

Osnov za izradu izmjene i dopune Regulacionog plana "Industrijska zona 1" u Bijeljini je Revizija i izmjena Urbanističkog plana grada Bijeljine - „Službeni glasnik opštine Bijeljina“ br. 14/11, te Regulacioni plana "Industrijska zona 1" u Bijeljini - "Sl. glasnik opštine Bijeljina" br.3/12.

### 3. Izvod iz Revizije i izmjene Urbanističkog plana grada Bijeljine (Sl.gl. opštine Bijeljina br. 14/11 )

Kao polazni podatak i osnov za preciznije lociranje obuhvata Regulacionog plana „Industrijska zona 1“ u Bijeljini, jeste zoniranje urbanog područja grada Bijeljine definisano Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana grada Bijeljine – „Službeni glasnik opštine Bijeljina“ broj 14/11 (u daljem tekstu Revizija Urbanističkog plana).

Prema Reviziji Urbanističkog plana, 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**

#### 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“**

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

Revizijom Urbanističkog plana definisani su osnovni elementi budućeg privrednog razvoja Bijeljine.

Koncept industrijskog razvoja i dalje se zasniva na daljem razvoju već zastupljenih industrijskih grana (prehrambene, metaloprerađivačke, tekstilne, kože i obuće, i druge "lake" industrije), bez obzira što neki kapaciteti danas ne rade ili pak rade sa znatno umanjenim kapacitetima. U osnovi ovakvog koncepta su sirovinski izvori, izgrađeni kapaciteti, tradicija, radna snaga, tržište, infrastruktura. Istovremeno ove grane, posebno prehrambena i metaloprerađivačka, karakteriše propulzivnost u smislu mogućnosti diverzifikacije proizvodnje i zapošljavanja, stalnog širenja tražnje za ovim proizvodima, što je bitno sa stanovišta veće uposlenosti radne snage. Zato je neophodno da se stvore uslovi da postojeća preduzeća prođu kroz proces restrukturiranja, da se podstakne razvoj malih i srednjih preduzeća, kao i da se u svom poslovanju pridržavaju visokih ekoloških standarda (posebno važno za poljoprivredu i prehrambenu industriju). Svaki razvoj prate i nove tehnologije i inovacije, pa treba računati da će se i na ovom području pojaviti grane i novi programi koji danas nisu zastupljeni, a za čiji razvoj postoje odgovarajući prostori.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Osnovni parametri projekcije razvoja

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

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

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

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

Imajući u vidu stanje i mogućnosti razvoja privrednih i neprivrednih djelatnosti, procjenjuje se da će od raspoloživog radno-aktivnog stanovništva oko 30.800 biti radno angažovano tj. zaposleno. Projektovana struktura zaposlenosti odražava koncepciju razvoja Bijeljine u narednom periodu.

Broj i struktura zaposlenosti po sektorima 2015.

Sektor	Broj	%
Primarni	900	2,9
Sekundarni	10.780	35,0
Tercijarni	19.120	62,1
Svega	30.800	100,00

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

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

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

Kada su u pitanju sekundarne djelatnosti, racionalno je, s obzirom na opremljenost postojeće industrijske zone, njen položaj i mogućnost preduzimanja potrebnih ekoloških mjera, da se najveći dio industrijskih kapaciteta locira u industrijsku zonu. Računa se da će na kraju planskog perioda kapaciteti smješteni u industrijskoj zoni zapošljavati oko 5.000 lica. Dio industrijskih i ostalih kapaciteta iz sekundarnog sektora (200-300 zaposlenih) treba usmjeravati na prostore planirane za smještaj ovih kapaciteta (male privrede). Pojedinačni kapaciteti (posebno kada je u pitanju proizvodno zanatstvo, ili pak mali proizvodni kapaciteti) mogu se locirati i u stambenom tkivu, ali samo ako nisu u sukobu sa okolinom (ne zagađuju ili na drugi način ne remete životne uslove).

Za smještaj industrijskih kapaciteta na području Grada potrebno je ukupno obezbijediti oko 100 ha zemljišta, od kojih je u industrijskoj zoni na raspolaganju oko 83 ha, dok će se preostale potrebe zadovoljiti na planiranim lokalitetima.

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

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

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

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

#### 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. 2011. godine;
2. Regulacioni plan "Industrijska zona 1" u Bijeljini - "Sl. glasnik opštine Bijeljina" br. 3/12;
3. Odluka o pristupanju izradi izmjene i dopune Regulacionog plana "Industrijska zona 1" Bijeljina, Odluka SO Bijeljina br. 01-022-116/12 od 27.12.2012. godine;
4. Podnesak Odjeljenja za prostorno uređenje Administrativne službe opštine Bijeljina br. 02/2-050-1-389/11 od 16.09.2011. godine
5. Projektni zadatak od 20.05.2013. godine, sačinjen od strane Nosioca pripreme i donošenja plana- Odjeljenja za prostorno uređenje Administrativne službe Grada Bijeljina
6. "PROSTORNO PLANIRANJE", Ante Marinović-Uzelac, Dom svijet, Zagreb 2001. godine;
7. "OSNOVE URBANOG MENADŽMENTA" dr. B. Radonjić, dr. V. Vujošević, Agencija za prestrukturiranje privrede i strana ulaganja, Direkcija javnih radova Podgorica 2002.;
8. "PLANIRANJE RAZVOJA LOKALNE ZAJEDNICE", grupa Autora, Institut za prostorno planiranje Geografskog fakulteta Univerziteta u Beogradu i Asocijacija prostornih planera Srbije, Beograd, maj 2004. godine;
9. Zbornik radova "LOKALNA SAMOUPRAVA U PLANIRANJU I UREĐENJU PROSTORA I NASELJA" – stručna pitanja – Asocijacija prostornih planera Srbije, Geografski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd maj 2004. godine;

#### B. ANALIZA I OCJENA STANJA UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

##### I. Prostorna cjelina

##### 1. Granice zadatog područja – granica obuhvata regulacionog plana

Regulacioni plan "Industrijska zona 1" predstavlja obuhvat smješten u sjeveroistočnom dijelu užeg urbanog područja grada Bijeljine. To je prostorna cjelina koja se na sjeverozapadu proteže do trase gradske putne obilaznice, na sjeveroistoku do kompleksa Poljoprivredne i medicinske škole, na jugoistoku zahvata fabrički kompleks AD „Žitopromet“ Bijeljina, kao i postojeći kompleks stare željezničke stanice u Bijeljini, te izlazi na gradske saobraćajnice Dimitrija Tucovića i Živojina Mišića, dok na jugozapadu graniči uglavnom sa individualnim parcelama stambenog naseqā MZ „Dašnica“ čiju okosnicu čini Ulica Raje Baničića na koju obuhvat „Industrijske zone 1“ izlazi na tri mjesta.

Prostorni obuhvat Regulacionog plana "**Industrijska zona 1**" u cijeloj površini pripada KO Bijeljina 2, a opisno je definisan **granicom obuhvata**:

Od raskršća Ulica Miloša Obilića, Živojina Mišića i Raje Baničića, jugozapadni dio granice obuhvata regulacionog plana ide u pravcu sjeverozapada uz jugozapadnu granicu kompleksa stare željezničke stnice, prelazi Ulicu Šabačkih đaka gdje se lomi u pravcu sjeveroistoka i ide jugoistočnom granicom parcele označene kao k.č. 962, a potom se lomi i nastavlja u pravcu sjeverozapada prateći jugozapadnu i sjeverozapadnu granicu parcele označene kao k.č. 946 i k.č. 944, gdje dolazi parcele označene kao k.č. 935/3. Ovdje se granica obuhvata lomi u pravcu jugozapada, obuhvata parcelu k.č. 935/3, izlazi na Ulicu Raje Baničića, prati front navedene parcele, a potom se lomi u pravcu sjeveroistoka i prati

sjeverozapadnu granicu parcele k.č. 935/3 do parcele označene kao k.č. 937/1. Na ovom mjestu, granica obuhvata se ponovo lomi u pravcu sjeverozapada i prati jugozapadnu granicu parcele označene kao k.č. 937/1 sve do parcele k.č. 917. Prateći jugoistočnu među parcele k.č. 917, granica obuhvata skreće u pravcu jugozapada i ponovo izlazi na Ulicu Raje Baničića, ovom ulicom i jugozapadnim frontovima parcela označenih kao k.č. 917 i k.č. 916 nastavlja u pravcu jugozapada u dužini od 46,50m. Ponovo se lomi u pravcu sjeveroistoka i ide sjeverozapadnom granicom parcele označene kao k.č. 916 (ulazna saobraćajnica u kompleks fabrike „Sava“ Bijeljina). Kod ulaza u fabrički kompleks „Sava“ Bijeljina, granica obuhvata „Industrijske zone 1“ se lomi u pravcu sjeverozapada i nastavlja jugozapadnom i sjeverozapadnom međom parcele k.č. 770/5 i jugozapadnom međom parcele 907. Navedeni dio granice, od ulazne saobraćajnice, predstavlja ogradu kompleksa fabrika „Sava“ Bijeljina koji je u cijelosti unutar obuhvata plana: Dalje granica nastavlja u pravcu sjeveroistoka idući ogradom kompleksa „Sava“, odnosno sjeverozapadnom međom parcele k.č. 907 i k.č. 770/2, lomi se idući dalje jugozapadnom granicom parcela k.č. 770/2 i k.č. 780/1 do parcele k.č. 778/1. Potom granica obuhvata regulacionog plana pravolinijski i u pravcu sjeverozapada presjeca parcele k.č. 778/1, k.č. 260 i k.č. 959/1, a potom u istom pravcu nastavlja idući dijelom jugozapadne međe parcele k.č. 959/1 i jugozapadnom granicom parcele 258/2 kojom dolazi do ivice zaštitnog pojasa gradske putne obilaznice.

Na ovom mjestu se nastavlja sjeverozapadni dio granice obuhvata regulacionog plana koji u cijeloj dužini ide ivicom zaštitnog pojasa gradske putne obilaznice, presijecajući parcele označene kao k.č. 258/2, 258/1, 257/1, 257/4, 256/1, 254/1, 248, 268/2 (postojeći pristupni put), 246/7, 246/3, 5169/6 (postojeći pristupni put) i 188/2. Od postojećeg pristupnog puta označenog kao k.č. 5169/6 KO Bijeljina 2, sjeverozapadni dio granice obuhvata pravolinijski i u pravcu sjeveroistoka presjeca parcelu k.č. 188/2 u dužini od 218 m, gdje se lomi u pravcu jugoistoka i prelazi u sjeveroistočni dio granice obuhvata. Na ovom dijelu, granica obuhvata regulacionog plana nastavlja u pravcu jugoistoka presijecajući parcelu k.č. 188/2 i dolazi do parcele k.č. 747/5 i kompleksa „Orao“ Bijeljina. Dalje granica nastavlja u istom pravcu (prema jugoistoku) prateći sjeveroistočne granice parcela označenih kao k.č. 747/5 i 748 sve do parcele označene kao k.č. 177 i postojeće željezničke pruge. Tu se granica obuhvata lomi u pravcu sjeveroistoka i nastavlja sjeverozapadnom granicom parcele k.č. 177 u dužini od 176m, gdje se lomi u pravcu jugoistoka, prelazi željezničku ptugu i izlazi na Ulicu Dimitrija Tucovića. Na ovom mjestu počivje jugoistočni dio granice obuhvata regulacionog plana, tako što u pravcu jugozapada ide Ulicom Dimitrija Tucovića, obuhvata kompleks fabrike „Žitopromet“ Bijeljina, lomi se u pravcu sjeverozapada idući ogradom navedene fabrike, odnosno jugozapadnom međom parcele označene kao k.č. 612 (parcela fabričkog kompleksa „Žitopromet“ Bijeljina) sve do individualne parcele k.č. 728. Od navedene parcele jugoistočni dio granice obuhvata nastavlja u pravcu jugozapada idući sjeverozapadnim međama parcela označenih kao k.č. 728, 729, 730, 731, 741, 740, presjeca Ulicu Hercegovačku i u istom pravcu nastavlja sjeverozapadnim međama parcela k.č. 1126 i 1127. Na parceli k.č. 1127 granica se lomi u pravcu jugoistoka presijecajući parcele označene kao k.č. 1127, 1130/1, 1130/2 i 1131. Potom obuhvata parcelu označenu kao k.č. 1146/3 idući po njenim sjeveroistočnom, jugoistočnom i jugozapadnom međom, a potom nastavlja u pravcu jugozapada idući sjeveroistočnim međama parcela k.č. 1125/1, 1122, 1121 i 1095/1, gdje izlazi na Ulicu Živojina Mišića. Ovom ulicom granica nastavlja u pravcu jugozapada u dužini od 650m, gdje se potom na Ulici oktobarske revolucije spušta prema jugoistoku obuhvatajući parcelu k.č. 5164/2 idući njenim sjeveroistočnom i jugoistočnom granicom do Ulice Svetozara Markovića. Ovdje se granica lomi u pravcu sjeverozapada idući jugozapadnom međom parcele k.č. 5164/2 kojom ponovo izlazi na Ulicu Živojina Mišića. Prateći Ulicu Živojina Mišića u pravcu jugozapada granica obuhvata regulacionog plana dolazi do raskršća Ulica Miloša Obilića, Živojina Mišića i Raje Baničića, gdje se i zatvara na mjestu odakle je započet opis granice obuhvata Regulacionog plana „Industrijska zona 1“ u Bijeljini.

Opisana granica zatvara obuhvat ukupne površine od **83,47ha**.

## 2. Položaj prostorne cjeline u urbanom području i odnos prema susjednim prostornim cjelinama

Prostorni obuhvat Regulacionog plana "Industrijska zona 1" predstavlja površinu koja pripada užem urbanom području grada Bijeljine, njegovom sjeveroistočnom dijelu

Okosnicu zadatog prostora i najveći uticaj na postojeću i buduću prostornu organizaciju regulacionog plana u globalnom smislu imaju gradska putna obilaznica na sjeveru i Ulica Živojina Mišića, odnosno prostor postojeće stare željezničke stanice na jugu obuhvata.

Na zapadnoj strani ovaj je prostorni obuhvat u kontaktu sa dijelom stambenog naselja MZ „Dašnica“, dok na istočnoj strani graniči sa postojećim kompleksom Srednje Poljoprivredne i Medicinske škole.

Analizirajući prostorni položaj predmetnog lokaliteta sasvim je jasno da je isti već sa tog aspekta određen kao cjelina odgovarajuće namjene, te da se sasvim adekvatno uklapa u neposredno okruženje. Ova situacija u velikoj mjeri predstavlja pozitivne elemente i pogodnosti za buduću razvoj ovog područja, kao što utiče i na koncepciju prostorne organizacije u kojoj će posebno mjesto i ulogu imati veze i uticaji planiranih sadržaja sa neposrednim i širim okruženjem. Mora se naglasiti da su te veze i uticaji dvosmjerni, a što opet ima posebnog značaja, jer podrazumijeva spajanje dijelova urbane strukture u jednu skladnu međuzavisnu cjelinu.

U prilog navedenom neophodno je dodati još jedan bitan element, a koji će posebnog značaja imati upravo na povezanost površine koja se ovim regulacionim planom tretira sa okruženjem. Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana grada Bijeljine definisana je trasa planirane željezničke pruge Bijeljina – Šamac, kao i dislociranje željezničkog terminala sa postojeće lokacije u Ulici Živojina Mišića na dionicu trase planirane željezničke pruge. Izgradnjom planirane pruge, a posebno željezničkog terminala znatno će se uticati na buduću razvoj ne samo ove zone, nego i ostalih zona planiranih za razvoj privrede („Industrijska zona 2 i „Industrijska zona 3“, kao i prostor „Agro-tržnog centra“) na zapadu urbanog područja grada. Sa druge strane, postojeća pruga koja sa istoka ulazi u prostor obuhvata „Industrijske zone 1“ zadržaće se kao buduću industrijski kolosjek sa manjim teretnim terminalom koji će imati značajnu ulogu u razvoju ove zone, posebno onih djelatnosti i proizvodnih kapaciteta koji podrazumijevaju dovoz sirovine, odvoz gotovih proizvoda i sl..

Konačno, analizirajući odnose tretirane površine prema susjednim prostornim cjelinama, utvrđeno je da oni mogu biti veoma zadovoljavajući i značajni u oba smjera. U prilog ovoj tvrdnji posebno mjesto zauzima saobraćaj, kao najznačajniji element razvoja poslovnih i proizvodnih zona. Pored već postojećih koridora drumskog saobraćaja koji tangiraju prostorni obuhvat „Industrijske zone 1“ – gradska putna obilaznica i gradske saobraćajnice višeg ranga, realizacijom planiranih saobraćajnih koridora, a posebno željezničkog saobraćaja, stvorice se izuzetno povoljan ambijent za razvoj gotovo svih vidova proizvodnih i ostalih grana privrede. Navedeno jasno ukazuje na atraktivnost predmetne lokacije i mogućnost da se na tretiranoj površini, pored zadržavanja postojećih industrijskih kompleksa, planira uvođenje veoma širokog dijapazona raznovrsnih djelatnosti uz poštovanje principa ekološkog planiranja.

## 3. Organizacija prostorne cjeline, vlasnički status zemljišta i osnovne fizičke strukture

### 3.1. Organizacija prostorne cjeline

U odnosu na „Industrijsku zonu 2“ i „Industrijsku zonu 3“, kao i „Agro-tržni centar Knez Ivo od Semberije“, koji predstavljaju nove površine za razvoj industrije i male privrede, „Industrijska zona 1“ je

prostor u kojem su smješteni najstariji industrijski kapaciteti Bijeljine, koji su u periodu prije ratnih dešavanja i promjene društveno-političkih odnosa bili osnov privrednog razvoja grada i opštine. U sastavu ove zone nekada su bili i fabrički kompleksi „Panafleks“, „Stolar“ i „Kurjak“, koji su fizički odvojeni ulicama Raje Baničića i Živojina Mišića. U proteklom periodu, a kao posljedica recesije privrede, ovi su industrijski kapaciteti doživjeli potpunu sgnaciju, reorganizaciju i promjenu vlasničke strukture. Obzirom da se nalaze u sklopu užeg urbanog područja grada i na pravcima urbanog razvoja definisanog važećim razvojnim dokumentima prostornog uređenja, ovi su prostori prenamjenovani u stambeno-poslovne zone.

Sadašnji obuhvat „Industrijske zone 1“ definisan je Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana grada Bijeljine u površini od 83,05 ha i predstavljaće, zajedno sa pomenutim „Industrijskom zonom 2“ i „Industrijskom zonom 3“ osnov budućeg privrednog razvoja grada i opštine Bijeljina.

Organizaciju ove prostorne cjeline karakterišu postojeći industrijski kapaciteti, postojeći „ugašeni“ željeznički terminal i postojeći poslovni objekti i sadržaji izgrađeni u posljednjih 15-ak godina. U sklopu obuhvata ima i zatečenih stambenih objekata različitog boniteta od loših i ruševnih objekata do objekata u dobrom stanju i nedovršenih u izgradnji. Ovaj podatak predstavlja jedan od većih ograničenja, jer se stanovanje kao funkcija u budućoj koncepciji razvoja ovog prostora u cijelosti izbacuje. U skladu sa navedenim, u budućem periodu potrebno je pristupiti izradi posebnog programa uređenja tretiranog prostora u smislu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i formiranja uslova za razvoj pruivrednih djelatnosti u skladu sa regulacionim planom.

