ostati u datim maksimalnim granicama. U koliko se radi o objektima planiranim u vidu uličnog niza ili bloka dilataciono spojenih objekata (lamela) mora se voditi računa da visinska regulacija istih, koja podrazumijeva nivelacionu kotu vijenca posljednje etaže (strehe), mora biti ujednačena za objekte iste

spratnosti. Ovo se odnosi i na slućajeve da se u nekom od objekata projektuje galerija u sklopu prizemne ili neke druge etaže. Bez obzira na projektovanu galeriju, visina vijenca poslednje etaže ne mođe biti veća od iste visine klasićno projektovanog objekta (bez galerije). Nivelacioni uslovi, odnosno maksimalne visine vijenaca poslednje etaže (strehe) utvrđuju se urbanistićko-tehnićkim uslovima i lokacijskim uslovima, tako što se kao parametar uzima da je konstruktivna visina poslovne etaže 3,20m, a konstruktivna visina stambene etaže 2,80m. U koliko se projektuju manje ili veće konstruktivne visine etaža, te u koliko se projektuje veći ili manji nadzemni dio temelja (sokl), mora se ispoštovati uslov da se vijenac planiranog objekta uklapa sa vijencem postojećeg objekta uz koji se dilataciono spaja, odnosno da dilataciono spojeni objekti iste spratnosti moraju imati istu visinu vijenca završne etaže.

II.20. Poslednja etaža na objektima višeporodićnog tipa stanovanja mođe biti izvedena kao potkrovlje, visoko potkrovlje ili puni sprat, te kao mansarda.

Potkrovljem kod nove izgradnje i nadziđivanja, smatra se uređeni prostor zadnje etaže ćiji nadzidak iznad stropne konstrukcije nije veći od 1,40 m i ćiji su prozori izvedeni na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći prozori na kosom dijelu krova.

Visokim potkrovljem kod nove izgradnje i nadziđivanja, smatra se uređeni prostor zadnje etaže ćiji nadzidak iznad stropne konstrukcije nije veći od 1,80 m i ćiji su prozori izvedeni na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći prozori na kosom dijelu krova.

Visina nadzida zadnje etaže koja je **veća od 1,80m** smatra se punom spratnom visinom, odnosno **punom etažom**.

Mansarda je oblik krovne konstrukcije koja se sastoji od dvije izlomljene krovne ravni, pri ćemu zbir nagiba donje i gornje mansardne krovne ravni iznosi 90⁰, a prihvatljivim uglom nagiba donje ravni smatra se ugao od 60⁰ - 75⁰. Kod mansardnih krovova ne postoji nadzid iznad stropne konstrukcije poslednjeg sprata. Elementima krovne konstrukcije (raspinjaće, kliješta - na mjestu preloma krovnih ravni), prostor se u mansardnim krovovima po vertikali dijeli na 2 dijela. Donji dio u principu treba da ima visinu od 2,60m do 2,80m i poželjno je da ne izlazi izvan fasade dok se gornji dio smatra tavanskim prostorom i za isti vađe uslovi iz smjernice za tavanske prostore.

II.21. Pokrivanje objekata višeporodićnog tipa stanovanja mođe se projektovati i izvesti kao kosi krovovi, mansarde ili ravni krovovi. U koliko se primjenjuju kosi krovovi i mansarde, tavanski prostor ispod krovne konstrukcije, a ćija velićina zavisi od velićine i oblika gabarita objekta te vrste krovne konstrukcije, vrste pokrivaća i nagiba krovnih ravni, ne mođe se koristiti kao stambeni prostor. Pristup tavanskom prostoru obezbjeđuje se iskljućivo preko propisno izvedenog otvora u stropnoj ploći i penjalica. Ne mođe se izvoditi stepenićni krak do tavanskog prostora. U koliko se primjenjuju ravni krovovi isti moraju biti projektovani i izvedeni u svemu u skladu sa tehnićkim pravilnicima i uslovima za izvođenje ravnih krovova.