Postojeći industrijski kapaciteti u sklopu „Industrijske zone 1“ danas su aktivni, sa različitim stepenom i nivoom proizvodnje, suočeni sa svim poteškoćama i problemima koji su rezultat globalne privredne krize.

**Fabrika „Sava“ Bijeljina** je fabrički kompleks prehrambene industrije. Ima nemjerljiv značaj za Semberiju i semberske poljoprivrednike kao najveći otkuplivač voća i povrća, ali i kao regulator tržišta. Pored tržišta Republike Srpske i Federacije BiH, „Sava“ prodaje svoje proizvode na tržištima u regionu, prije svega u Hrvatskoj i Crnoj Gori. Današnja proizvodnja ne može se porediti sa proizvodnjom i značajem ove fabrike u vremenu prije ratnih dešavanja i globalne privredne krize, ali je značajno da se u posljednjem periodu ulažu maksimalni naponi da se ovaj industrijski kompleks održi na tržištu u usavrši u proizvodnom smislu. Semberija raspolaže sa 53.926 hektara poljoprivrednog zemljišta od čega je 94 odsto u privatnom vlasništvu. Oranica je 50.037 hektara (93 odsto), ali prosječna površina poljoprivrednog posjeda je samo 3,3 hektara i on je izdijeljen u četiri-pet parcela. Tako usitnjen posjed ne obezbjeđuje uslove za profitabilnu proizvodnju žitarica i zato se treba još više okrenuti povrću koje angažujući više radne snage obezbjeđuje bolji finansijski rezultat. Bosanskohercegovački poljoprivrednici sve više vjeruju Prehrambenoj industriji Sava - Semberija iz Bijeljine. Uz tradiciju dugu 47 godina ova fabrika je, nakon privatizacije, obnovila proizvodnju i sklupa sve više ugovora s poljoprivrednim proizvođačima iz oba entiteta.

“Elvaco” AD je osnovan 1974. g. u okviru Rudarsko-metalurškog Kombinata (RMK) Zenica, Bosna i Hercegovina. Osnovna djelatnost je metalo-prerada. Svojim kapacitetima, kadrovima, ogromnim iskustvom i modernim menadžmentom u stanju je da odgovori na sve zahtjeve tržišta. Sa preko 200 zaposlenih radnika ostvaruje se uspješna proizvodnja na više tehnoloških linija. Od 2009. g. se nalazi u sastavu BOBAR GROUP-a. U okviru “Elvaco” AD, na površini od oko 140.000 m<sup>2</sup>, nalaze se četiri proizvodna pogona, i to:

Fabrika za proizvodnju armaturnih mreža i ogradnih sistema

Fabrika za proizvodnju šina vodilica za liftove

Fabrika za proizvodnju dodatnih materijala za zavarivanje - elektroda

Fabrika za proizvodnju procesne opreme

“**Orao**” je od osnivanja 1944. godine u Pančevu prošao kroz sve faze u razvoju svoje primarne djelatnosti – remonta avionskih motora i danas je visoko organizovan sistem sa najsavremenijom opremom i snažnim kadrovskim potencijalom za proizvodnju i remont turbomlaznih motora svih vrsta. Sadašnji kapaciteti izgrađeni su na prostoru od 99.000 m<sup>2</sup>, na potpuno novoj lokaciji 1997. godine, sa sjedištem u Bijeljini.

“**Orao**” je osnovan u Pančevu kod Beograda 1944. godine kao radionica za opravke avionskih motora. Godine 1949. dislociran je u Rajlovac (Sarajevo). U narednim godinama je prolazio kroz sve tehnološko-tehničke stepenice u remontnoj djelatnosti klipnih i turbomlaznih motora američkog, britanskog i ruskog porijekla. 1975. krunisana je završnim stepenom razvoja proizvodnje turbomlaznih motora pod licencom britanskog Rolls-Royce-a. Isporučeno je nekoliko stotina motora.

Od 1996. godine "Orao" je dislociran u Bijeljini i danas je akcionarsko društvo, zapošljava 425 radnika od kojih više od stotinu sa VSS. U svom sastavu ima tri radne jedinice – Radna jedinica remont (remont turbomlaznih motora, održavanje turbomlaznih motora prema stanju, projektovanje i opremanje remontnih kapaciteta i transfer tehnologija, usluge opravki korištenjem standardnih i specijalnih tehnologija i procesa); Radna jedinica proizvodnja (proizvodnja dijelova i sklopova turbomlaznih motora, proizvodnja specijalnih alata, proizvodnja dijelova prema zahtjevu naručioca) i Radna jedinica laboratorije (metrologija električnih i neelektričnih veličina, ispitivanje hemijskog sastava i fizičko hemijskih karakteristika materijala/ proizvoda, razvojna istraživanja i projektovanje laboratorijskih kapaciteta).

"**Žitopromet**" Bijeljina je osnovan 1961. godine kao preduzeće za promet i preradu žitarica i proizvodnju hrane. Preduzeće je 2002. godine privatizovano i od tada posluje kao akcionarsko društvo "Žitopromet" a.d..

Osnovna djelatnost “Žitoprometa” a.d. Bijeljina je skladištenje i sušenje žitarica, promet i prerada žitarica, proizvodnja pekarskih proizvoda, proizvodnja stočne hrane i ugostiteljsko-trgovinska djelatnost. Proizvodnja je organizovana u tri radne jedinice:

- Radna jedinica Mlin 1
- Radna jedinica Mlin 2
- Radna jedinica Pekara

Radna jedinice Mlin 1 obuhvata mlin za preradu pšenice, centar za sušenje i skladištenje žitarica, centralna laboratorija, sedam prodajnih objekata mlinskih proizvoda i stočne hrane na teritoriji opštine Bijeljina, transport i održavanje.

Radna jedinice Mlin 2 obuhvata mlin za preradu kukuruza, fabriku stočne hrane i pogon za proizvodnju premiksa za stočnu hranu.

Radna jedinice Pekara obuhvata proizvodni pogon pekare, restoran Slobomir kao i više prodajnih objekata pekarskih proizvoda (pekaraca) na teritoriji grada.

U posljednjih desetak godina “Žitopromet” izrasta u lidera kvaliteta na ovom tržištu, o čemu svjedoče brojni pehari i medalje za kvalitet dobijeni na regionalnim sajmovima. Kao lider kvaliteta i kuća koja postavlja standarde u oblasti proizvodnje kojom se bavi, Žitopromet je u fazi uvođenja sistema kvaliteta ISO 9001:2008 i HACCP sistema.

Navedeni fabrički kompleksi predstavljaju okosnicu postojeće prostorne organizacije „Industrijske zone 1“. Smješteni su u južnom dijelu obuhvata ove prostorne cjeline, koja je do izgradnje gradske putne obilaznice bila oslonjena na Ulicu šabačkih đaka i prostor stare željezničke pruge.

Ostali sadržaji u obuhvatu predstavljaju pojedinačne poslovne i proizvodne objekte i manje pogone, takođe skoncentrisane u južnom dijelu obuhvata. Pripadaju u najvećem broju komercijalnim i uslužno-zanatskim djelatnostima. Sjeverni dijelovi obuhvata su neizgrađene površine.

### 3.2. Vlasnički status zemljišta

Zemljište na obuhvatu plana pojavljuje se u dva statusa – privatno i državno. U procentualnom odnosu veći procenat je zemljište u privatnoj svojini (oko 55,60 ha) u odnosu na državno (27,90 ha).

Pregledom kopija posjedovnih listova bonitet zemljišta je prilično ujednačen i radi se o zemljištu boljeg boniteta, odnosno o njivama 1 i 2 klase i voćnjacima. Zapadni i sjeverozapadni dijelovi su njive 1 klase dok su istočni uglavnom njive 2 klase. Potrebno je međutim naglasiti da sam podatak o bonitetu predmetnog zemljišta u smislu urbanizacije i buduće izgradnje nije posebno relevantan za posmatrani obuhvat. Naime, prvi industrijski kompleksi (fabrike „Sava“ i „Elvaco“) izgrađeni su u ovom dijelu urbanog područja Bijeljine i time su predodredili namjenu prostora – izgradnja industrijskih – poslovnih sadržaja. Izgradnjom gradske putne obilaznice stvorena je adekvatna granica užeg urbanog područja i poljoprivrednih površina koje i u narednom periodu treba maksimalno zaštititi – pojas sjeverno u odnosu na trasu gradske putne obilaznice).

### 3.3. Bonitet fizičke strukture u obuhvatu plana

Stanje zatečene fizičke strukture prikazano je na grafičkom prilogu br. 6 grafičkog dijela plana, u tabelarnom prikazu karakteristika zatečenih objekata, te u fotodokumentaciji urađenoj u fazi obilaska terena. Tabelarni prikaz stanja zatečenih objekata i fotodokumentacija su sastavni dio ovog teksta.

## II. Prirodni uslovi i resursi

### 1. Prirodne karakteristike

#### Geografski položaj

Granice obuhvata regulacionog plana "Industrijska zona 1" čine: dio trase gradske putne obilaznice na sjeveru Ulica Živojina Mišića i prostor stare željezničke pruge, te stambeno naselje „Ledinci 2“ na jugu, dio stambenog naselja MZ „Dašnica na zapadu i kompleks Poljoprivredne i Medicinske škole na istoku.

Morfološki lokacija "Industrijska zona 1" je ravnica, a pripada aluvijalnoj ravni Semberije sa nadmorskom visinom oko 90 m. U okviru obuhvata regulacionog plana "Industrijska zona 1" nema prirodnih vodotoka.

#### Klimatske karakteristike

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

Tabela 2. Srednja temperatura vazduha po godišnjim dobima (Stanica Bijeljina)

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

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

Tabela 3. Pregled srednjih vrijednosti mjesečnih i godišnjih padavina (Stanica Bijeljina)

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

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

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

### Geološka građa terena

#### Inženjerskogeološke i hidrogeološke karakteristike terena

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

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

Riječni sedimenti Semberije mogu se u litološko – granulometrijskom smislu, posmatrano vertikalno, podijeliti u 2 kompleksa:

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

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

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

Litološki sastav terena, do dubine 9 m, na samoj lokaciji "Industrijska zona 2" može se definisati na osnovu podataka dobijenih pri izradi bunara kojih ima više u okviru ove lokacije.

1 –3 m od površine terena je humus i ilovačaste gline, a ispod njih je šljunak. Mjestimično se šljunak pojavljuje pri samoj površini terena.

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

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

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

Gline prašinasto-pjeskovite, kao izolatori, imaju nizak koeficijent filtracije, oko  $0,1 \times 10^{-9}$  m/s.

Nivo podzemne vode je na oko 3 m od površine terena. Izdan je sa slobodnim nivoom, a generalni pravac toka podzemnih voda je od juga i jugoistoka ka sjeveru i sjeverozapadu. Izdan se prihranjuje iz rijeke Drine. Uticaj padavina je mali, jer površinski izolatorski sloj smanjuje infiltraciju oborinskih voda u tlo.

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

Inženjerskogeološke karakteristike terena predstavljene su na inženjerskogeološkoj karti, a podaci su peuzeti sa Osnovne geološke karte (list Bijeljina), dok su savremene pojave utvrđene na terenu.

#### Geotehničke karakteristike

Ravan teren i glinoviti i šljunkoviti sedimenti, koji čine sastav terena lokacije "Industrijska zona 1" pružaju optimalno povoljne uslove za gradnju. Problem kod ravnog terena postoji pri izgradnji površinskih i podzemnih kanalizacionih sistema za otpadne vode, zbog potrebe postizanja odgovarajućeg nagiba odvodnog sistema.

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

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

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

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

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

### Prirodna sredina – prirodni uslovi

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

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

Analizom područja obuhvata plana, su ograničavajući za budući razvoj, ukoliko se aspektu očuvanja i zaštite životne sredine ne posveti posebna pažnja. Zaštita životne sredine u procesu urbanističkog planiranja dio je strategije održivog razvoja. Elementi ove strategije sadržani su u Zakonu o zaštiti

prirode, "Sl. glasnik RS" br. 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.

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

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

#### Postojeća namjena površina

Na prostoru plana, sagledana detaljnom analizom postojećeg stanja i izgrađenosti, postojeća namjena površina pokazuje da ne može biti ograničavajući faktor budućeg razvoja, jer se u principu radi o dominantnoj industrijskoj – poslovno-proizvodnoj namjeni u južnom dijelu obuhvata i neizgrađenom zemljištu u sjevernom dijelu obuhvat. Postojeći stambeni objekti zatečeni u obuhvatu plana mogu biti ograničavajući faktor budućeg razvoja ove zone, ali se isto odgovarajućim programom uređenja i rješavanjem imovinsko-pravnih odnosa, a u cilju javnog i opšteg interesa može prevazići.

#### Infrastruktura

Područje regulacionog plana "Industrijske zone 1" je povoljno za budući razvoj sa aspekta infrastrukture, sa ograničenjima koja se moraju u narednom planskom periodu postepeno eliminisati. Prostor je opslužen primarnom saobraćajnom infrastrukturom na koju se može priključiti interna saobraćajna mreža i sa ovog aspekta tretirani prostor ima najvećih potencijala za budući razvoj (magistralni put, gradska putna obilaznica, planirana željeznička pruga sa terminalom i sl.).

Kada je u pitanju komunalna infrastruktura (vodovod i kanalizacija, elektroenergetska infrastruktura i telekomunikaciona infrastruktura) i ovaj aspekt je pogodan za budući razvoj, jer prisustvo postojećih industrijskih kapaciteta ukazuje na prisustvo osnovnih mreža i objekata komunalne infrastrukture. U narednom periodu ista će se razvijati i nadograđivati (uz izgradnju i novih kapaciteta) u skladu sa tempom razvoja poslovnih i proizvodnih djelatnosti na ovom prostoru.

### III. Stanovanje

U prethodnom dijelu teksta naglašeno je da se u obuhvatu plana nalazi određeni broj stambenih objekata koji su prikazani tabelarno sa osnovnim karakteristikama. Radi se o porodičnim stambenim objektima, uglavnom skoncentrisanim u južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata plana.

Stanovanje kao funkcija nije predviđeno na prostornom obuhvatu „Industrijske zone 1“. Ovo je prostorna cjelina koja je predodređena za razvoj poslovnih – proizvodnih djelatnosti i kao takvu je treba maksimalno očuvati za naredni period.

### IV. Infrastruktura

#### 1. Saobraćaj

Obuhvat "Industrijske zone 1", vezan je na primarnu saobraćajnu mrežu urbanog područja Bijeljine. Obuhvat sa juga i sjevera tangiraju važne saobraćajnice te mreže – Ulica Živojina Mišića, kojom se saobraćaj vodi ka magistralnim pravcima Bijeljina – Brčko i Bijeljina - Rača i gradska putna obilaznica. Različite po svom karakteru i funkciji obe ove saobraćajnice imaju posebnog značaja za budući razvoj posmatranog prostora.

Gradska putna obilaznica koja tangira sjevernu granicu obuhvata plana predstavlja specifičan sistem koji posreduje između vangradske mreže puteva i gradske mreže saobraćajnica. Izgradnjom ove saobraćajnice ostvaren je postavljeni cilj, odnosno riješen jedan od najznačajnijih problema u sferi odnosa put – grad, na uspješan, savremen i efikasan način.

Direktno vođenje tranzitnih tokova kroz gradsku mrežu saobraćajnica zaustavlja se na obodu grada gradskom putnom obilaznicom. Sa većine najznačajnijih vangradskih puteva prolazni saobraćaj je sproveden mimo gradske mreže saobraćajnica, dok se ciljni saobraćaj prihvata i vodi saobraćajnicama nižeg ranga (sabirne ulice i nekategorisane saobraćajnice) koje omogućavaju međusobnu vezu najznačajnijih radnih zona i zona stanovanja, odnosno, njihovu vezu sa centralnom zonom.

Značaj putne obilaznice za površinu koja se tretira, ne treba posebno naglašavati. Ako se u obzir uzme planirana namjena prostora, sasvim je jasno da su uticaj i funkcija ove saobraćajnice i namjena posmatranog prostora (poslovna zona) sasvim kompatibilni.

Pored gradske putne obilaznice, kao saobraćajnice koja je po definiciji, specifičan i samostalni element saobraćajne mreže, sa ulogom posrednika između mreže vangradskih puteva i gradske saobraćajne mreže, poseban značaj za tretirani prostor imaju još dvije saobraćajnice. To su Ulica Živojina Mišića, na koju se obuhvat samo djelomično oslanja u krajnjem južnom i jugoistočnom dijelu obuhvata (lokacija nove željezničke stanice, nova autobuska stanica na raskršću sa Ulicom Raje Baničića i Miloša Obilića), te Ulica šabačkih đaka na koju su direktno oslonjeni postojeći fabrički kompleksi industrijske zone.

U prostoru između Ulice Živojina Mišića i Ulice šabačkih đaka smještena je stara željeznička pruga sa željezničkom stanicom. Trenutno pruga nije u funkciji, a razvojnim dokumentima prostornog uređenja planiran je novi koridor željezničke pruge sjeverno uz trasu obilaznice. Bez obzira na planska rješenja za budućnost, postojeća pruga, kao i željeznička stanica koja će biti rekonstruisana u sklopu realizacije projekta Autobuske i željezničke stanice, imaće svoju funkciju i u narednom periodu. Postojeća željeznička stanica dobiće novi oblik i nove sdražaje i na ovoj lokaciji i dalje će biti osnovni putnički željeznički terminal. Određeni dio željezničke infrastrukture može biti korišten i za potrebe Industrijske zone 1. Glavni željeznički teretni terminal za područje grada Bijeljine lociran je u sjeverozapadnom dijelu urbanog područja i u okviru Regulacionog plana Industrijska zona 4.

Na osnovu postojećih saobraćajnih koridora, njihovog značaja i ranga, stvoriće se okvir za koncepciju internih saobraćajnica unutar kompleksa „Industrijske zone 1“. Zahvaljujući postojećim saobraćajnicama, kao i prostornom razmještanju postojećih industrijskih kapaciteta, interna saobraćajna mreža može imati jednostavan koncept u kome će glavnu ulogu imati izlaz obuhvata na trasu gradske putne obilaznice i povezivanje sjevernog i južnog dijela obuhvata plana.

#### 2. Vodovod i kanalizacija

##### 2.1.1. Vodovod

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

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

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

Na prostoru obuhvata Regulacionog plana ima izgrađenih javnih vodovodnih instalacija prečnika od Ø 150 mm - Ø 300 mm koji su zadovoljavaju postojeće potrebe potrošača za sanitarnom i protivpožarnom vodom.

Postojeći industrijski kapaciteti kao imaju interne sisteme za vodosnabdijevanje za potrebe obezbjeđenja vode za pojedine tehnološke procese.

Kao izvori za vodosnabdijevanje služe bušeni bunari različitih kapaciteta, te odgovarajuća pumpna postrojenja i rezervoari vode.

Ostali prostor obuhvata "Industrijske zone 1" je neizgrađen i u njemu nema vodovodnih instalacija.

Potrebno je istaći da osnov postojeće vodovodne mreže za ovo područje predstavljaju postojeći cjevovodi prečnika Ø 150 i 300 mm položen u ulici Šabačkih đaka, a na koji je priključena postojeća distributivna mreža koja sada snabdijeva postojeće objekte u obuhvatu plana.

## 2.2 Fekalna kanalizacija

Obuhvat Regulacionog plana nalazi se u sjeveroistočnom dijelu urbanog područja grada Bijeljine i isti je izvan zone obuhvaćene projektom javne fekalne kanalizacije koji se sada realizuje. Budući razvoj ovih dijelova urbanog područja tek treba da postane predmet analiza i istraživanja, sa aspekta opremanja sistemom javne fekalne kanalizacije.

U sadašnjem stanju, na obuhvatu plana, tretman otpadnih voda postojećih stambenih i poslovnih objekata riješen je na individualan način (septičke jame uz postojeće stambene objekte i interni sistemi odvodnje upotrebljenih voda iz industrijskih kompleksa).

## 2.3 Kišna kanalizacija

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

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

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

Područje koje se planom tretira nalazi sa desne strane kanala Dašnica, te u ovoj zoni postoji djelomično uređena odvodnja atmosferskih voda i to prvenstveno ulica Raje Baničića.

## 3. Elektroenergetika i telekomunikacije

### 3.1. Elektroenergetska infrastruktura

Na prostoru obuhvata RP "Industrijska zona 1" postoje čvrne transformatorske stanice ČTS BN 3 110/35/10kV, ČTS BN II 35/10kV, te više TS 10/0,4kV namjenski izgrađenih za snabdijevanje industrijskih potrošača.

U neposrednoj blizini RP "Industrijska zona 1", odnosno južno, istočno i zapadno od obuhvata

RP "Industrijska zona 1" nalaze se distributivne transformatorske stanice TS 10/0,4 kV namijenjene za snabdijevanje električnom energijom individualnih stambenih objekata, stambeno poslovnih objekata, kao i malih objekata sa uslužnom i zanatskom djelatnosti.

U grafičkom prilogu br. 11 prikazana je elektroenergetska infrastruktura u obuhvatu

RP "Industrijska zona 1", kao i u neposrednom okruženju iste.

U distributivnim TS 10/0,4kV postoji značajna rezerva u instalisanoj snazi koja se može iskoristiti za snabdijevanje električnom energijom objekata u rubnim dijelovima predmetnog obuhvata sa južne, istočne i zapadne strane. Ipak navedene rezerve u instalisanoj snazi pomenutih distributivnih TS 10/0,4 kV nisu pouzdane, jer je veliki broj stanova i individualnih stambenih objekata nezaposjednut.

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

U čvrnoj transformatorskoj stanici ČTS 110/35/10kV "BN 3" postoje rezerve u raspoloživom kapacitetu od približno 5MW, s tim što u narednom periodu treba računati na aktiviranje potrošnje u trenutno brojnim nezaposjednutim stanovima i stambeno-poslovnim objektima koji su u izgradnji. U slučaju pokretanja aktivnosti u Industrijskoj zoni 3, navedena rezerva u kapacitetu neće biti raspoloživa za nove objekte u obuhvatu Industrijske zone 1.

### 3.2. Telekomunikaciona infrastruktura

U obuhvatu regulacionog plana "Industrijska zona 1" telekomunikaciona infrastruktura je izgrađena u segmentu pristupne pretplatničke mreže podzemno do svakog korisnika u dijelu južnog, istočnog i zapadnog obuhvata (postojeći objekti) prema potrebama sadašnjeg stepena izgrađenosti, odnosno namjene. U sjevernom dijelu RP "Industrijske zone 1", gdje je u najvećem broju i predviđena izgradnja industrijskih objekata i objekata male privrede, telekomunikaciona infrastruktura nema dovoljne kapacitete za planirane objekte.

U ulici Raje Baničića postoji područna TK centrala tipa MSAN sa izgrađenom TK kanalizacijom. Kablovska TK kanalizacija je urađena i sa južne strane obuhvata "Industrijska zona 1", a završava se kod preduzeća "Elvako". U dijelu industrijske zone kod Poljoprivredne škole i preduzeća "Žitopromet" takođe je urađena TK kanalizacija sa lokalne ATC iz pravca Kruševlja.

Prema tome postoje dovoljni kapaciteti u južnom, istočnom i zapadnom dijelu RP "Industrijske zone 1".

## 4. Toplifikacija

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

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

- da li graditi centralnu kotlovnicu za toplifikaciju i koji energent koristiti (čvrsto gorivo, tečno ili prirodni gas) za sagorijevanje;
- pojedinačno dovoditi gasne instalacije (za energent prirodni gas) do svakog potrošača;
- predvidjeti da svaki investitor pojedinačno gradi za svoje potrebe individualne kotlovnice za gorivo čvrsto, tečno i gasovito.

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



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

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

## V. Privredne djelatnosti

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

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

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

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

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

Prostorni obuhvat Regulacionog plana "Industrijska zona 1", predstavlja u tom smislu upravo dio strategije razvoja privrede na lokalnom nivou, ali sa perspektivama značaja na nivou regije, Republike, pa i šireg okruženja.

Ako se posmatra sadašnje stanje, može se naglasiti da je prostorni obuhvat koji se ovim planom tretira po svojim prirodnim i stvorenim uslovima predodređen za razvoj upravo privrednih djelatnosti. Naime, ovo je zona ili dio urbanog područja grada Bijeljine u kojoj već egzistiraju značajni industrijski kapaciteti. Ova činjenica ukazuje na povoljne uslove da se postojeći kapaciteti u cijelosti zadrže sa već izgrađenom infrastrukturom, te da se u skladu sa novim tendencijama privrednih kretanja i zahtjevima tržišta reorganizuju i maksimalno modernizuju. Sa druge strane isti će imati i značajnu ulogu za izgradnju budućih privrednih kompleksa na neizgrađenim površinama unutar obuhvata plana u smislu kompatibilnih namjena, te saobraćajne i infrastrukturne opremljenosti lokacija.

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

## VI. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Po svom karakteru javne službe i dio društvenih djelatnosti predstavljaju funkcije centraliteta, te se prema tome lociraju u centralnim dijelovima gradskog područja. Ove funkcije određuju nivo i karakter grada (upravni, administrativni, kulturni, centar opštine/regije).

Kako je u prethodnim dijelovima ovog teksta naglašeno, prostorni obuhvat „Industrijske zone 1“ u cijelosti je površina za razvoj privrednih djelatnosti i industrije, te ni u sadašnjem ni u planiranom stanju nema objekata javnih službi i društvenih djelatnosti. Istovremeno, to ne isključuje mogućnost pojave predstavništva ili administrativnih objekata određenih firmi i privrednih subjekata, kao ni organizaciju pratećih sadržaja u sklopu industrijskih kompleksa koji na određen ograničeni način pripadaju društvenim sadržajima (dječiji vrtići za smještaj djece zaposlenih u industriji ili slični objekti).

## 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.

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, 109/05 i 29/10).

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

Na prostoru "Industrijske zone 1" u Bijeljini, postojeći industrijski kapaciteti u okviru svojih djelatnosti i modernizacije proizvodnje, obavezni su da zadovolje ekološke standarde propisane važećim Zakonima. U proteklom periodu, gotovo svi postojeći kapaciteti pribavili su odgovarajuće licence kojima se potvrđuje sistem proizvodnje usklađen sa ekološkim zahtjevima, te se generalno može reći da je proizvodnja u obuhvatu plana usklađena sa ekološkim zahtjevima.

Predmetna lokacija kompleksa „Industrijske zone 1“ u Bijeljini nalazi se u ravničarskom pedjelu sa stepskom i šumovitom vegetacijom. Obzirom da se lokacija sa svojom pratećom infrastrukturom nalazi u oblasti urbanizovane sredine, dobija se slika jedne uređene cjeline.

Na lokaciji „Industrijske zone 1“ nisu prisutna nepokretna kulturna dobra.

Lokacija „Industrijske zone 1“ se istočnom granicom naslanja na prigradsko naselje MZ „Dašnica“ , a zapadnom stranom na kompleks Poljoprivredne i Medicinske škole. Sjeverni dio je preko obilaznog puta u kontaktu sa površinama poljoprivrednog zemljišta, a na jugu se oslanja na veće gradsko stambeno naselje „Ledinci 2“. Ovakav položaj ravničarskog terena, gdje ne postoje prirodna uzvišenja kao barijere prema gradskom naselju, niti postoje šumski pojasevi između industrijske zone i naseljenog područja, a čije okruženje čine stambene, poljoprivredne i zone društvenih djelatnosti, svakako dodatno utiče na pažljivo postupanje u pogledu zaštite životne sredine i strogu primjenu zakonskih okvira kojima je regulisano očuvanje i zaštita svih komponenti životne sredine (tla, vode, vazduha, životnog standarda).

## VIII. Bilans korišćenja površina resursa i objekata

Bilanse postojećeg stanja, odnosno korišćenja površina, resursa i objekata, na tretiranom obuhvatu najpeglednije je prikazati tabelarno.

Tabela 1.: Bilans korišćenja površina

OBUHVAT	P OBUHVATA ha	P IZGRAĐENO. ha	P NEIZGRAĐENO ha	P POD SAOBRAČAJNICAMA ha	ODNOS IZGRAD. /NEIZGRAD. %
"INDUSTRIJSKA ZONA 1"	83,50	46,00	32,05	5,00	61,5 : 38,5

Tabela 2: Vlasnički status zemljišta

OBUHVAT	P OBUHVATA ha	P PRIVATNO ha	P DRŽAVNO ha	ODNOS PRIVATNO /DRŽAVNO %
"INDUSTRIJSKA ZONA 1"	83,50	55,59	22,90	70 : 30

## C. OCJENA STANJA, PROBLEMI STANJA I CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA

### I. Ocjena stanja i problemi (slabosti i ograničenja) prostornog razvoja obuhvata plana

#### 1. Ocjena postojećih kapaciteta

##### 1.1.Kapaciteti izgradnje

Kapaciteti izgradnje prostora na obuhvatu regulacionog plana imaju značajnog uticaja na sadašnje i planirano stanje, jer okosnicu obuhvata plana čine postojeći industrijski kompleksi koji zauzimaju južne dijelove obuhvata. Ovi kompleksi su trenutno zaokružene cjeline sa različitom proizvodnom namjenom (prehrambena industrija, metalna industrija, specijalizovana industrija) i bitno će uticati na koncept buduće organizacije središnjih i sjevernih dijelova obuhvata koji su neizgrađeni.

Raznovrsnost u pogledu namjene, odnosno djelatnosti postojećih kapaciteta omogućuje da se u narednom periodu na prostornom obuhvatu plana mogu pojaviti svi vidovi privrednih i uslužnih djelatnosti, kao i određeni procenat komercijalnog, zanatskog, saobraćajno-uslužnog sektora, koji neće ugroziti razvoj postojećih kapaciteta, odnosno omogućiće dodatne usluge koje će i postojeći kapaciteti moći iskoristiti.

Sa ovog aspekta ocjenjuje se da postojeći kapaciteti ne predstavljaju ograničenje budućeg razvoja ove zone, odnosno da isti imaju stimulativnu ulogu u tom razvoju.

##### 1.2.Kapaciteti zemljišta

Zemljište na prostornom obuhvatu regulacionog plana definisano je kao gradsko građevinsko zemljište. Pojavljuje se u dva vlasnička statusa, kao privatno i državno. Veći procenat u imovinskom stanju jeste zemljište u privatnom vlasništvu, dok je manji procenat zemljišta na obuhvatu plana u državnoj svojini. Izgradnjom na privatnom vlasništvu stiže se pravo trajnog korišćenja zemljišta, a sve u skladu sa Zakonom o gradskom građevinskom zemljištu Sl. gl. RS br.86/03.

Parcelacija zemljišta u postojećem stanju je neujednačena i pokazuje da je predmetno zemljište bilo podijeljeno na velike katastarske parcele – njive određenog boniteta (klase zemljišta), a koje su vremenom usitnjavane. U sadašnjem stanju i dalje dominiraju velike katastarske parcele. Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu pokazalo se u proteklom periodu kao jedan od ograničavajućih faktora buduće izgradnje. Isto je posljedica nedostatka jedinstvene politike i izrade adekvatnih programa uređenja gradskog građevinskog zemljišta u skladu sa dokumentima prostornog uređenja. Za obuhvat „Industrijske zone 1“ u narednom periodu potrebno je sve napore uložiti u rješavanje imovinskih odnosa, ali u smislu utvrđenog programa pripremanja i opremanja zemljišta za buduću izgradnju u skladu sa namjenom definisanom ovim planom, što je jedini način adekvatne realizacije plana.

### 1.3.Kapaciteti infrastrukture

Predmetni prostor je u pogledu opremljenosti primarnim sistemima i objektima komunalne infrastrukture u relativno dobrom stanju. Postojeću infrastrukturu potrebno je maksimalno zaštititi i rekonstruisati u skladu sa novim potrebama. Sa druge strane, zahvaljujući postojećim infrastrukturnim kapacitetima, prije svega primarnim mrežama i objektima opremanje novih lokacija komunalnom i saobraćajnom infrastrukturom nebi trebalo imati veća ograničenja. Potrebno je, međutim, naglasiti da će razvoj infrastrukture zavisiti od tempa realizacije buduće izgradnje novih objekata i proizvodnih kapaciteta, dok će buduća izgradnja na tretiranom prostoru u mnogome zavisiti od aktivnosti lokalne zajednice da proizvodne i druge privredne djelatnosti pravilno usmjerava upravo na ovaj prostorni obuhvat.

### 2. Ocjena slabosti postojećeg stanja:

#### 2.1.Slabosti u izgradnji objekata

Slabosti u izgradnji objekata na posmatranom području nisu posebno izražene, zahvaljujući samoj činjenici da je nešto više od polovine prostornog obuhvata izgrađeno upravo industrijskim kapacitetima. To znači da koncepcija plana suštinski ima ulogu proširenja privrednih sadržaja na neizgrađene dijelove obuhvata, već duži vremenski period namjenjene upravo za ovu namjenu. Mali procenat prostora obuhvata plana izgrađen je stambenim objektima, kao namjenom koja se ne predviđa u ovom obuhvatu. Zamjena postojećeg stambenog fonda novim privrednim i poslovnimsadržajima može biti otežavajuća okolnost u smislu rješavanja imovinskih odnosa, te se zaključuje da će oni dijelovi obuhvata, trenutno izgrađeni stambenim objektima, najkasnije biti privedeni namjeni u skladu sa regulacionim planom.

#### 2.2.Slabosti u korišćenju zemljišta

Nisu izražene slabosti korišćenja zemljišta. Dijelovi obuhvata koji su izgrađeni, izgrađeni su u skladu sa razvojnim dokumentom prostornog uređenja, tako da se ne može govoriti o prisustvu neplanske gradnje. Zatečeni stambeni objekti su uglavnom starijeg datuma izgradnje i za iste se mora pronaći adekvatno rješenje dislokacije (kroz rješavanje imovinskih odnosa, adekvatne nadoknade i sl). Sa druge strane neizgrađeno zemljište trenutno se uglavnom koristi u poljoprivredne svrhe ili predstavlja travnate površine – što je odgovarajući način korišćenja neizgrađenog građevinskog zemljišta.

#### 2.3.Slabosti infrastrukture

Kako je prethodno naglašeno, infrastruktura na posmatranom području uglavnom u sadašnjem stanju ima dobre karakteristike, odnosno ista je izgrađena za postojeće kapacitete. Međutim, elektroenergetska infrastruktura koja trenutno zadovoljava potrebe za snabdijevanjem električne energije i pored

postojećih ČTS 110/35/10kV uz sjeverozapadnu granicu obuhvata i ČTS 35/10kV uz sjeveroistočnu granicu obuhvata nema dovoljne kapacitete. Priključenje novih objekata je neizvjesno, jer je postojeća rezerva u kapacitetima minimalna. Praktično, aktiviranjem potrošnje u već izgrađenim objektima na području pomenutih ČTS, te eventualno pokretanjem aktivnosti u Industrijskoj zoni 3 postojeća rezerva neće biti raspoloživa. Slabosti u izgradnji infrastrukture mogu se očekivati kao posljedica neravnomjernog ili usporenog tempa realizacije plana, odnosno realizacije pojedinačnih manjih kapaciteta koji neće moći obezbijediti veća ulaganja u izgradnju zajedničkih infrastrukturnih kapaciteta.

### 3. Ocjena mogućnosti daljeg razvoja područja regulacionog plana :

#### 3.1. Mogućnosti izgradnje objekata

Mogućnosti za izgradnju objekata su veoma dobre. U skladu sa definisanom namjenom prostora iz važećeg urbanističkog plana, preovladavat će poslovni objekti privrednih djelatnosti. U skladu sa tim potrebno je izvršiti adekvatnu parcelaciju zemljišta, predložiti odgovarajuću plansku koncepciju, te privoditi zemljište namjeni isključivo u skladu sa ovim planom, a što uslovi na prostornom obuhvatu uglavnom omogućuju.

#### 3.2. Mogućnosti korišćenja zemljišta

Gradsko građevinsko zemljište predstavlja najveći resurs područja plana, a kako je isto u cijelom obuhvatu plana jedinstvene namjene – privredne djelatnosti (industrija, mala privreda, komercijalne, zanatske, uslužne i druge djelatnosti), otvaraju se zadovoljavajuće mogućnosti njegovog korišćenja za potrebe izgradnje sadržaja kompatibilne namjene.

#### 3.3. Mogućnosti održivog razvoja i modernizacije infrastrukture

Definisani kapaciteti i slabosti postojećih infrastrukturnih sistema su polazni parametri koji ukazuju na pravce i smjernice budućeg razvoja, koji je neophodno uskladiti sa razvojem infrastrukture i sa prostorno - fizičkim razvojem ove zone. Osnovno polazište mora biti ekološki princip održivog razvoja uz maksimalnu zaštitu i unapređenje životne sredine kao jedina perspektiva. Da bi se stvorile mogućnosti održivog razvoja i modernizacija infrastrukture ona mora biti definisana kao javni interes postavljen ispred svakog privatnog i pojedinačnog interesa, odnosno ostvarenje svakog pojedinačnog interesa mora biti uslovljeno adekvatnim odnosom prema infrastrukturnim sistemima i životnoj sredini.

### 4. Moguća ograničenja u razvoju "Industrijske zone 1" i implementacije plana :

#### 4.1. Pravna ograničenja

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

#### 4.2. Institucionalna ograničenja

Kada je u pitanju Industrijska zona, odnosno područje privrede koje se ovim planom definiše, to se moguća institucionalna ograničenja u implementaciji plana mogu pojaviti u koliko se ne ostvari potrebna usaglašenost i koordinacija između institucija uprave i potencijalnih korisnika prostora. Ovdje se

prvenstveno misli na potrebu obezbjeđenja uslova, olakšica i stvaranja adekvatne osnove od strane institucija Uprave lokalne zajednice, a da se budućim korisnicima (potencijalnim investitorima), bilo državnim ili privatnim, ne samo ponudi prostor i lokacija, nego i stimuliše ulaganje u izgradnji tog prostora, a u skladu sa planom.

#### 4.3. Finansijska ograničenja

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

#### 4.4. Ostala ograničenja

U moguća ograničenja budućeg razvoja spadaju ona vezana za ekologiju i zaštitu životne sredine. Iako su danas ekološki principi, posebno u izgradnji i radu industrijskih i privrednih kompleksa, prilično definisani i predstavljaju osnov napretka ovih kapaciteta, mora se naglasiti da još uvijek nedostaju određeni elementi koji bi ovaj aspekt znatno unaprijedili. Osnovni problem jeste ne postojanje logistike za mjerenja emisija zagađivača što uzrokuje nedostatkom podataka o stvarnom stanju čovjekove sredine. U ovu grupu ograničenja spadaju

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

## II. Ciljevi prostornog razvoja obuhvata plana

Ciljevi urbanog razvoja grada Bijeljine, u svim segmentima koje ovaj razvoj podrazumijeva, definisani su Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana grada Bijeljine (Sl.gl. opštine Bijeljina br. 14/11), a koji predstavlja najznačajniji razvojni planski dokument za urbano područje Bijeljine i sa kojim se niži, odnosno provedbeni planski dokumenti usaglašavaju.