II.22. U izuzetnim slućajevima, i to samo u već postojećim objektima izgrađenim prije usvajanja ovog plana, odnosno u slućajevima koji su u postupku kod nadlećnog Odjeljenja, a na kojima je tavanski prostor izveden kao stambeni, isti se mođe legalizovati kao stambeni prostor u skladu sa uslovima definisanim od strane nadlećnog

Odjeljenja opštinske uprave. U tom slučaju tavan se tretira kao još jedna etaža sa kojom objekat u cjelini mora zadovoljiti osnovne tehničke uslove (lift, širina vertikalnih i horizontalnih komunikacija u skladu sa spratnošću objekta i brojem stambenih jedinica i sl.). Ova se propozicija može primijeniti samo u slučajevima gdje spratnost objekta sa izvedenim tavanskim prostorom ne prelazi maksimalnu spratnost definisanu planom šireg područja (Urbanistički plan).

- II.23.** Prizemlja višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata u pravilu su namijenjena djelatnostima koje su kompatibilne stanovanju.
- II.24.** Poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati moraju biti kompatibilne sa stanovanjem, tj. takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama, odnosno u njihovom okruženju.
- II.25.** Na građevinskim parcelama na kojima je ovim planom predviđena izgradnja objekata višeporodičnog tipa stanovanja, mogu se graditi: stambeni objekti bez poslovnih dijelova u prizemnim etažama, stambeno-poslovni objekti sa poslovnim sadržajima u sklopu dijela ili cijele prizemne etaže, kao i dijela ili cijele prve etaže, te poslovni objekti bez stambenih prostora, u skladu sa potrebama izraženim u toku implementacije plana i uz uslov da su zadovoljeni svi elementi iz prethodnog člana ovih smjernica (vrsta poslovanja).
- II.26.** Na površinama građevinske parcele i javnim površinama ispred višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata u čijem su prizemlju ugostiteljski poslovni sadržaji, a gdje postoje odgovarajući prostorni uslovi, dozvoljeno je postavljanje ljetnih bašti, isključivo kao privremenih
- II.27.** Ovim planom definišu se građevinske parcele stambeno-poslovnih višeporodičnih objekata ili kompleksa ovih objekata koje se moraju definisati u postupku pribavljanja urbanističke dokumentacije (lokacijskih uslova i odobrenja za izgradnju). Moraju se definisati nove građevinske parcele, uraditi idejni projekat kompleksa na građevinskoj parceli (u koliko to zatraži nadležno odjeljenje opštinske uprave), a potom fazno pristupati izgradnji planiranih objekata - lamela.
- II.28.** Parking prostor za potrebe višeporodičnih stambenih - stambeno-poslovnih objekata potrebno je riješiti u okviru planirane građevinske parcele i to minimalno jedno parking mjesto po stambenoj i poslovnoj jedinici. Ako investitor ne može obezbijediti sopstveno parkiranje po važećim normativima dužan je uplatiti određena sredstva, koja se utvrde posebnom Odlukom, po stambenoj jedinici i po jedinici poslovnog prostora (ako se radi o više poslovnih prostora), a iz prikupljenih sredstava potrebno je obezbijediti adekvatno i kvalitetno parkiranje (parking platoi ili kolektivne parking garaže).
- II.29.** U svim planiranim višeporodičnim objektima dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže koja se koristi za smještaj pratećih sadržaja (skladišta, garaže, ostave, sklioništa, kotlovnice i sl.), a mogućnost izvođenja ove etaže, zbog konstatovanog visokog nivoa podzemnih voda na prostornom obuhvatu plana, definišaće se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, projektom geomehničkog ispitivanja tla, utvrđivanja