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

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

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

ne utiče na postavljanje ograničenja koja bi u kasnijem periodu onemogućila privođenje zemljišta planiranoj namjeni.

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

### 1. Privredne djelatnosti

Ako se ima u vidu geostrateški položaj Bijeljine, kao jednog od značajnijih centara Republike Srpske, a posebno njegovo regionalno okruženje, za razvoj veza sa susjednim regionima (prekogranične), izrada Regulacionog plana "Industrijska zona 1" omogućuje realizaciju određenih funkcija Bijeljine kao navedenog centra.

U ovom planu neophodno je stvoriti prostorne i druge uslove koji doprinose afirmaciji Bijeljine kao regionalnog centra, prvenstveno u privrednom smislu.

U tom smislu potrebno je pristupiti proširenju i podizanju nivoa usluga u postojećim kapacitetima, a posebno stvoriti prostorne uslove za smještaj novih sadržaja. Uz sve ovo mora se potencirati održivi razvoj uz maksimalno poštovanje i zaštitu životne sredine. To znači da se atraktivnost tretirane zone postiže u prvom redu zadržavanjem postojećih industrijskih kapaciteta koji su i u proteklom periodu bili nosioci privrednog razvoja. Samo po sebi zadržavanje ovih kapaciteta u sklopu već definisanih lokacija neće značiti nikakav napredak, ako se u budućem periodu ne obezbijede adekvatni uslovi za njihovu modernizaciju, proširenje, reorganizaciju i slične aktivnosti uslovljene novim stanjem na tržištu, novim ekološkim i ekonomskim zahtjevima i sl. Razvoj i postojećih i budućih kapaciteta usko je vezan za globalno stanje privrede na prostoru Republike Srpske, koje, na žalost, još nije zadovoljavajuće. To, međutim, ne smije da bude opravdanje da se na nivou lokalne zajednice ne poduzimaju maksimalni naponi u smislu usmjerenih ulaganja u prostre i lokacije koje mogu privući domaće i strane investitore i koje mogu obezbijediti razvoj privrednih djelatnosti skoncentrisanih na određenom, adekvatno uređenom i opremljenom prostoru.

Sa druge strane, postojeće kapacitete treba dopuniti svim onim sadržajima i namjenama koje su u današnjim uslovima profitabilne i koje će se adekvatno uklopiti u prostorni obuhvat koji se ovim planom tretira (tu u prvom redu spadaju: kapaciteti poslovnih, maloprivrednih i zanatsko-uslužnih, uslužnih, saobraćajnih, finansijskih, različitih konsalting usluga, trgovine na nivou kompaktnih tržnih centara opremljenih po evropskim principima, skladišnih i drugih djelatnosti). Istovremeno ovo područje treba pažljivo i racionalno saobraćajno riješiti, kako bi se povećala pristupačnost i komunikativnost. Poboljšanje komunalne opremljenosti i uvođenje novih tehnologija (telekomunikacionih i sl.) je pretpostavka za obezbeđenje kvalitetne ponude definisanih lokacija.

Analizom svih relevantnih elemenata, kao i sumiranjem potreba, a sve u cilju transformacije i razvoja lokalne privrede, 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:

1. podizanje opšteg nivoa ekonomske razvijenosti, na osnovu zaustavljanja recesije, obnavljanja privrednih funkcija i poboljšanja kvalitativnih elemenata privređivanja, i
2. uspostavljanje ekonomije gradskog zemljišta, na osnovu uvođenja ekonomskih principa u gazdovanju građevinskim zemljištem

Da bi se postigao **prvi cilj** neophodno je da se nastavi proces prestrukturiranja na

- **međugranskom nivou**, u pravcu daljeg jačanja uslužnog sektora, ali i restrukturiranjem industrije i građevinarstva;
- **granskom nivou**, u pravcu modernizacije, racionalizacije i intenzifikacije proizvodnje. Proizvodna struktura treba da se transformiše u pravcu propulzivnih i profitabilnih programa, što upućuje da se kroz razvoj malih i srednjih preduzeća ovaj koncept može najbolje realizovati; i
- **nivou preduzeća**, kroz finansijsko, organizaciono i proizvodno restrukturiranje. Privatizacija je jedan od ključnih metoda ozdravljenja, a koji pored finansijskih i socijalnih elemenata treba da sadrži i aspekt zaštite životne sredine, koji u savremenom poslovanju postaje sve važniji element vrijednosti akcionarskog kapitala.

Da bi se postigao **drugi cilj**, a koji bi bio u funkciji procesa restrukturisanja privrede i nove tražnje za prostorom, neophodno je da se:

- uspostave institucije i mehanizmi koji bi omogućili da se sredstva uložena u zemljište (opremanje) povrate u realnom ekonomskom iznosu, kako bi se omogućila odgovarajuća ponuda lokacija i prostora; i
- uspostave instrumenti koji bi obezbjedili koherentnost ekonomske, fiskalne, posebno poreske i kreditne politike.

Navedeni ciljevi i način njihovog ostvarenja, determinisani Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana grada Bijeljine, predstavljaju ključne elemente budućeg razvoja privredne strukture Bijeljine i osnovni model i polazište za koncepciju Regulacionog plana "Industrijske zone 1".

### 2. Infrastruktura

U skladu sa planiranom namjenom zemljišta u obuhvatu Regulacionog plana "Industrijska zona 1" su planirani svi infrastrukturni sistemi, njihova modernizacija, rehabilitacija i nova izgradnja, kako bi se svim privrednim subjektima omogućila bolja ponuda i pristupačnost mrežama i objektima infrastrukture. Revizija i izmjena Urbanističkog plana grada Bijeljine, a koji je u ovom slučaju i obavezujući planski dokument šireg područja, je postavio strateški cilj vezan za oblast infrastrukturnih sistema definisan na sledeći način:

"Dostizanje optimalnog nivoa kvaliteta urbane strukture, urbanog reda i urbane kulture, radi uspješnijeg ekonomskog i socijalnog razvoja, odnosno kvaliteta življenja".

Sasvim je jasno da se o kvalitetu urbane strukture, reda i kulture ne može govoriti bez adekvatno riješene prateće infrastrukture. Za površine koje su namjenski određene za razvoj privrednih djelatnosti i industrije, infrastrukturna opremljenost lokacija ima poseban i ključni značaj za budući razvoj. Stoga, u periodu implementacije plana treba težiti i uložiti maksimalne napore da se planom definisane lokacije za izgradnju privrednih objekata prethodno opreme odgovarajućom primarnom infrastrukturom (saobraćaj i komunalna infrastruktura) te onda, kao vrednije ponude potencijalnim investitorima.

### 3. Životna sredina

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

#### harmoničnog odnosa razvoja privrede i izgradnje privrednih kapaciteta prema prirodi i stvorenom okruženju.

Prostorni položaj obuhvata plana je veoma povoljan upravo za razvoj privrednih kapaciteta. Ta povoljnost ogleda se u prvom redu u veoma dobroj saobraćajnoj opremljenosti i pristupačnosti. Sa druge strane to istovremeno uslovljava veliku zainteresovanost za gradnju i razvoj poslovnih sadržaja na ovom prostoru. Zbog toga osnovni cilj (operativni cilj) sa aspekta životne sredine, jeste da **planirani sadržaji budu u duhu održivog razvoja, odnosno da se realizacijom plana zadovolje potrebe sadašnjih i budućih stanovnika, ali isključivo uz uslov maksimalnog očuvanja i zaštite životne sredine.**

#### 4. Bilans potreba i mogućnosti uređenja i korišćenja prostora

Na prostornom obuhvatu Regulacionog plana "Industrijska zona 1", neophodno je smjestiti odgovarajuće poslovne sadržaje privrednih djelatnosti koji obuhvataju: industriju, proizvodno i uslužno zanatstvo, pogone malih i srednjih preduzeća (mala privreda), skladišno-prodajne kapacitete, komercijalne, uslužne, saobraćajne, trgovinsko-ugostiteljske kapacitete i sl. Istovremeno, potrebno je obezbijediti i mogućnost budućeg proširenja već postojećih industrijskih kapaciteta, u koliko se za isto u narednom periodu ukaže potreba. Da bi se sve navedeno postiglo, na površini obuhvata koja iznosi 83,05ha, od koje je pod postojećim fabričkim kompleksima oko 35,0ha, a pod ostalim poslovnim sadržajima i saobraćajnicama oko 15,6ha neophodno je planirati odgovarajuću parcelaciju zemljišta na parcele odgovarajuće površine uz uslov da se iste mogu u skladu sa potrebama buduće namjene ukрупnjavati i usitnjavati, pristupne saobraćajnice kojima će se obezbijediti pristupnost svakoj lokaciji, akoje opet neće zauzimati značajne površine, te kapacitete komunalne infrastrukture i određeni procenti uređenih zelenih površina u skladu sa pravilnicima i standardima kod organizacije ovakvih zona.

U narednoj tabeli prikazani su okvirni usvojeni parametri za opremanje lokacija prema osnovnim namjenama koje postoje i koje se planiraju u sklopu obuhvata „Industrijske zone 1“, a koji će predstavljati urbanističke parametre za izgradnju objekata i sadržaja.

Kako se u obuhvatu plana nalaze postojeći industrijski kompleksi izgrađeni na većim površinama i izgrađeni u sistemu nekadašnjih industrijskih kompleksa sa svim sadržajima (proizvodni i prateći pogoni, skladišni objekti, uravne zgrade, prateći restorani i kuhinje, drugi prateći objekti u zavisnosti od namjene i tehnologije proizvodnje), parcele predmetnih kompleksa su velike površine i iste nisu posebno tretirane urbanističkim parametrima. Naime, tendencija izgradnje kompleksa ovog tipa je napuštena i isti se ne predviđaju u narednom periodu, nego se akcenat stavlja na manje proizvodne i uslužne komplekse koji će se izgrađivati na uslovno manjim parcelama i u skladu sa definisanim urbanističkim parametrima.

Tabela 3. : Bilansi potreba

NAMJENA	Orjentaciona površina parcele m <sup>2</sup>	Orjentacioni postotak izgrađenosti parcele	Potreban kapacitet parking mjesta	Potreban procenat ozelenjenih površina
KOMERCIJALNE, ZANATSKE I USLUŽNE DJELATNOSTI	2 500,0 – 4 500	50%-70%	1mjesto/ 60-80 m <sup>2</sup> 1 mjesto / 3-5 zaposlenih	20 %
PROIZVODNJA I MALA PRIVREDA	3 000,0 – 7 000,0	50%	1 mjesto/100-150 m <sup>2</sup> 1 mjesto / 15-50 zaposlenih	20% – 40%
SKLADIŠTA I PRODAJA	3 000,0 – 7 000,0	50%-70%	1 mjesto / 3-5 zaposlenih	15%

#### D. PROGRAM (KONCEPT) REGULACIONOG PLANA

##### I. Organizacija prostora

Koncepcija prostorne organizacije "Industrijske zone 1" rezultat je sinteze i valorizacije potreba, mogućnosti i ciljeva organizacije, uređenja i korišćenja prostora cjeline za koju se ovaj plan izrađuje, uz uvažavanje postojećeg stanja unutar obuhvata plana i posebno uz uvažavanje i integraciju sa neposrednim okruženjem. Istovremeno, koncepcija prostorne organizacije predložena u ovom planu rezultat je usaglašavanja sa planom šireg područja – Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana grada Bijeljine („Sl. glasnik opštine Bijeljina“ br. 14/11), a koji je postavio osnovnu namjenu prostoru, kao i osnovne smjernice i pravce budućeg razvoja grada Bijeljine.

Sintezom prethodno navedenih elemenata dobijeni su osnovni parametri planske koncepcije prostorne organizacije prostora obuhvaćenog Regulacionim planom "Industrijska zona 1".

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

Organizacija prostora po svojoj koncepciji oslanja se u prvom redu na saobraćaj, a osnovni koridori su gradska putna obilaznica sa sjeverne strane obuhvata plana i Ulica šabačkih đaka sa južne strane obuhvata plana. Posebnu ulogu i uticaj na buduću razvoj ovih površina imaće i realizacija pruge Bijeljina – Šamac, odnosno planirana izgradnja željezničkog terminala Na ovaj način, a u skladu sa potrebama definisane namjene prostora, riješeni su osnovni preduslovi njenog razvoja – saobraćajna dostupnost i opremljenost svih dijelova tretiranog prostora.

Okosnicu organizacije prostora predstavlja gradska putna obilaznica koja sa sjeverne strane tangira obuhvat regulacionog plana. Planirano je da se najveći dio očekivanog teretnog saobraćaja, kao i snabdijevanje postojećih i planiranih kapaciteta unutar industrijske zone, ostvaruje upravo sa gradske putne obilaznice. Svojim položajem na rubu urbanog područja i karakterom (obilazni put) ova saobraćajnica ima sve potrebne elemente da bude iskorištena kao osnov saobraćajnog pristupa obuhvatu „Industrijske zone 1“. Istovremeno, na taj način se rasterećuju gradske ulice, što je pozitivno i sa aspekta bezbjednosti saobraćaja, ali i zaštite životne sredine.

Ulica šabačkih đaka u sadašnjem stanju nema karakteristike i elemente gradske saobraćajnice, odnosno nije izvedena sa odgovarajućim trotoarima, i ostalim elementima. Zbog toga se stiče opšti utisak da je saobraćajnica nedefinisana, nejasne i neodređene regulacione širine iako na cijeloj dužini njene trase postoje prostorni uslovi za uvođenje potrebnih saobraćajnih elemenata i signalizacije. Kako se regulacionim planom predviđa zadržavanje svih postojećih industriskih kapaciteta kojima se pripustupa upravo sa navedene saobraćajnice, te kako je južni dio obuhvata plana u kontaktu sa ostalim dijelovima užeg urbanog područja grada, to se planom predviđa potpuna rekonstrukcija Ulice šabačkih đaka, njen produžetak u pravcu sjeveroistoka i spajanje sa Komitskom ulicom. Na ovaj način ostvaruje se saobraćajni pristup obuhvatu industrijske zone, bez prolaska kroz stambeni dio naselja „Ledinci 1“.

Na postojeće saobraćajnice oslanja se kompletna interna saobraćajna mreža unutar obuhvata plana, koja je nosioc koncepcije prostorne organizacije, a koja će detaljnije biti opisana u odgovarajućem poglavlju ovog teksta koji slijedi.

Koncepcija prostorne organizacije je jednostavna, jer se u sklopu cijele teritorije obuhvata plana predviđa generalno jedna namjena površina kao osnovna, a to je industrija odnosno radna zona male privrede sa širokim dijapazonom mogućih djelatnosti.

U skladu sa osnovnom namjenom površina izvršena je planska organizacija internih saobraćajnica između kojih su se neizgrađene površine podijelile na građevinske parcele sa površinama od 2000m<sup>2</sup> do 5000m<sup>2</sup>, pa i veće, sa definisanom detaljnijom pretežnom namjenom. Zbog uslova u kojima se danas nalazi privreda na teritoriji Republike Srpske, kao i na teritoriji opštine Bijeljina, izabrana je koncepcija otvorenog plana bez definisanja postavke planiranih objekata sa prikazom horizontalnih i vertikalnih gabarita. Odabrana koncepcija omogućuje da se u skladu sa konkretnim potrebama i pojavom konkretnih investitora, u sklopu definisanih građevinskih parcela naknadno, a prema definisanim urbanističko-tehničkim uslovima uz poštovanje urbanističkih parametara iz ovog plana, mogu definisati budući objekti i sadržaji. Svaki drugi način izrade plana predstavljao bi pojavu mogućih ograničenja i smanjio bi atraktivnost predmetne lokacije.

### 1. Namjena površina u prostornoj cjelini

Osnovna namjena površina prostora koji se regulacionim planom obrađuje definisana je planom šireg područja – Revizijom i izmjenom Urbanističkog plana grada Bijeljine.

Prema navedenom planu šireg područja ove površine su definisane kao zasebna cjelina urbanog područja sa namjenom „industrija“, što u današnjim uslovima privrednih tokova i tokova tržišta podrazumijeva izgradnju objekata industrije (industrijskih kompleksa), male privrede, proizvodnih i prerađivačkih kapaciteta, kao i sve vrste uslužnih djelatnosti. Navedenim planom šireg područja precizno je definisana i granica regulacionog plana obuhvata „Industrijska zona 1“.

Izradom regulacionog plana, unutar zadatih granica obuhvata, vrši se detaljnija razrada i definisanje detaljne namjene površina u skladu sa generalnom namjenom tretiranog prostora

Poštujući namjenu površina zadatu planom šireg područja, izradom regulacionog plana definišu se prostori koji se generalno dijele na sledeće pretežne namjene, a to su:

- površine za **pretežno proizvodne kapacitete sa pratećim skladišnim i administrativnim prostorima - mala privreda i industrija** – mogućnost izgradnje većih i manjih industrijskih i drugih proizvodnih pogona drvno-prerađivačke, metalne, građevinske, prehrambene ili druge vrste proizvodnje i prerade (u sklopu kojih su posebno izdvojeni postojeći industrijski kapaciteti koji se planom zadržavaju u okviru svojih pripadajućih građevinskih parcela);
- površine za **buduće proširenje postojećih industrijskih kapaciteta** – u skladu sa iskazanim potrebama postojećih industrijskih kompleksa moguće je njihovo proširenje na ove površine, a iste se mogu koristiti i za bilo koju od namjena unutar obuhvata plana u koliko se ne iskaže potreba za proširenjem postojećih industrijskih kapaciteta;
- površine za **pretežno komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti** - trgovačke djelatnosti tipa većih tržnih centara sa pratećim skladišnim i ostalim sadržajima; proizvodno - zanatski kapaciteti u smislu zanatske proizvodnje ili prerade (stolarske, keramičarske, limarske, tapetarske, kamenorezačke i slične radionice koje mogu biti organizovane po principu malnjih porodičnih preduzeća); te širok dijapazon uslužnih djelatnosti koje podrazumijevaju saobraćajne uslužne kapacitete (autobaza, servisi za popravku, pranje i održavanje vozila, tehnički pregledi vozila i sl.), prodaja i servisiranje elektronskih uređja, bijele tehnike i druge tehničke robe, bankarske i druge administrativne usluge, predstavnštva preduzeća, računovodstveni servisi, uslužne djelatnosti iz oblasti turizma, šumarstva, građevinarstva i sl, sa pratećim sadržajima;

Prethodno navedene namjene u obuhvatu plana predstavljaju osnovne namjene i djelatnosti koje se mogu pojaviti u zadatom obuhvatu. Pored ovih površina i namjena, u okviru obuhvata plana definišu se i sledeći sadržaji:

- **postojeći kapaciteti komunalnih djelatnosti** – površina na kojoj egzistira poslovni kompleks „Elektro-Bijeljina“,
- **planirana autobuska stanica** (vangradski i gradski saobraćaj) sa komercijalnim, skladišnim, administrativnim i drugim pratećim sadržajima;
- **planirana željeznička stanica** (putnički i teretni terminal) sa komercijalnim, skladišnim, administrativnim i drugim pratećim sadržajima.

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

U južnom dijelu obuhvata plana, orjentisane na Ulicu raje Baničića i Šabačkih đaka, smješteni su postojeći industrijski kompleksi – fabrika „Sava“ Bijeljina sa pristupom iz Ulice Raje Baničića, te fabrike „Elvaco“, „Orao“ i „Žitopromet“ sa pristupom iz Ulice šabačkih đaka. Ovi se fabrički kompleksi u cijelosti zadržavaju na pripadajućim građevinskim parcelama uz mogućnost unutrašnje reorganizacije, dogradnje, rekonstrukcije ili sličnih intervencija u skladu sa potrebama budućeg razvoja ovih pogona.

U obuhvatu plana je i postojeći kompleks „Elektro-Bijeljina“ smješten uz istočnu granicu kompleksa „Orao“. I ovaj se postojeći kapacitet, koji pripada grupi komunalnih djelatnosti, u cijelosti zadržava u okviru pripadajuće građevinske parcele, sa mogućnošću interne reorganizacije, dogradnje i rekonstrukcije u skladu sa budućim potrebama i prostornim uslovima lokacije.

Uz postojeće industrijske komplekse planom su definisane površine za moguće buduće proširenje istih. Ove se površine planiraju neposredno uz granice navedenih fabrika. Kako se iz današnje perspektive ne može precizno odrediti potreba proširenja postojećih industrijskih kapaciteta, to se ove površine u narednom periodu mogu koristiti i za bilo koju od planiranih namjena (proizvodne, komercijalne, zanatske, uslužne ili skladišne djelatnosti), a u skladu sa iskazanim potrebama i pojavom konkretnih investitora.

Centralni neizgrađeni dio obuhvata "Industrijske zone 1", sjeverno od postojećih industrijskih kapaciteta, namjenjen je razvoju budućih proizvodnih i industrijskih djelatnosti. U sklopu ove namjene mogu se pojaviti sve vrste proizvodnih i prerađivačkih industrijskih djelatnosti - laka industrija, mala privreda, proizvodno zanatstvo i sl. Podrazumijeva se izgradnju manjih fabrika sa proizvodnjom koja će imati ekološki prihvatljivu i kontrolisanu proizvodnju. Istovremeno ovo su površine za izgradnju i razvoj malih i srednjih preduzeća. U skladu sa tim, izgradnja objekata i uređenje pripadajućih parcela određivaće se kod pojave zainteresovanih investitora i na osnovu idejnih projekata tehnološkog procesa koji će se obavljati. Uz osnovne sadržaje podrazumijeva se i izgradnja skladišnih, administrativnih i ostalih pratećih sadržaja u službi osnovne djelatnosti.

Istočni, zapadni i krajnji južni dijelovi obuhvata planirani su za razvoj i izgradnju objekata i sadržaja pretežno komercijalnih, zanatskih i uslužnih djelatnosti. U navedenim dijelovima obuhvata plana već ima izgrađenih objekata i sadržaja koji pripadaju ovoj grupi djelatnosti (postojeći kapaciteti u jugozapadnom dijelu obuhvata – „Šumaplast“ i drugi zanatsko-uslužni pogoni, postojeći kapaciteti u južnom dijelu obuhvata – benzinska stanica, skladišta, veleprodaja i maloprodaja robe široke potrošnje i prehrambene robe i sl.). U sklopu ovih površina podrazumijeva se izgradnja objekata i sadržaja navedenih u prethodnim pasusima ovog teksta – prikaz namjena površina. Urbanističkim parametrima definišaće se osnovni zahtjevi kod izgradnje objekata ove namjene koji će se primjenjivati u konkretnim slučajevima u

fazi izrade urbanističko-tehničkih uslova i izdavanja lokacijskih uslova. U sklopu ovih površina, a nakon rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, planira se i dislokacija postojećeg autobusnog terminala – autobaze sa pratećim sadržajima sa sadašnje lokacije u Ulici Račanskoj.

Pored navedenih površina i namjena, u južnom dijelu obuhvata plana, a prema važećem Urbanističkom projektu, predviđena je izgradnja kompleksa nove autobuske stanice sa komercijalnim, administrativnim, skladišnim i ostalim pratećim sadržajima. Autobuski terminal za vangradski saobraćaj planira se sa pristupom iz Ulice šabačkih đaka, a isti se treba organizovati tako da zadovolji postojeće i buduće potrebe vangradskog autoprevoza. Terminal je baziran na savremenim principima izgradnje ove vrste objekata i u skladu sa važećim propisima, pravilnicima i standardima za komplekse ove namjene.

Neizgrađena parcela u južnom dijelu obuhvata plana, oslonjena na Ulicu Živojina Mišića, planira se za izgradnju autobusnog stajališta za gradki i prigradski saobraćaj. Predmetna lokacija je pogodna za planiranu namjenu iz više razloga od kojih se posebno izdvajaju saobraćajna dostupnost, prostorni uslovi parcele, blizina planirane autobuske stanice za vangradski saobraćaj i gradskih saobraćajnica – izlaznih pravaca iz grda.

Pored autobuske stanice, u obuhvatu plana predviđena je i izgradnja željezničke stanice (putnički i teretni terminal). Ova će se stanica koristiti kao putnički i teretni terminal sve do izgradnje pruge Bijeljina – Šamac i izgradnje novog planiranog željezničkog terminala u sjeverozapadnom dijelu urbanog područja grada (sjeverno od „Industrijske zone 2“). Po izgradnji navedenih objekata za koje je urađeno Generalno saobraćajno rješenje i koji su predviđeni razvojnim dokumentima prostornog uređenja, površina koja je sada definisana kao željeznička stanica biće reorganizovana u industrijski kolosjek sa teretnim terminalom i pratećim skladišnim objektima i sadržajima u službi „Industrijske zone 1“.

## 2. Urbanistički parametri prema definisanim namjenama

Detaljna namjena površina unutar obuhvata plana definiše se u sklopu prethodno opisanih opštih namjena, a vezana je i za podjelu prostora na odgovarajuće blokove omeđene internim saobraćajnicama, te definisanu parcelaciju zemljišta. U okviru svake od prethodno opisanih namjena ostavlja se mogućnost planiranja i realizacije različitih sadržaja, čiji će se precizni kapaciteti, kao i ostale karakteristike definisati u fazi privođenja namjeni i kod pojave konkretnih investitora.

Unutar svakog bloka definisana je parcelacija, tako da svaka parcela ima obezbijeđen saobraćajni pristup. U okviru parcele planiraće se izgradnja objekta ili kompleksa, sve u skladu sa potrebama budućeg investitora, tako da se ovim planom ne ograničavaju gabariti i spratnost objekata, nego se definišu regulacija i granične linije građenja, kao i osnovni urbanistički parametri koji će se primijenjivati u svakom pojedinačnom slučaju. Kako se u ovom momentu ne poznaju investitori izgradnje niti karakteristike budućih proizvodnih kapaciteta, to će se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima ili urbanističkim projektom bloka (u koliko za to potrebu iskaže investitor) precizno odrediti kapaciteti, gabariti, tehnologija, visine, lokacija objekta u sklopu parcele, pripadajući prateći sadržaji (parkinzi, manipulativne površine, interne saobraćajne površine i pristupi, uređene zelene površine i zaštitno zelenilo i sl.).

Ovim planom se omogućuje spajanje (ukrupnjavanje) ili podjela (usitnjavanje) definisanih građevinskih parcela unutar jednog bloka, pa, ako se to pokaže neophodno, opravdano i korisno, moguće je i spajanje dva ili više blokova u jednu cjelinu. Na ovaj način obezbjeđuje se maksimalna fleksibilnost kod realizacije plana, a time posebno maksimalna prihvatljivost za potencijalne investitore koji će u startu biti oslobođeni određenih ograničavajućih elemenata.

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

Neizvjesnost sadašnjeg stanja privrede i očekivanih trendova razvoja, kako u strukturi, tako i u veličini i oblicima organizovanja, uticali su na to da su površine namijenjene poslovnim-radnim zonama planirane u većem obimu nego što su realne mogućnosti za njihovu realizaciju. Ove površine su svjesno uvećane i treba ih uzeti kao raznovrsnu ponudu lokacija za razvoj svih onih djelatnosti za koje postoje pretpostavke da imaju perspektivu u narednom periodu.

Razvoj ovih zona biće motivisan potrebom domaćih i stranih investitora da na čistim lokacijama koje nisu opterećene nedefinisanim vlasničkim odnosima, starim zgradama i dotrajalom infrastrukturom, započnu nove privredne cikluse.

### **Površine za pretežno proizvodne kapacitete sa pratećim skladišnim i administrativnim prostorima - industrija, mala privreda i proizvodno zanatstvo**

Na prostornom obuhvatu "Industrijske zone 1" ove površine se planiraju na ukupno oko 492.237,14m<sup>2</sup>, odnosno 49,2ha. Od ukupne površine za ovu namjenu, postojeći industrijski kapaciteti zauzimaju površinu od 346.367,34m<sup>2</sup> ili 34,6ha, a površine za eventualno proširenje postojećih kapaciteta površinu od 44.125,50m<sup>2</sup> ili 4,4ha. Dakle, na planirane neizgrađene površine na kojima se predviđaju pretežno proizvodne djelatnosti otpada 101.744,30m<sup>2</sup> ili 10,2ha

U sklopu ovih površina planirane su sljedeće vrste privrednih lokacija:

- **proizvodni pogoni (mala privreda)** predstavljaju proizvodne jedinice koje mogu postojati samostalno ili se grupišu u privredne i industrijske zone. U ovoj grupi podrazumijevaju se djelatnosti: male i srednje firme, veća skladišta, proizvodnja bezalkoholnih pića, prerada voća i povrća, odnosno prehrambena industrija određenog obima i kapaciteta, tekstilna industrija, kao i svaka druga proizvodnja koja zadovoljava ekološke kriterije.
- **industrijski pogoni (industrija)** u ovom planu predstavljaju manje proizvodno-tehnološke komplekse, koji prema nivou ekološkog opterećenja moraju biti locirani na određenom odstojanju od stambenog naselja, tako da njihova funkcija na tom rastojanju ne izaziva neprijatnosti susjedstvu. U ovoj grupi mogu se pojaviti djelatnosti: metaloprerađivačka industrija, manji pojedinačni pogoni hemijske (specijalizovane i ne bazne ) industrije, manje klanice, prehrambena industrija i sl.

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

Osnovni podaci i opšti urbanistički parametri vezani za površine namijenjene za **proizvodne kapacitete sa pratećim skladišnim i administrativnim prostorima - industrija, mala privreda i proizvodno zanatstvo**, daju se tabelarno.

Tabela 4. : Karakteristike planiranih površina za industriju, malu privredu i proizvodno zanatstvo

OBUHVAT	P obuhvata ha	P za industriju, malu privredu i proizvodno zanatstvo ha		% obuhvata
		postojeće	planirano	
INDUSTRIJSKA ZONA 1	83,50	34,6	10,2	41,6
		4,4	4,4	5,3
		49,2	14,6	59,2

Tabela 5.: Osnovni urbanistički parametri za namjenu industrija, mala privreda i proizvodno zanatstvo

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA NIVO BLOKA INDUSTRIJA, MALA PRIVREDA PROIZVODNO ZANATSTVO:	
Zauzetost parcele (koeficijent izgrađenosti)	50%
koeficijent iskorištenosti	u skladu sa tehnološkim zahtjevima
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli do 5 ha - bez parkinga	20%
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli preko 5 ha - bez parkinga	25%
Visina objekta <i>m</i>	u skladu sa tehnološkim zahtjevima
Minimalno rastojenje građevinske od regulacione linije	6,0 m
Rastojanje građevinskih linija od bočnih i zadnje granice parcele	3,50 m
Broj potrebnih parkinga ostvariti unutar parcele	1 mjesto/100-150 m <sup>2</sup> 1 mjesto / 15-50 zaposlenih

Tabela 6.: Stepen infrastrukturne opremljenosti za namjenu industrija, mala privreda i proizvodno zanatstvo

vodovod	fekalna	kišna	elektro	telefon	toplovod	gasovod	tehnička voda
+	+	+	+	+	poželjno	poželjno	+

#### Površine za pretežno komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti

Na prostornom obuhvatu "Industrijske zone 1" ove površine se planiraju na ukupno oko 180.990,17m<sup>2</sup>, odnosno 18,1ha.

U sklopu ovih površina predviđena je izgradnja različitih sadržaja koji generalno pripadaju grupi komercijalnih i zanatsko-uslužnih djelatnosti, a to su:

- **trgovina** (na veliko i na malo, roba široke potrošnje, specijalizovanih roba, megatržni centri, robne kuće i sl. sa pratećim skladišnim i ostalim sadržajima);
- **zanatske djelatnosti** - zanatski kapaciteti u smislu zanatske proizvodnje ili prerade - izgradnja malih firmi, stolarske, keramičarske, limarske, tapetarske, kamenorezačke i slične radionice koje mogu biti organizovane po principu malnjih porodičnih preduzeća, prerada plastičnih materijala, pogoni za pakovanje različitih proizvoda, pekarska i poslastičarska proizvodnja, fabrike hljeba i peciva i sl. sa skladišnim, administrativnim i ostalim pratećim sadržajima;
- **uslužne djelatnosti** - saobraćajni uslužni kapaciteti (autobaza, servisi za popravku, pranje i održavanje vozila, tehnički pregledi vozila i sl.), prodaja i servisiranje elektronskih uređja, bijele tehnike i druge tehničke robe, bankarske i druge administrativne usluge, predstavništva preduzeća, računovodstveni servisi, uslužne djelatnosti iz oblasti turizma, šumarstva, građevinarstva i sl, sa pratećim sadržajima;
- **visokokomercijalizovane djelatnosti** (sportske aktivnosti, masovni oblici zabave – luna park, škole sportova i sl. tehnološki parkovi, naučno-istraživački kompleksi i drugo);
- **ostale djelatnosti** (podrazumijevaju svaki vid poslovnih djelatnosti koje nemaju karakter proizvodnih pogona, odnosno, prema nivou ekološkog opterećenja mogu biti locirane i unutar stambenih naselja i ne izazivaju neprijatnosti susjednom stanovništvu). U sklopu ove namjene, a shodno potrebama investitora ovdje se mogu locirati i skladišta raznih roba (građevinskog materijala, poljoprivrednih i drugih proizvoda koji se prodaju u sklopu ove namjene površina i sl.), predstavništva građevinskih ili drugih firmi. kao i druge djelatnosti koje se mogu pojaviti u budućnosti, odnosno u periodu privođenja plana namjeni.

Karakteristike navedenih djelatnosti uticale su i na prostorni razmještaj ovih namjena u okviru plana. U skladu sa grafičkim prilogom iz grafičkog dijela plana, za komercijalne i uslužno-zanatske djelatnosti rezervisane su površine koje su u kontaktu sa stambenim zonama iz okruženja, te sabirnim saobraćajnicama unutar kompleksa, a što u potpunosti odgovara potrebama razvoja ovih djelatnosti. Osnovni podaci i opšti urbanistički parametri vezani za površine namijenjene za komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti daju se tabelarno.

Tabela 6. : Karakteristike planiranih površina za komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti

OBUHVAT	P obuhvata ha	P za komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti ha	% obuhvata
INDUSTRIJSKA ZONA 1	83,50	18,10	21,8



Tabela 7.: Osnovni urbanistički parametri za namjenu komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA NIVO BLOKA OPŠTE NAMJENE KOMERCIJALNE, ZANATSKE I USLUŽNE DJELATNOSTI:	
Zauzetost parcele (koeficijent izgrađenosti)	<b>50% - 70%</b>
koeficijent iskorištenosti	<b>u skladu sa tehnološkim zahtjevima</b>
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli do 3 ha - bez parkinga	<b>15%</b>
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli do 3 - 5 ha - bez parkinga	<b>20%</b>
Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli do > 5 ha - bez parkinga	<b>20%</b>
Visina objekta <i>m</i>	<b>u skladu sa tehnološkim zahtjevima</b>
Rastojenje građevinske od regulacione linije	<b>5,0 m</b>
Rastojanje građevinskih linija od bočnih i zadnje granice parcele	<b>min. 3,50 m</b>
Broj potrebnih parkinga ostvariti unutar parcele	1mjesto/ 60-80 m <sup>2</sup> 1 mjesto / 3-5 zaposlenih

Tabela 8: Stepen infrastrukturne opremljenosti za namjenu komercijalne i zanatsko-uslužne djelatnosti

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

### 3. Zone urbanog i zaštitnog zelenila

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

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

U prethodno datim tabelama u sklopu kojih su propisani osnovni urbanistički parametri za izgradnju objekata i sadržaja definisanih ovim planom, utvrđen je i procenat zelenih površina koje se moraju realizovati na svakoj građevinskoj parceli. Ove zelene površine imaju ulogu urbanog zelenila, predstavljaju uređene zelene površine i sastavni su dio pratećih sadržaja uređenja parcele. U zavisnosti od namjene koja će se realizovati na odgovarajućoj parceli, odnosno u zavisnosti od veličine budućeg objekta, tehnoloških zahtjeva, te zahtjeva za kapacitetima pratećih sadržaja kao što su manipulativne i radne površine, kolski i pješački platoi, potrebni infrastrukturni objekti i sl, zavisit će i kapacitet i

razmještaj zelenih površina. Iako predstavljaju uređene zelene površine, pored nesumnjive estetske uloge, zelenilo u ovakvim funkcionalnim cjelinama ima višestruk značaj. Potreban ozelenjen prostor za odmor i pasivnu (pa gdje to uslovi na lokaciji dozvoljavaju i aktivnu) rekreaciju radnika, odnosno zaposlenih, površine za odmor i pasivnu rekreaciju posjetilaca kompleksa unutar kojih se odgovarajućim urbanim mobilijarom može postići veoma ugodan i koristan efekat, te konačno i zaštitna uloga u sklopu koje se određenim zelenim tamponima odgovarajućeg biljnog (sadnog) materijala zaklanjaju dijelovi pogona koji nemaju ugodan izgled, stvaraju određeni nivo buke i sl.

Prema usvojenim parametrima zelene površine se moraju pojaviti u procentu od 15% do 20% na građevinskoj parceli planiranoj za određeni proizvodni ili maloprivredni pogon, te komercijalnu i zanatsko-uslužnu djelatnost.

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

Pored drvoreda uz saobraćajnice, planom se definišu i odgovarajući zaštitni tamponi zelenila koji se postavljaju u pojasevima između određenih namjena i dijelova prostora koji to zahtijevaju. Tako se postavlja odgovarajući tampon zelenila u pojasi između stambenih i radnih zona. U ovom zelenom pojasi potrebno je takođe izvesti sadnju određenog procenta bjelogoričnog visokog rastinja, ali uz to i žbunovite vrste i nisko rastinje, sve u skladu sa projektom vanjskog uređenja i uz konsultacije sa stručnim licem.

Gradska putna obilaznica ima u skladu sa Zakonom definisani zaštitni pojas. Ovaj zaštitni pojas čija je širina prikazana na grafičkim priložima grafičkog dijela plana, takođe je potrebno maksimalno ozeleniti.

### 4. Saobraćajne površine i objekti

Značajnu ulogu u organizaciji prostora svakako ima saobraćaj, kao jedna od funkcija koja ima najvećeg uticaja kako na koncepciju prostorne organizacije, tako i na atraktivnost i kvalitet lokacija, te konačno i na dinamiku i tempo realizacije plana.

Već je naprijed naglašeno da je samim svojim položajem ovaj prostor predodređen za razvoj poslovanja. Smješten na raskršću primarnih saobraćajnih tokova urbanog područja grada (gradska putna obilaznica, gradske saobraćajnice, planirana pruga Bijeljina – Šamac) ima odlične mogućnosti adekvatnog razvoja, a izuzetno je dobro povezan i sa bližim i sa širim okruženjem.