- tehničkih elemenata i opravdanosti izvođenja, odnosno projektno-tehničkom dokumentacijom u vidu idejnog i glavnog projekta. Ukoliko se kroz urbanističko-tehničke uslove, odnosno lokacijske uslove definiše izgradnja parking garaže u sklopu podrumске etaže, ova etaža može imati nešto veće gabarite u odnosu na etažu prizemlja (gabarite potrebne za organizaciju parkiranja u podrumskom dijelu).
- II.30.** Građevinske linije objekata date su na grafičkom prilogu definisane analitičkim podacima.
- II.31.** Na planu prostorne organizacije prikazani gabariti predstavljaju maksimalne gabarite prizemne etaže. Iznad visine 3,50 metara od kote terena moguće je dozvoliti izgradnju erkera, odnosno balkona na zgradi ispred građevinske linije, kao i na zadnjim fasadama u dubini parcele, maksimalno do 1,0 metara, a što se mora definisati u postupku izrade urbanističko-tehničkih uslova i lokacijskih uslova.
- II.32.** Koeficijent izgrađenosti je odnos tlocrtne površine objekata na građevinskoj parceli i ukupne površine građevinske parcele. U višeporodičnom tipu stanovanja na prostoru užeg urbanog područja u principu treba da je do 50%. Prostornom organizacijom u regulacionom planu definisan je ovaj koeficijent i može u izvjesnoj mjeri odstupati od navedenih procenata, ali uz uslov da na parceli postoje zadovoljavajući prostorni uslovi u smislu da se može obezbijediti propisna udaljenost od regulacione linije (nova izgradnja), propisna udaljenost od granica parcele, i propisna udaljenost od objekata na susjednoj parceli.
- II.33.** Koeficijent iskorišćenosti je odnos ukupne bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža objekata i ukupne površine građevinske parcele. Zависи od spratnosti višeporodičnog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta, odnosno utvrđen je ovim regulacionim planom.
- II.34.** Međusobna rastojanja između planiranih objekata višeporodičnog stanovanja na susjednim parcelama, ili između planiranog i postojećeg objekta višeporodičnog tipa stanovanja, kao i rastojanja između objekata višeporodičnog i porodičnog tipa stanovanja utvrđena su ovim regulacionim planom – planom prostorne organizacije.
- II.35.** Ne može se postavljati ograda oko višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata bez obzira da li se rade kao samostalni (slobodnostojeći) u nizu ili u vidu blokova.
- II.36.** Fasade objekata moraju biti izvedene savremenim materijalima i u savremenoj obradi u skladu sa vrstom objekta i sa termičkom izolacijom prema proračunu u sklopu Glavnog projekta.
- II.37.** Za sve objekte višeporodičnog tipa stanovanja, prije izrade glavnog projekta obavezno je uraditi i izvršiti kontrolu idejnog projekta.

- II.38.** Za sve objekte višeporodičnog tipa stanovanja – obavezno je izraditi elaborat geomehaničkih karakteristika tla, u skladu sa analizama terena i utvrđenog visokog nivoa podzemnih voda na većem dijelu obuhvata plana.
- II.39.** Objekti za kolektivno stanovanje, objekti ili dijelovi objekata koji su u javnoj upotrebi ili se koriste za obavljanje uslužne i privredne djelatnosti, moraju biti projektovani i izgrađeni tako da se licima sa umanjnim tjelesnim sposobnostima osigura nesmetan pristup, kretanje, rad i boravak.
- II.40.** Za izgradnju objekata višeporodičnog tipa stanovanja mora se pribaviti protivpožarna saglasnost na projektovano i na izvedeno stanje.
- II.41.** U koliko se novi objekat gradi na granici građevinske (katastarske) parcele (na međi) na kojoj je (ili neposredno uz nju) postavljen postojeći objekat, ili se gradi na malom razmaku od susjednog postojećeg objekta, obavezna je izrada projekta osiguranja susjednog objekta, koji se prilaže uz Glavni projekat za izvođenje, (ili se definiše u sklopu Glavnog projekta), podliježe reviziji zajedno sa Glavnim projektom, te postaje sastavni dio dokumentacije za izdavanje odobrenja za građenje.