Na postojeće saobraćajnice koje su dijelovi primarne saobraćajne mreže, veže se i adekvatno organizuje interna saobraćajna mreža unutar industrijske zone, a čime se definišu odgovarajući blokovi kao dijelovi cjeline prostora, te unutar blokova odgovarajuća parcelacija – građevinske parcele za izgradnju planiranih namjena prostora prema ovom planu.

Više detalja, kao i kapaciteti i ostale karakteristike saobraćaja slijede u poglavlju infrastrukture.

Ovdje je još potrebno naglasiti da se od saobraćajnih objekata, u zoni komercijalnih i uslužnih djelatnosti, planom predviđa izgradnja autobaze – dislokacija postojeće autobaze u Ulici Račanskoj, sa pratećim sadržajima.

## 5. Zone – rezervisani koridori za prolaz linijske infrastrukture sa zaštitnim zonama i pojasevima

Za opremanje lokacija potrebnom infrastrukturom obezbijedeni su prostori u i uz planirane saobraćajnice. Saobraćajnice su date u adekvatnim regulacionim širinama u kojima će u zavisnosti od vrste i tehnoloških zahtjeva biti položeni linijski infrastrukturni sistemi (vodovod, kanalizacija, elektroinstalacija). U skladu sa potrebama izgradnje objekata konkretne namjene i na konkretnoj lokaciji, u sklopu građevinske parcele projektom će se definisati i potreba izgradnje infrastrukturnih objekata (sopstvene trafostanice, prečistači otpadnih voda, sopstveni vodozahvati, ako isto bude potrebno i sl.).

## II. Plan parcelacije

Regulacioni plan "Industrijska zona 1", radi se po principu otvorene i fleksibilne koncepcije u sklopu koje se ne definišu prostorni razmještaj i gabariti osnova planiranih poslovnih objekata. Kako se radi o sadržajima koji će se jasno definisati tek u procesu provođenja plana i pojave poznatih investitora za izgradnju objekata odgovarajućih djelatnosti u sklopu namjena definisanih ovim planom, utvrđeni su samo osnovni urbanistički parametri koji će biti polazni elementi za definisanje detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za svaki slučaj posebno.

U odabranoj koncepciji na posebno važno mjesto dolazi plan parcelacije kao prvi polazni element za određivanje lokacije planiranog objekta i sadržaja u okviru određene namjene.

Mrežom internih saobraćajnica obuhvat plana je podijeljen na blokove, a unutar svakog bloka definisane su građevinske parcele različite površine. Površina parcela definisana je na osnovu više elemenata:

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

Svaka građevinska parcela ima obezbijeđen saobraćajni pristup, dovoljnu površinu da u skladu sa namjenom može zadovoljiti potrebe izgradnje objekta (ili kompleksa objekata), kao i svih neophodnih pratećih sadržaja (parkinzi, manipulativno – radni, pristupni, saobraćajni i pješački platoi i koridori, protivožarni tokovi, skladišni i magacinski objekti, uređene zelene površine i zaštitni pojasevi zelenila i sl.).

Plan parcelacije prikazan je na grafičkom prilogu grafičkog dijela plana sa analitičkim podacima za svaku parcelu.

Ono što je posebno bitno naglasiti, a sastavni je dio i najznačajniji element fleksibilnosti Plana, u uslovima kada su nepoznati budući investitori izgradnje objekata i sadržaja, te dinamika realizacije plana, jeste da se ovim planom obezbjeđuje mogućnost međusobnog ukрупnjavanja, a po potrebi i usitnjavanja definisanih građevinskih parcela. Ova mogućnost precizno se određuje i kroz odredbe i smjernice za

sprovođenje plana, a ima velike važnosti u smislu stvaranja svih mogućih kombinacija u pogodnosti za ponudu prostora i lokacija budućim investitorima, sa što manje elemenata ograničenja.

Na taj način, a zavisno od potreba namjene investitor ili grupa investitora moći će kupiti dvije ili više parcela, koje će objedinjene predstavljati građevinsku parcelu za izgradnju određenog objekta (ili objekata) sa pratećim sadržajima u okviru definisane opšte namjene površina iz ovog plana. Detaljni uslovi i ostali potrebni elementi i parametri definisaće se na osnovu idejnog projekta ili idejnog rješenja koje će dostaviti investitor (investitori), te drugih potrebnih elemenata vezanih za funkciju, organizaciju i sadržaj planiranog objekta.

Takođe, moguće je da se jedna (veća) građevinska parcela definisana ovim planom podijeli na odgovarajući način između dva investitora, ali sa zajedničkim uslovima i parametrima izgradnje objekata u skladu sa osnovnom namjenom i osnovnim definisanim urbanističkim parametrima iz ovog regulacionog plana. I ovi slučajevi, u koliko za to budu iskazane opravdane potrebe, precizno će se definisati kroz idejne projekte i detaljne urbanističko-tehničke uslove u postupku izrade Rješenja o urbanističkoj saglasnosti.

## III. Privredne djelatnosti

Generalno posmatrano obuhvati Regulacionog plana "Industrijska zona 1", predstavlja privrednu zonu. Naime, prema jednoj od definicija koju ovdje usvajamo, privredne zone su veće lokacije namijenjene raznovrsnim privrednim aktivnostima (iz Generalnog urbanističkog plana Beograda 2021), unutar kojih se mogu formirati industrijske zone, proizvodni i građevinski pogoni, skladišta, robno-transportni centri i druge djelatnosti. Privredne zone u principu obuhvataju zemljišta u površini od 50 – 500 ha, a kao najvažnija radna područja grada imaju posebno mjesto u smislu otvaranja novih lokacija.

Područje Regulacionog plana "Industrijska zona 1" predstavlja svojevrsan potencijal za formiranje ekonomije obima (veliki promet roba, usluga, komuniciranja i sl.). Da bi vremenom ova zona to i postala, izradom Plana ispoštovani su sledećih nekoliko osnovnih principa:

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

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

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

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

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

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

- parcela ili kompleks za izgradnju industrijskih objekata ne smije da bude u koliziji sa susjedima u pogledu ekoloških uticaja. Za svaki pojedinačni projekat radiće se analiza uticaja na životnu sredinu prema odredbama Zakona o zaštiti životne sredine Sl.gl. 53/02; i 29/10;

- svaki privredni pogon mora da ima obezbijeđen ekonomski prilaz i prostor, kao i prostor za saobraćajno funkcionisanje ( parkinzi, okretnice i sl. );
- svaki privredni pogon i kompleks će da obezbijedi zaštitni zeleni pojas prema susjednim namjenama, objektima i kompleksima;
- svaki privredni objekat ili kompleks mora da bude povezan na mreže infrastrukture prema uslovima nadležnih institucija;
- parcela za izgradnju privrednog objekta mora biti oslonjena na odgovarajuću saobraćajnicu prema utvrđenim uslovima iz ovog plana;
- stepen iskorištenosti parcele ne u pricipu ne treba da bude veći od 50 %, odnosno prema pravilima iz regulacionog plana (maksimalno do 70% za određene uslužne i komercijalne djelatnosti, skladišta ili sl.);
- obezbjeđenja od eventualnih havarija će biti planirana u skladu sa Pravilnikom o zaštiti PPZ, a deponovanje industrijskog otpada u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine.

#### IV. Infrastruktura

##### 1. Saobraćaj

Prostorni obuhvat "Industrijska zona 1" smješten je u prostoru između gradske saobraćajnice Ulice šabačkih đaka i dijela Ulice Živojina Mišića na jugu i gradske putne obilaznice na sjeveru. Ove dvije značajne saobraćajnice čine okosnicu prostornog obuhvata u saobraćajnom smislu. Sa istočne strane tretirani prostor je u kontaktu sa postojećim kompleksom Poljoprivredne i Medicinske škole, a na zapadu sa dijelom stambenog naselja.

Pomenute saobraćajnice i kontaktne zone oko obuhvata "Industrijske zone 1" imale su uticaja na koncepciju internog saobraćaja unutar kompleksa. Da bi interna mreža saobraćajnica unutar kompleksa bila u skladu sa osnovnom namjenom prostora i da bi obezbijedila uslove njegovog budućeg funkcionisanja, to je veza sa okruženjem postavljena u prvi plan.

Jedan od osnovnih zahtjeva i zadataka u planiranju koncepcije saobraćaja na datom obuhvatu bio je planiranje saobraćajnog priključka obuhvata na gradsku putnu obilaznicu. Sam položaj priključka, uz poštovanje prostornog razmještaja postojećih industrijskih kapaciteta, postojećih saobraćajnih pristupa i pristupnih puteva zatečenih na terenu, imao je veliki uticaj na planiranje trase ortogonalne „sabrne“ saobraćajnice, koja se na jugoistoku obuhvata uključuje na Ulicu šabačkih đaka ( iskorišten postojeći priključak između fabričkih kompleksa „Elvaco“ i „Orao“). Na ovaj način obezbijeđen je „sjeverni“ i „južni“ ulaz u kompleks industrijske zone, a na trasu pomenute saobraćajnice oslonjene su ostale interne saobraćajnice unutar obuhvata.

Da bi se maksimalno zaštitio put, putni pojas i zaštitni pojas gradske putne obilaznice, planom je predviđena i horizontalna sabirna saobraćajnica, trasirana paralelno i južno u odnosu na trasu gradske putne obilaznice. I na ovu saobraćajnicu oslanja se dio interne saobraćajne mreže obuhvata industrijske zone.

Sve nove, neizgrađene saobraćajnice u kompleksu, planirane su u regulacionoj širini od 11.0 m, bez preciznije definisanih saobraćajnih elemenata koji će se tehničkom dokumentacijom riješiti u okviru regulacione širine, a prema rangu i karakteru ovih saobraćajnica.

Zapadni dio obuhvata, obzirom da se oslanja na dio stambenog naselja MZ „Dašnica“, saobraćajno je riješen tako da su u obzir uzeti postojeći i dijelom planirani (Regulacioni plan MZ „Dašnica“) saobraćajni koridori u sklopu ovog stambenog naselja. U skladu sa navedenim, obuhvat plana je preko postojećih i planiranih saobraćajnica povezan sa Ulicom Raje Baničića koja je jedan od radijalnih ulazno-izlaznih pravaca grada i koja se ukršta sa gradskom putnom obilaznicom. Kontakt sa navedenom

saobraćajnicom predviđen je na tri tačke, od kojih je jedna postojeća (ulaz u fabrički kompleks „Sava“, a dvije su planirane – južno i sjeverno od pomenutog postojećeg priključka.

Unutar kompleksa industrijske zone saobraćajna koncepcija je jednostavna. Interna saobraćajna mreža svedena je na optimum neophodnih saobraćajnica u skladu sa prostornom organizacijom i koncepcijom plana. Skoro sve interne saobraćajnice planirane su, takođe, u regulacionoj širini od 11.0 m koja je dovoljna za sve saobraćajne elemente i prolaz linija komunalne infrastrukture, a što će se riješiti tehničkom dokumentacijom. Svakoj definisanoj parceli obezbijeđen je kolski i pješački pristup.

Svi saobraćajni koridori planirani su sa dovoljnom regulacionom širinom u sklopu koje se može obezbijediti zeleni tampon uz kolovoze u kojima će se predvidjeti drvoredi u cilju zaštite od buke i parašine.

Prema namjeni površina iz plana šireg područja, a i u skladu sa prethodno izrađenom i usvojenom prostorno-planskom i urbanističko-tehničkom dokumentacijom, u obuhvatu Regulacionog plana „Industrijska zona 1“ nalaze se planirana autobuska stanica sa pratećim sadržajima, te željeznička stanica „Bijeljina“. Planirana autobuska stanica definisana je usvojenim Urbanističkim projektom i kao takva ugrađena u Regulacioni plan. Prema primjedbama i inicijativama „ŽELEZNICE SRBIJE“a.d. Direkcija za infrastrukturu, Beograd, u okviru ove izmjene dijela Regulacionog plana „Industrijska zona 1“ izvršene su odgovarajuće korekcije dijela saobraćajne infrastrukture na lokaciji željezničke stanice „Bijeljina“ i kontaktnih zona. Trasa planirane saobraćajnice od Hercegovačke ulice do željezničkog magacina je pomjerena prema jugu obuhvata, u cilju obezbjeđenja cjelovitosti željezničkog kompleksa.

Putni prelaz Hercegovačke ulice preko željezničkog kolosjeka ovom je izmjenom ostavljen kao moguće alternativno rješenje, koje će se preciznije definisati tehničkom dokumentacijom, uz obavezno prethodno sagledavanje svih neophodnih elemenata i propisa za izgradnju i ukrštanje putničkog i željezničkog saobraćaja. U skladu sa navedenim, tehničkom dokumentacijom će se definisati i saobraćajne veze željezničke stanice i južnog dijela urbanog područja grada koje ne isključuje mogućnost da to bude upravo Hercegovačkom ulicom, kao postojećom saobraćajnicom, ili nekom planiranom paralelnom saobraćajnicom, pri čemu će se u obzir uzeti važeći propisi zaštite pružnog i putnog pojasa i najoptimalnije rješenje ukrštanja pruge i saobraćajnice.

Planirana željeznička stanica „Bijeljina“ koja je u obuhvatu ovog plana, a locirana je na dijelu postojeće željezničke stanice, za budući period predstavlja trajno rješenje za prevoz putnika, odnosno ostaje trajno kao putnički željeznički terminal. U skladu sa ovim regulacionim planom, a potom i urbanističko-tehničkim rješenjima i tehničkom dokumentacijom, na definisanom prostoru riješiće se svi potrebni saobraćajni i prateći elementi u cilju da se na predviđenom prostoru izgradi i u funkciju stavi moderan i savremen putnički željeznički terminal.

Kako je sjeverno od željezničke stanice kompleks industrijskih preduzeća, to će se u razradi na osnovu ovog regulacionog plana predvidjeti i odgovarajući industrijski, odnosno teretni kolosjek za potrebe isključivo preduzeća i poslovno-proizvodnih pogona na lokaciji „Industrijske zone 1“. Glavni teretni željeznički terminal – Nova željeznička teretna stanica važećim je dokumentima prostornog uređenja planirana na lokaciji u sjeverozapadnom rubnom pojasu urbanog područja grada Bijeljine, odnosno uz komplekse „Industrijska zona 2“ i „Industrijska zona 4“. Ovaj je terminal zamišljen kao centralni i osnovni teretni željeznički terminal za grad Bijeljinu, a imaće i priključak sa industrijskom prugom na postojeću prugu Šid – Bijeljina, kao i priključke za sva zainteresovana preduzeća i postojeće, kao i planirane poslovno-proizvodne subjekte.

Na ovaj način jasno se razdvajaju putnički i teretni željeznički saobraćaj na području grada sa jedne strane, a sa druge strane stvaraju uslovi za razvoj privrede i industrije na za to odabranim lokacijama prema prostorno-planskim dokumentima. Takođe, bitno je naglasiti da bi „oživljavanjem“ postojećeg, a potom i izgradnjom novog željezničkog saobraćaja, razvoj privrede na području Grada Bijeljine dobio nove perspektive, posebno ako se u obzir uzme položaj Bijeljine i činjenica da prevoz roba željeznicom

spada u grupu najpogodnijih sa ekonomskog i niza drugih aspekata. Razvoj željezničkog saobraćaja automatski bi uticao i na modernizaciju i dopunu mreže drumskog saobraćaja, a sve zajedno bi činilo izuzetnu podlogu za razvoj baznih privrednih, ali i ostalih grana (turizam, trgovina i sl.).

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

## 1. Hidrotehnička infrastruktura

### Vodovod

Za potrebe snabdijevanja vodom potrošača u zoni obuhvata "Industrijske zone 1" izgradnja vodovodne mreže predviđjeće se odgovarajućim projektima u skladu sa tempom izgradnje saobraćajnica i objekata, odnosno ista će se planirati u svim saobraćajnicama u kompleksu industrijske zone.

Nova mreža će se povezati se na već postojeću mrežu u ulici Šabačkih đaka ili novoizgrađene distributivne cjevovode u blizini obuhvata gradnje (DN 500 na desnoj obali kanala Dašnica).

Rekonstrukcijom i dogradnjom postojeće, te izgradnjom nove interne vodovodne mreže u planiranim saobraćajnicama unutar obuhvata plana biće formirano više unutrašnjih manjih prstenova koji će omogućiti redovno i kvalitetno vodosnabdijevanje potrošača potrebnim količinama vode odgovarajućeg pritiska, kao i za potrebe protivpožarne zaštite.

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

Tačni prečnici cjevovoda odrediće se detaljnim hidrauličkim proračunom u skladu sa budućom namjenom i kapacitetima objekata.

### Fekalna kanalizacija

Za potrebe kanisanja otpadnih voda iz industrijskih pogona u zoni obuhvata "Industrijske zone 1" predviđa se izgradnja tercijalne fekalne kanalizacione mreže koja će se priključiti na glavni sekundarne kolektore kako je predviđeno u "Idejnom rješenju kanalizacionog sistema upotrebljenih voda naselja i industrije opštine Bijeljina" koje je izradio d.o.o. "Zavod za vodoprivredu" iz Bijeljine.

Preporučuje se da se i u ulici Šabačkih đaka predvidi sekundarni kolektor na koji bi bili priključeni privredni subjekti jer je njegova izgradnja jeftinija i izvjesnija od izgradnje kolektora u ul.Dimitrija Tucovića,na koji je predviđeno priključenje dijela Industrijske zone 1

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

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

### Kišna kanalizacija

Za potrebe kanisanja atmosferskih voda sasaobraćajnih i parking površina u zoni obuhvata "Industrijske zone 1" predviđena je i izgradnja kišne kanalizacione mreže.

Kao polaznu osnovu uzeti "Idejno rješenje prikupljanja i kanisanja kišnih voda urbanog područja grada" urađeno od Instituta za vode d.o.o. Bijeljina.

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

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

## 2. Elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura

### 3.1. Elektroenergetska infrastruktura

"Industrijska zona 1" zahvata prostor ukupne površine 83,05 ha sjeverno od Ulice šabačkih đaka i južno od gradske putne obilaznice.

Prema osnovnoj koncepciji Regulacionog plana u industrijskoj zoni je predviđena izgradnja objekata sa sljedećim poslovnim sadržajima :

- objekti sa namjenom za proizvodne djelatnosti – industrija i mala privreda;
- objekti sa namjenom za komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti;
- objekti sa namjenom za skladištenje proizvoda i robe-prodajno skladišni prostori u sklopu prethodno navedenih namjena;
- postojeći industrijski kapaciteti sa mogućnošću reorganizacije, rekonstrukcije i dogradnje,
- objekti i sadržaji autobuska stanice
- objekti i sadržaji željezničke stanice (putnički i teretni terminal)

U sklopu obuhvata "Industrijske zone 1", u sjevernom dijelu, predviđene su površine za objekte industrijske proizvodnje i proizvodne djelatnosti male privrede. U prostoru obuhvata RP "Industrijska zona 1" planom parcelacije, u neizgrađenom sjevernom području, predviđene su parcele koje se mogu ukрупnjavati i usitnjavati u skladu sa potrebama budućih Investitora, kao i u skladu sa namjenom objekata što je u ovoj fazi izrade Regulacionog plana nepoznato.

U rubnim područjima industrijske zone (južni, istočni i zapadni dijelovi) predviđeni su objekti sa namjenom za komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti.

U ukupnom bilansu površina može se zaključiti da će najveće potrebe za snabdijevanje električnom energijom biti izražene u sjevernom dijelu industrijske zone, odnosno u neizgrađenom području. Izgradnja objekata, u rubnim područjima industrijske zone sa komercijalnim, zanatskim i uslužnim sadržajima će ipak zahtijevati manju angažovanu snagu.

S obzirom na predočene podatke osnovni koncept snabdijevanja električnom energijom budućih objekata zasniva se, u početnoj fazi, na korišćenju rezervi električne energije u kapacitetima 10kV formirane distributivne mreže na prostoru koji gravitira ka obuhvatu RP "Industrijska zona 1".

Iz EDP "Elektro-Bijeljina" AD dostavljeni su podaci o stanju energetske objekata i trenutnoj raspoloživoj rezervi za snabdijevanje električnom energijom budućih objekata u obuhvatu "Industrijske zone 1".

Navedeni podaci o raspoloživim rezervama električne energije 10kV distributivnoj mreži su trenutni i nisu pouzdani za duži vremenski period, što znači da svako odlaganje gradnje objekata u obuhvatu RP "Industrijska zona 1" može uticati na smanjenje raspoloživih rezervi električne energije, zbog eventualne izgradnje drugih objekata na lokacijama u blizini obuhvata plana.

Za izgradnju objekata u rubnim dijelovima obuhvata Industrijske zone 1 moguće je obezbjediti električnu energiju iz pravca BTS "Željeznička 1", BTS "Željeznička 4", BTS "S.P.Seljo" i BTS "D. Tucovića 1".

Raspoložive rezerve u transformatorskoj stanici BN II 35/10kV su minimalne, a postoje samo iz razloga kašnjenja u puštanju u rad izgrađenih objekata. S obzirom da ne postoji mogućnost proširenja energetske kapaciteta u BN II 35/10kV, zbog raspoloživog prostora na kome je ista smještena, raspoloživi kapaciteti ovog izvora električne energije ne mogu značajnije uticati na pouzdano snabdijevanje električnom energijom novih objekata u narednom periodu.

Trenutne raspoložive rezerve u transformatorskoj stanici BN 3 110/35/10 kV iznose cca 5MW, a narednom periodu pretpostavka je da će pomenute rezerve biti značajno umanjene korišćenjem postojećih nezaposjednutih stambenih prostora i puštanjem u rad poslovnih objekata u izgradnji sa već zakupljenom angažovanom snagom, te eventualnim aktiviranjem Industrijske zone 3. Za pouzdano snabdijevanje električnom energijom objekata u obuhvatu RP "Industrijska zona 1" neophodno je izvršiti rekonstrukciju transformatorske stanice BN 3 110/35/10 kV i proširiti energetske kapacitete u istoj.

Za priključak planiranih objekata u sjevernom dijelu obuhvata Industrijske zone 1 neophodno je izgraditi nove TS 10/0,4 kV sa pripadajućom VN i NN elektroenergetskom mrežom.

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

### 3.2. Telekomunikaciona infrastruktura

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

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

Detaljna priključenja objekata na TK infrastrukturu u sklopu obuhvata Regulacionog plana "Industrijska zona 1" Bijeljina, izvešće se prema uslovima nadležnog pravnog subjekta, koji je ovlašten za pružanje TK usluga u skladu sa važećim propisima.

Na prostoru obuhvata regulacionog plana "Industrijska zona 1" predvidjeti, po potrebi, proširenje TK kablovske kanalizacije u rubnim područjima, a do neizgrađenog područja u sjevernom dijelu industrijske zone neophodno je, uz nove putne pravce, izgraditi novu kablovsku TK kanalizaciju. Priključak nove TK kanalizacije obezbjediti iz ulice Raje Banjičića, odnosno iz pravca Poljoprivredne škole ili preduzeća "Elvako".

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

Obzirom da će se uglavnom raditi zajednički koridori – trase srodnih infrastruktura (TK mreže i KDS i slično), neophodno je voditi računa da se kanalizacione cijevi prema potrebama po broju i kapacitetu odvojeno tretiraju i odvojeno završavaju u kablovskim oknima – zasebnim, obzirom da su različite namjene i različiti vlasnici-korisnici navedenih infrastruktura.

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

### 3. Toplifikacija i gasifikacija

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

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

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

Iako je predmetni obuhvat specifičan po svojoj namjeni i može zasebno egzistirati kada je infrastruktura u pitanju, potrebno je u ovom segmentu naglasiti i sledeće:

- 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 instalirana 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

## V. Životna sredina

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

Ugrožavanje životne sredine u toku rada budućih proizvodnih djelatnosti na području industrijske zone može se posmatrati u odnosu na prikazane elemente opisanih procesa.

### 1. Uticaj na stanovništvo

Kompleks "Industrijske zone 1" sa svojim planiranim industrijskim kapacitetima, objektima i proizvodnim djelatnostima neće imati negativan uticaj na stanovništvo, sa stanovišta zaštite životne sredine, u koliko se kod izgradnje i puštanja u rad svakog budućeg kapaciteta pojedinačno budu radile odgovarajuće studije uticaja, pribavljale ekološke dozvole i strogo primjenjivale i redovno kontrolisale Zakonom propisane mjera zaštite životne sredine.

Proširenjem novih industrijskih kapaciteta, potrebno je preduzeti preventivne mjere u planiranju prilikom izgradnje objekata, kako se nebi narušio kvalitet življenja na ovom području. Regulacioni plan je jedan od prvih polaznih osnova utvrđivanja osnovnih mjera zaštite životne sredine, a u procesu njegovog privođenja namjeni sve date mjere i uslove treba strogo poštovati i detaljnije kroz odgovarajuće analize i studije potvrditi i proširiti.

Planom se definišu zaštitni pojasevi zelenih tampona između lokaliteta planiranih za izgradnju privrednih kapaciteta i lokaliteta postojećih stambenih zona. Pored toga, uz saobraćajnice unutar kompleksa Industrijske zone treba planirati i projektima saobraćajnica definisati drvorede kao zaštitne zelene tampone koji značajno utiču na zaštitu od aerozagađenja i zaštitu od buke. Konačno na svakoj novoj građevinskoj parceli koja je planom definisana za izgradnju privrednog objekta utvrđen je procenat zelenih površina koje u ovom slučaju pored estetske imaju posebno zaštitnu ulogu. Smjernicama za sprovođenje plana utvrđuje se obaveznost izrade studija i analiza mogućih štetnih uticaja budućih namjena na životnu sredinu, odnosno propisuje se obaveza pribavljanja ekološke dozvole za svaki budući objekat i namjenu posebno, a sve u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine.

## 2. Zagađenje i zaštita vazduha

Zagađenje vazduha na lokaciji „Industrijske zone 1“ u prvom redu je izraženo frekventnim saobraćajem obilaznicom oko Bijeljine, ali postojećim saobraćajnicama koje tangiraju obuhvat, kao i internim saobraćajnicama unutar samog obuhvata. Sve to uzrokuje povećanu emisiju izduvnih gasova koji utiču na zagađenje vazduha. Uz frekventne pravce je povećana pojava prašine koja se u vidu sitnih lebdećih čestica javlja u vazduhu.

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

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

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

Upotreba filtera za prečišćavanje otpadnog vazduha iz procesa proizvodnje industrijskih kapaciteta industrijske zone, izgrađenih kapaciteta i kapaciteta koji će se graditi, veoma je značajan i obavezujući uslov kako bi emisija gasova koji se ispuštaju u atmosferu zadovoljila uslove, "Zakona o zaštiti vazduha" (Sl.gl. RS 53/02).

## 3. Zagađenje i zaštita voda

Na prostoru "Industrijske zone 1" ne postoji komunalna infrastruktura kao što je fekalna i kišna kanalizacija, pa je izražen uticaj na zagađenje površinskih i podzemnih voda. Podzemne vode su izložene zagađenju iz septičkih jama koje su prisutne na prostoru stambenih naselja "Dašnica" i „Ledinci 2“, ali i postojećim poslovnim objektima u obuhvatu plana i koje imaju namjenu prikupljanja komunalnih otpadnih voda iz stambenih i industrijskih objekata.

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

Izgradnjom kanizacionog sistema grada Bijeljine koje bi obuhvatilo i područje industrijske zone, i izgradnjom sistema za prečišćavanje komunalnih otpadnih voda, u potpunosti bi se eliminisala upotreba septičkih jama i time zaštitilo zagađenje podzemnih i površinskih voda.

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

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

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

#### 4. Zagađenje i zaštita zemljišta

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

Zagađenje zemljišta industrijske zone proističe iz:

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

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

#### 5. Zaštita od buke

Na području "Industrijske zone 1" nisu primjećeni izvori povećanog inteziteta buke. Mjere koje je potrebno preduzeti u daljem planiranju izgradnje novih objekata koji utiču na povećan nivo emitovanja buke predviđene su "zakonom o zaštiti buke i vibracije" (Sl. gl. RS br.53/02)“.

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

#### 6. Zaštita od elementarnih nepogoda

Prostor "Industrijske zone 1" nije izložen opasnosti od poplava.

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

#### 7. Zaključak

Zbirna analiza uticaja na životnu sredinu za lokaciju "Industrijske zone 1" u Bijeljini izrađena je pojedinačnom analizom postojećih kapaciteta i mogućnosti izgradnje novih industrijskih kapaciteta, kao uslovima pložaja lokacije u odnosu na urbanu sredinu i uslovima zemljišta predviđenog za tu namjenu.

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

### E. ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

#### I. Smjernice za dalje planiranje

- Regulacioni plan "Industrijska zona 1" predstavlja provedbeni dokument prostornog uređenja za definisani obuhvat ukupne površine od 83,05 ha, za planski period do 2015. godine.
- Granica obuhvata Regulacionog plana detaljno je opisana u razdjelu B; glavi I.; odsjeku 1.-Teritorija prostorne cjeline, ovog tekstualniog dijela.
- Granica prostorne cjeline Regulacionog plana "Industrijske zone 1" prikazana je i na svim grafičkim priložima plana.
- Regulacioni plan "Industrijska zona 1" predstavlja planski dokument na osnovu kojeg se direktno mogu izdavati urbanističko-tehnički uslovi i lokacijski uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora, a na definisanim građevinskim parcelama prema ovom planu.
- Regulacionim planom "Industrijska zona 1" ne utvrđuje se obaveza donošenja detaljnijih planskih dokumenata – Urbanističkih projekata za dijelove obuhvata ili određene prostorne cjeline unutar obuhvata plana.
- Neovisno od prethodne tačke ovih smjernica, nadležno Odjeljenje može utvrditi potrebu izrade Urbanističkog projekta za odgovarajuće cjeline, prostore ili građevinske parcele u obuhvatu Regulacionog plana, ako utvrdi da za isto postoje odgovarajući razlozi i potreba ili ako to zatraži budući Investitor. Nadležno Odjeljenje će u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju (Sl.gl.RS br. 55/10) i Pravilnikom o sadržaju, načinu izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja (Sl. gl. RS br. 59/11) podnijeti Skupštini opštine Bijeljina Prijedlog odluke o pristupanju izradi Urbanističkog projekta za određenu cjelinu, blok ili građevinsku parcelu u obuhvatu ovog regulacionog plana kada se za to utvrdi potreba i steknu svi elementi u skladu sa Zakonom.
- Za određene cjeline, prostore ili građevinske parcele u obuhvatu Regulacionog plana, ako se utvrdi da za isto postoje odgovarajući razlozi i potreba ili ako to zatraži budući Investitor, Nadležno Odjeljenje može, u postupku izdavanja Lokacijskih uslova, tražiti izradu detaljnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja u sklopu kojeg će se precizno definisati svi elementi vezani za lociranje objekta ili objekata, dimenzionisanje, tehnološki zahtjevi i elementi, dispoziciono rješenje objekta/objekata, prostorni razmještaj pratećih sadržaja, uređenje slobodnih površina oko objekta, protivpožarni uslovi i sl.
- Regulacioni plan "Industrijska zona 1" predstavlja planski dokument otvorenog i fleksibilnog karaktera kojim se utvrđuju: detaljna namjena površina unutar obuhvata plana, definišu građevinske parcele, te propisuju opšti urbanistički parametri za projektovanje i izgradnju objekata i ostalih građevina i uređenje prostora. U skladu sa tim, kod pojave budućih investitora i u postupku izdavanja Lokacijskih uslova, detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, idejnim arhitektonsko-urbanističkim rješenjem ili Urbanističkim projektom (prema uslovima koje utvrdi nadležno Odjeljenje u saglasnosti sa Investitorom), detaljno će se definisati lokacija, gabariti, spratnost (visine) i svi ostali parametri za projektovanje i izgradnju objekta, te uslovi za uređenje pripadajućih dijelova građevinske parcele,

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

- Regulacioni plan "Industrijska zona 1" predstavlja prostorni obuhvat definisan za izgradnju privrednih objekata - industrije, male privrede i proizvodnog zanatstva, skladišta i prodajno-skladišnih objekata, komercijalne i uslužne djelatnosti,. U skladu sa tim, a u svemu prema Zakonu o zaštiti životne sredine (Sl.gl. RS br. 7/03), utvrđuje se obaveza pribavljanja ekološke dozvole kod nadležnog Ministarstva, za sve one objekte i namjene (djelatnosti) za koje na to obavezuju odgovarajući Zakoni, podzakonska akta i pozitivni propisi doneseni na osnovu Zakona.
- Ovim regulacionim planom, a u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju, obavezuje se izrada geomehantičkog elaborata sa detaljnim karakteristikama tla i načinom i vrstom temeljenja budućih objekata, te utvrđenim uslovima u odnosu na nivo podzemnih voda na određenoj lokaciji, a za sve objekte čija brutorazvijena površina prelazi 400,0 m<sup>2</sup>. Izrada geomehantičkog elaborata, kao sastavnog dijela Tehničke dokumentacije, obavezna je i za druge objekte, neovisno od veličine brutorazvijene površine (koji su na bilo koji način specifični, predstavljaju određene tehnološke cjeline ili dijelove tih cjelina, imaju posebne prostore koji zahtijevaju i posebne konstrukcije i konstruktivne elemente i sl.), a što će se definisati detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u okviru lokacijskih uslova.

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

Regulacionim planom "Industrijska zona 1" definišu se površine za izgradnju objekata različitih djelatnosti, i to: površine za industriju, malu privredu i proizvodno zanatstvo i površine za komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti.

U skladu sa navedenim, ovim smjernicama se definišu opšti urbanističko-tehnički uslovi za svaku od definisanih namjena.

Pored opštih urbanističko-tehničkih uslova koji će se u ovim smjernicama definisati, obavezuje se poštivanje tehnoloških, saobraćajnih, ekoloških i protivpožarnih uslova izgradnje, te primjena sljedećih opštih uslova i pozicija:

- parcela ili kompleks za izgradnju industrijskih objekata ne smije da bude u koliziji sa susjedima u pogledu ekoloških uticaja. Za svaki pojedinačni projekat radiće se analiza uticaja na životnu sredinu prema odredbama Zakona o zaštiti životne sredine Sl.gl. 53/02; i 29/10;
- svaki privredni pogon mora da ima obezbijeđen ekonomski prilaz i prostor, kao i prostor za saobraćajno funkcionisanje ( parkinzi, okretnice i sl. );
- svaki privredni pogon i kompleks će da obezbijedi zaštitni zeleni pojas prema susjednim namjenama, objektima i kompleksima;
- svaki privredni objekat ili kompleks mora da bude povezan na mreže infrastrukture prema uslovima nadležnih institucija;
- parcela za izgradnju privrednog objekta mora biti oslonjena na odgovarajuću saobraćajnicu prema utvrđenim uslovima iz ovog plana;

- stepen iskorištenosti parcele ne u principu ne treba da bude veći od 50 %, odnosno prema pravilima iz regulacionog plana (maksimalno do 70% za određene uslužne i komercijalne djelatnosti, skladišta ili sl.);
- obezbjeđenja od eventualnih havarija će biti planirana u skladu sa Pravilnikom o zaštiti PPZ, a deponovanje industrijskog otpada u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine.

### 1. Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora na površinama namjene pretežno proizvodni kapaciteti sa pratećim skladišnim i administrativnim prostorima - industrija, mala privreda i proizvodno zanatstvo

Na površinama definisanim za industriju, malu privredu i proizvodno zanatstvo, mogu se graditi poslovni objekti iz oblasti proizvodnih djelatnosti, a tu spadaju:

- **proizvodni pogoni (mala privreda)** predstavljaju proizvodne jedinice koje mogu postojati samostalno ili se grupišu u privredne i industrijske zone. U ovoj grupi podrazumijevaju se djelatnosti: male i srednje firme, veća skladišta, proizvodnja bezalkoholnih pića, prerada voća i povrća, odnosno prehrambena industrija određenog obima i kapaciteta, tekstilna industrija, kao i svaka druga proizvodnja koja zadovoljava ekološke kriterije.
  - **industrijski pogoni (industrija)** u ovom planu predstavljaju manje proizvodno-tehnološke komplekse, koji prema nivou ekološkog opterećenja moraju biti locirani na određenom odstojanju od stambenog naselja, tako da njihova funkcija na tom rastojanju ne izaziva neprijatnosti susjedstvu. U ovoj grupi mogu se pojaviti djelatnosti: metaloprerađivačka industrija, manji pojedinačni pogoni hemijske (specijalizovane i ne bazne ) industrije, manje klanice, prehrambena industrija i sl.
- 1.1. Poslovni objekti ove namjene gradiće se prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima u zavisnosti od vrste konkretne djelatnosti, odnosno prema važećim propisima za određenu namjenu ili djelatnost.
  - 1.2. Zauzetost parcele (koeficijent izgrađenosti) namijenjene za izgradnju objekata industrije, male privrede i proizvodnog zanatstva je **orjentaciono 50%**.
  - 1.3. Koeficijent iskorištenosti građevinske parcele namijenjene za izgradnju objekata industrije, male privrede i proizvodnog zanatstva definisaće se u skladu sa tehnološkim zahtjevima konkretne namjene u sklopu urbanističko-tehničkih uslova u postupku pribavljanja lokacijskih uslova.
  - 1.4. Na građevinskoj parceli namijenjenoj za izgradnju objekata industrije, male privrede i proizvodnog zanatstva potrebno je obezbijediti **odgovarajući procenat uređenih zelenih površina i zaštitnog zelenila 20% do 25%**.
  - 1.5. Uobičajena spratnost, ali ne i strogo definisana, zavisice od tehnologije djelatnosti proizvodnih objekata, podrazumijeva u principu visoko prizemlje sa svijetlom visinom od 4,0m do 6,0m, odnosno isto će se definisati za svaki konkretni slučaj posebno kod poznate namjene/djelatnosti i zahtjeva tehnologije te djelatnosti.