III. OSTALE ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

• Privremeni objekti

- III.1.** Na prostornom obuhvatu Regulacionog plana u pravilu se ne mogu postavljati privremeni objekti, izuzev privremenih gradilišnih objekata. Ne dozvoljava se postavljanje tezgi na javnim površinama za prodaju različitih roba. U koliko se ukaže potreba, u toku sprovođenja planskih rješenja na određenim javnim površinama mogu se postaviti prenosni objekti (isključivo kiosci za prodaju štampe, cvijeća, fotokopiranje i sl) i to samo na javnim površinama na kojima neposredno ne prethodi izgradnja planiranih stalnih objekata. i pod određenim uslovima da ne smetaju saobraćaju ni kolskom ni pješačkom, da nisu u sklopu javnih zelenih površina i sl. Za privremene objekte može se odrediti prostor potreban za njihovu izgradnju u upotrebu, ali se ne može vršiti geodetska parcelacija zemljišta. Postavku privremenog objekta u skladu sa ovim članom definisati urbanističko-tehničkim uslovima i ograničiti na određeni vremenski period.
- III.2.** Na prostornom obuhvatu Regulacionog plana, a na površinama planiranim za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja, kao i u zonama porodičnog stanovanja gdje za to postoje prostorne mogućnosti, bez smetnje drugim objektima i sadržajima i bez ometanja saobraćaja pješačkog i kolskog na pristupnim ulicama, može se uz poslovne prostore u prizemlju objekata (ugostiteljski sadržaji) obezbijediti površina za postavljanje ljetnih bašti koje su privremenog karaktera. Ljetne bašte, se dakle mogu postaviti ispred poslovnog sadržaja u prizemlju objekta, a površine, obrada i ostali elementi istih zavisit će od prostornih mogućnosti i ostalih elemenata, od slučaja do slučaja i sa definisanim detaljnim uslovima od strane nadležnog opštinskog odjeljenja.

Ljetne bašte su privremenog karaktera, na vremenski rok koji odredi nadležna opštinska služba, a u slučaju potrebe, što opet utvrđuje nadležni organ Opštine, iste se moraju ukloniti i zemljište dovesti u prvobitno stanje. Ljetne bašte, u eksploataciji, a koje se nalaze ispred poslovnih sadržaja u objektima višeporodičnog stanovanja, bukom ili drugim štetnim elementima ne smiju ugrožavati stanovanje u tom objektu, kao i susjednim objektima.

III.3. Na odgovarajućim javnim površinama, skverovima, pješačkim i zelenim ostrvima na saobraćajnicama i sl. može se dozvoliti postavljanje bilborda ili sličnih reklama, ali uz uslove da se ne smije ugroziti preglednost i odvijanje saobraćaja ni kolskog ni pješačkog, da se njihovim postavljanjem ne ugrožava biljni materijal i urbani mobilijar javnih zelenih površina, ili prostora za igru djece, da ne predstavljaju u bilo kom smislu značajne vizuelne prepreke. Svijetleće reklame i reklame na zgradama će se odobravati uz saglasnost nadležnog organa u Opštini.

- **Uređenje građevinskog zemljišta**

III.4. Kao građevinska zemljišta smatraju se sva zemljišta u granicama obuhvaćenim Izmjenom dijela Regulacionog plana "Kaltinovača" u Bijeljini.

III.5. Za uređenje građevinskog zemljišta donosi se program uređenja u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju, Zakona o građevinskom zemljištu i odgovarajućih odluka Skupštine opštine.

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

Program uređenja građevinskog zemljišta treba da obezbijedi mogućnost etapne realizacije Izmjene dijela Regulacionog plana "Kaltinovača" i završenje poslova na uređenju zemljišta za pojedinu etapu, najkasnije do završetka izgradnje objekata u toj etapi.

- **Privremeno korišćenje površina**

III.6. Do privođenja konačnoj namjeni koja je definisana Izmjenom dijela Regulacionog plana „Kaltinovača“ u Bijeljini, površine obuhvaćene Planom mogu se koristiti na uobičajeni način, kao površine za poljoprivrednu obradu (bašte i vrtovi) i zelene površine.

Privremeno korišćenje površina ne uključuje građenje objekata, ni druge radove koji bi mogli znatno otežati privođenje konačnoj namjeni određene površine.