- 1.6. Kota prizemlja objekta u principu i orijentaciono je za 0,20m viša od kote uređenog platoa oko objekta, osim ako tehnologija buduće djelatnosti drugačije zahtijeva, što će se definisati tehničkom dokumentacijom u skladu sa tehnološkim zahtjevima i važećim propisima.
- 1.7. U sklopu građevinske parcele namijenjene za industriju, malu privredu i proizvodno zanatstvo, a u zavisnosti od konkretne namjene, tehnologije ili potreba (upravna zgrada ili sl), mogu se graditi i spratni objekti, sa maksimalnom spratnosti P+2 (prizemlje + dva sprata).
- 1.8. **Rastojanje građevinske linije objekta u odnosu na regulacionu liniju saobraćajnice ne može biti manje od 6,0m.** Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, u konkretnom poznatom slučaju i u zavisnosti od uslova i potrebe konkretne namjene i idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja budućeg objekta/objekata ili kompleksa, utvrdiće se precizno građevinska linija, tako da ne može biti na manjoj udaljenosti od ulične regulacije od 6,0m, a može biti na većoj od definisane u ovoj smjernici.
- 1.9. **Rastojanje građevinskih linija objekta od bočnih i zanje granice građevinske parcele je 3,50m.** Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, u konkretnom poznatom slučaju i u zavisnosti od uslova i potrebe konkretne namjene i idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja budućeg objekta ili objekata, utvrdiće se precizno sve linije građenja.
- 1.10. Navedeno rastojanje od granica parcele odnosi se na slučajeve da se izgradnja odvija na parceli definisanoj ovim planom. U slučaju ukрупnjavanja ili usitnjavanja građevinskih parcela, ili u slučajevima da se na dvije susjedne građevinske parcele gradi povezani ili jedinstven kompleks, objekti kompleksa mogu se dilataciono spajati, tehnološki ili građevinski povezivati ili razdvajati, a za sve navedeno potrebno je u postupku pribavljanja lokacijskih uslova odrediti detaljne urbanističko-tehničke uslove i izraditi idejno rješenje budućeg kompleksa.
- 1.11. Parkiranje se mora riješiti u okviru građevinske parcele, što je obaveza Investitora. Broj potrebnih parking mjesta definiše se za svaki konkretan slučaj posebno, a isti će zavisiti od konkretne namjene objekta/objekata ili kompleksa na parceli i kapaciteta, odnosno u skladu sa važećim propisima i standardima za odgovarajuću namjenu/djelatnost. U okviru detaljnih urbanističko-tehničkih uslova i lokacijskih uslova propisivat će se potreban minimalni kapacitet parking mjesta.
- 1.12. Objekti svih vrsta i djelatnosti iz definisane generalne namjene industrija, mala privreda i proizvodno zanatstvo, treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namjene (proizvodni pogoni), te u skladu sa uslovima i uz prethodne i konačne saglasnosti nadležnih komunalnih i drugih ustanova (vlasnika određenih instalacija).
- 1.13. Objekti iz ove grupe podrazumjevaju određeni vid proizvodnje, dakle određenu tehnologiju (tehnološki proces) u zavisnosti od konkretne djelatnosti, te u skladu sa tim, za iste se mora obezbijediti, pored sanitarne i protivpožarne i odgovarajuća količina tehnološke vode. Isto će se definisati za svaki konkretan slučaj posebno, odnosno kod poznate namjene i tehnologije.
- 1.14. Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namjene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VII stepen Merkali-Kankali-Zibergove (MCS) skale.
- 1.15. Obzirom da se u regulacionom planu ne definišu horizontalni i vertikalni gabariti planiranih objekata, lokacija objekata, te kako se u sklopu definisanih namjena često mogu planirati kompleksi više objekata i sadržaja, potrebno je da Investitor uz zahtjev za izdavanje lokacijskih uslova priloži idejno rješenje ili idejni projekat planiranog poslovnog objekta ili kompleksa, u koliko isti podrazumijeva složeniju tehnološku šemu, ima specifične tehničke i tehnološke zahtjeve građenja ili sl. U sklopu idejnog rješenja ili idejnog projekta obavezno se mora prikazati situaciono smještaj objekta u prostoru (u sklopu definisane građevinske parcele), tlocrte objekta, karakteristične presjeke i fasade, kao i opis tehnološkog procesa, način primjene mjera zaštite životne sredine i sl. U skladu sa odredbama člana 65. stav (9) izradi Glavnog projekta obavezno pretrhodi izrada idejnog projekta za složene objekte u tehničko-tehnološkom i funkcionalnom smislu, kao i za objekte koji mogu da ugroze životnu sredinu, a idejnim projektom se utvrđuje osnovna tehničko-tehnološka koncepcija objekta, sagledava funkcionalnost i racionalnost projektnih rješenja i oblikovanje objekta.
- 1.16. Za sve namjene definisane u obuhvatu regulacionog plana obavezna je izrada Glavnog projekta, u skladu sa lokacijskim uslovima, a koji po sadržaju i karakteru treba biti izrađen u skladu sa članom 65. Zakona o uređenju prostora i građenju – Sl. glasnik Republike Srpske br. 55/10.
- 1.17. Za sve namjene definisane u obuhvatu regulacionog plana potrebno je uz tehničku dokumentaciju priložiti Elaborat o geotehničkim i geomehaničkim karakteristikama zemljišta, koji služi kao podloga za definisanje načina temeljenja objekta, a radi se u skladu sa odredbama Zakona kojim je uređeno geološko istraživanje u Republici Srpskoj.
- 1.18. U objektima sa proizvodnim djelatnostima u kojima se podrazumijeva ugradnja odgovarajuće posebne opreme u skladu sa tehnologijom proizvodnje, investitor je dužan da pripremi i dostavi jasna uputstva o korišćenju i održavanju opreme i objekta, kao i odgovarajuće garantne listove instalisane opreme. Uputstva za održavanje određuju termine obaveznih redovnih pregleda, rokove i obim povremenih pregleda, kao i obim radova redovnog održavanja objekta i pogona.
- 1.19. U skladu sa važećim propisima protivpožarne i zaštite na radu moraju biti primjenjene sve mjere zaštite objekta, kao i odgovarajući elementi u okviru parcele – protivpožarni kružni tok, putevi evakuacije, odgovarajući pristupi požarnom vozilu, vanjska i unutrašnja hidrantska mreža, zavisno od vrste i detaljne namjene (tehnologija proizvodnje) u objektu. Obaveza je Investitora izrada protivpožarnog elaborata u sklopu tehničke dokumentacije, na koji se pribavlja saglasnost nadležne ustanove.
- 1.20. Revizija – kontrola tehničke dokumentacije – Glavnog projekta je obavezna – (član 73. Zakona o uređenju prostora i građenju).
- 1.21. U okviru uređenja pripadajuće građevinske parcele, obaveza je Investitora da u skladu sa važećim propisima, ekološkim i sanitarnim uslovima, obezbijedi mjesto za postavljanje kontejnera za čvrsti otpad, kao i da vrši redovito čišćenje, skladištenje i odvoz otpada na deponiju. Mjesto postavljanja kontejnera mora biti pažljivo odabrano, da ne predstavlja smetnju objektu/objektima na parceli, susjednim parcelama i objektima. Mjesto na kojem će se postaviti kontejner mora biti propisno izvedeno – betonirani plato sa zaštitnom betonskom ogradom sa tri strane, orijentisan

prema manipulativnim ili pristupnim površinama (da bude lako dostupno vozilu za odvoz smeća), a isto mora biti redovito čišćeno. U skladu sa konkretnom namjenom, kapacitetom objekta, tehnologijom koju konkretna djelatnost podrazumijeva, odredit će se i potreban broj i vrsta kontejnera za odlaganje i klasificiranje otpada.

- 1.22. Pribavljanje ekološke dozvole definisaće se u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, podzakonskim aktima i važećim propisima iz ove oblasti. Kod puštanja u rad objekta, neophodno je vršiti redovnu kontrolu i mjerenja, te primjenjivati Zakonom definisane sankcije za sve one koji ne primjenjuju mjere zaštite životne sredine (u skladu sa Zakonom definisaće se izgradnja prečistača, koji se konstantno moraju pregledati i kontrolisati).
- 1.23. U skladu sa članom 60 – Sl. glasnik RS br. 55/10, planirani objekti svih namjena i djelatnosti u obuhvatu ovog plana moraju biti projektovani i izgrađeni tako da se licima sa umanjnim tjelesnim sposobnostima osigura nesmetan pristup, rad i boravak.
- 1.24. Građevinske parcele definisane za izgradnju poslovnih objekata industrije, male privrede i proizvodnog zanatstva, mogu se ograditi ogradom. Visina ograde određuje se tako da bude u funkciji zaštite, a mora ispunjavati estetske uslove i biti u skladu sa ambijentom i funkcijom. Ograda se postavlja na granicu građevinske parcele. Ograda prema ulici postavlja se tako da spoljna ivica soklenog zida bude na ivici građevinske parcele (granici), odnosno ograda na ovoj strani nikako ne smije izaći izvan linije građevinske parcele, a ako to posebni uslovi zahtjevaju (definisaće se u svakom konkretnom slučaju) ista mora biti uvučena u odnosu na granicu parcele (može se ukazati potreba kod izvođenja saobraćajnice i njenih elemenata, kod prolaska linijske infrastrukture, radi preglednosti na uglovima i sl.). Ograde prema ulici moraju biti transparentne i izvedene od odgovarajućih materijala (drvo, kovano gvožđe i sl.), odnosno ne smiju biti izvedene od betonskih blokova, zidane i zatvorene. Međna ograda između dvije parcele u principu se postavlja kao jedna – zajednička. Uz ogradu, sa unutrašnje strane preporučuje se sadnja žive ograde, kao i drvoreda visokog rastinja koje će pored estetske imati i zaštitnu ulogu (definirati u svakom konkretnom slučaju).

## 2. Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora na površinama namjene komercijalne, zanatske i uslužne djelatnosti

U sklopu ovih površina predviđena je izgradnja različitih sadržaja koji generalno pripadaju grupi komercijalnih i zanatsko-uslužnih djelatnosti, a to su:

- **trgovina** (na veliko i na malo, roba široke potrošnje, specijalizovanih roba, megatržni centri, robne kuće i sl. sa pratećim skladišnim i ostalim sadržajima);
- **zanatske djelatnosti** - zanatski kapaciteti u smislu zanatske proizvodnje ili prerade - izgradnja malih firmi, stolarske, keramičarske, limarske, tapetarske, kamenorezačke i slične radionice koje mogu biti organizovane po principu malnih porodičnih preduzeća, prerada plastičnih materijala, pogoni za pakovanje različitih proizvoda, pekarska i poslastičarska proizvodnja, fabrike hljeba i peciva i sl. sa skladišnim, administrativnim i ostalim pratećim sadržajima;
- **uslužne djelatnosti** - saobraćajni uslužni kapaciteti (autobaza, servisi za popravku, pranje i održavanje vozila, tehnički pregledi vozila i sl.), prodaja i servisiranje elektronskih uređja, bijele tehnike i druge tehničke robe, bankarske i druge administrativne usluge, predstavništva preduzeća, računovodstveni servisi, uslužne djelatnosti iz oblasti turizma, šumarstva, građevinarstva i sl, sa pratećim sadržajima;

- **visokokomercijalizovane djelatnosti** (sportske aktivnosti, masovni oblici zabave – luna park, škole sportova i sl. tehnološki parkovi, naučno-istraživački kompleksi i drugo);
  - **ostale djelatnosti** (podrazumijevaju svaki vid poslovnih djelatnosti koje nemaju karakter proizvodnih pogona, odnosno, prema nivou ekološkog opterećenja mogu biti locirane i unutar stambenih naselja i ne izazivaju neprijatnosti susjednom stanovništvu). U sklopu ove namjene, a shodno potrebama investitora ovdje se mogu locirati i skladišta raznih roba (građevinskog materijala, poljoprivrednih i drugih proizvoda koji se prodaju u sklopu ove namjene površina i sl.), predstavništva građevinskih ili drugih firmi. kao i druge djelatnosti koje se mogu pojaviti u budućnosti, odnosno u periodu privođenja plana namjeni.
- 2.1. Poslovni objekti ove namjene gradiće se prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima u zavisnosti od vrste konkretne djelatnosti, odnosno prema važećim propisima za određenu namjenu ili djelatnost.
  - 2.2. Zauzetost parcele (koeficijent izgrađenosti) namijenjene za izgradnju objekata namjene komercijalnih, zanatskih i uslužnih djelatnosti je **orjentaciono od 50% do 70%**.
  - 2.3. Koeficijent iskorištenosti građevinske parcele namijenjene za izgradnju objekata namjene komercijalnih, zanatskih i uslužnih djelatnosti definisaće se u skladu sa tehnološkim zahtjevima konkretne namjene, u sklopu urbanističko-tehničkih uslova u postupku pribavljanja lokacijskih uslova.
  - 2.4. Na građevinskoj parceli namijenjenoj za izgradnju objekata namjene poslovanja kompatibilnog stanovanju i komercijalnih i zanatsko-uslužnih djelatnosti mora se obezbijediti **odgovarajući procenat uređenih zelenih površina i zaštitnog zelenila 15% do 20%**.
  - 2.5. Standardna, svijetla visina poslovnih (radnih) prostorija ne može biti manja od 3,0 m, odnosno treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste djelatnosti i tehnološkim zahtjevima.
  - 2.6. Kota prizemlja objekta u principu orjentaciono je za 0,20m viša od kote uređenog platoa oko objekta, osim ako tehnologija buduće djelatnosti drugačije zahtijeva, što će se definisati tehničkom dokumentacijom u skladu sa tehnološkim zahtjevima i važećim propisima.
  - 2.7. U sklopu građevinske parcele namijenjene za komercijalne i zanatsko-uslužne djelatnosti, a u zavisnosti od konkretne namjene, tehnologije ili potreba (upravna zgrada ili sl), mogu se graditi i spratni objekti, sa maksimalnom spratnosti P+2 (prizemlje + dva sprata).
  - 2.8. **Rastojanje građevinske linije objekta u odnosu na regulacionu liniju saobraćajnice ne može biti manje od 5,0m. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, u konkretnom poznatom slučaju i u zavisnosti od uslova i potrebe konkretne namjene i idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja budućeg objekta ili objekata, utvrdiće se precizno građevinska linija, tako da ne može biti na manjoj udaljenosti od ulične regulacije od 5,0m, a može biti na većoj od definisane u ovoj smjernici.**
  - 2.9. **Rastojanje građevinskih linija objekta od bočnih i zanje granice građevinske parcele je 3,50m. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, u konkretnom poznatom slučaju i u zavisnosti od uslova i potrebe konkretne namjene i idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja budućeg objekta ili objekata, utvrdiće se precizno sve linije građenja.**

- 2.10. Navedeno rastojanje od granica parcele odnosi se na slučajeve da se izgradnja odvija na parceli definisanoj ovim planom. U slučaju ukрупnjavanja ili usitnjavanja građevinskih parcela, ili u slučajevima da se na dvije susjedne građevinske parcele gradi povezani ili jedinstven kompleks, objekti kompleksa mogu se dilataciono spajati, tehnološki ili građevinski povezivati ili razdvajati, a za sve navedeno potrebno je u postupku pribavljanja lokacijskih uslova odrediti detaljne urbanističko-tehničke uslove i izraditi idejno rješenje budućeg kompleksa.
- 2.11. Parkiranje se mora riješiti u okviru građevinske parcele, što je obaveza Investitora. Broj potrebnih parking mjesta definisaće se za svaki konkretan slučaj posebno, a isti će zavistiti od konkretne namjene objekta/objekata na parceli i kapaciteta, odnosno u skladu sa važećim propisima i standardima za odgovarajuću namjenu/djelatnost. U okviru detaljnih urbanističko-tehničkih uslova i lokacijskih uslova propisivat će se potreban minimalni kapacitet parking mjesta.
- 2.12. Objekti svih vrsta i djelatnosti iz definisanih namjena komercijalnih i zanatsko-uslužnih djelatnosti, treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namjene, te u skladu sa uslovima i uz prethodne i konačne saglasnosti nadležnih komunalnih i drugih ustanova (vlasnika određenih instalacija).
- 2.13. Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namjene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VII stepen Merkali-Kankali-Zibergove (MCS) skale.
- 2.14. **Obzirom da se u regulacionom planu ne definišu horizontalni i vertikalni gabariti planiranih objekata, lokacija objekata, te kako se u sklopu definisanih namjena često mogu planirati kompleksi više objekata i sadržaja, potrebno je da Investitor uz zahtjev za izdavanje lokacijskih uslova priloži idejno rješenje ili idejni projekat planiranog poslovnog objekta ili kompleksa, u koliko isti podrazumijeva specifične tehničke i tehnološke zahtjeve građenja ili sl. U sklopu idejnog rješenja ili idejnog projekta obavezno se mora prikazati situaciono smještaj objekta u prostoru (u sklopu definisane građevinske parcele), tlocrte objekta, karakteristične presjeke i fasade, kao i opis tehnološkog procesa, način primjene mjera zaštite životne sredine i sl.**
- 2.15. Za sve namjene definisane u obuhvatu regulacionog plana obavezna je izrada Glavnog projekta, u skladu sa lokacijskim uslovima, a koji po sadržaju i karakteru treba biti izrađen u skladu sa članom 65. Zakona o uređenju prostora i građenju – Sl. glasnik Republike Srpske br. 55/10.
- 2.16. Za sve namjene definisane u obuhvatu regulacionog plana potrebno je uz tehničku dokumentaciju priložiti Elaborat o geotehničkim i geomehaničkim karakteristikama zemljišta, koji služi kao podloga za definisanje načina temeljenja objekta, a radi se u skladu sa odredbama Zakona kojim je uređeno geološko istraživanje u Republici Srpskoj.
- 2.17. U objektima sa zanatsko-proizvodnim djelatnostima u kojima se podrazumijeva ugradnja odgovarajuće posebne opreme u skladu sa tehnologijom proizvodnje, investitor je dužan da pripremi i dostavi jasna uputstva o korišćenju i održavanju opreme i objekta, kao i odgovarajuće garantne listove instalisane opreme. Uputstva za održavanje određuju termine obaveznih redovnih pregleda, rokove i obim povremenih pregleda, kao i obim radova redovnog održavanja objekta i pogona.
- 2.18. U skladu sa važećim propisima protivpožarne i zaštite na radu moraju biti primjenjene sve mjere zaštite objekta, kao i odgovarajući elementi u okviru parcele – protivpožarni kružni tok, putevi evakuacije, odgovarajući pristupi požarnom vozilu, vanjska i unutrašnja hidrantska mreža, zavisno od vrste i detaljne namjene (tehnologija proizvodnje) u objektu. Obaveza je Investitora izrada protivpožarnog elaborata u sklopu tehničke dokumentacije, na koji se pribavlja saglasnost nadležne ustanove.
- 2.19. Revizija – kontrola tehničke dokumentacije – Glavnog projekta je obavezna – (član 73. Zakona o uređenju prostora i građenju).
- 2.20. U okviru uređenja pripadajuće građevinske parcele, obaveza je Investitora da u skladu sa važećim propisima, ekološkim i sanitarnim uslovima, obezbijedi mjesto za postavljanje kontejnera za čvrsti otpad, kao i da vrši redovito čišćenje, skladištenje i odvoz otpada na deponiju. Mjesto postavljanja kontejnera mora biti pažljivo odabrano, da ne predstavlja smetnju objektu/objektima na parceli, susjednim parcelama i objektima. Mjesto na kojem će se postaviti kontejner mora biti propisno izvedeno – betonirani plato sa zaštitnom betonskom ogradom sa tri strane, orjentisan prema manipulativnim ili pristupnim površinama (da bude lako dostupno vozilu za odvoz smeća), a isto mora biti redovito čišćeno. U skladu sa konkretnom namjenom, kapacitetom objekta, tehnologijom koju konkretna djelatnost podrazumijeva, odredit će se i potreban broj i vrsta kontejnera za odlaganje i klasificiranje otpada.
- 2.21. Pribavljanje ekološke dozvole definisaće se u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, podzakonskim aktima i važećim propisima iz ove oblasti. Kod puštanja u rad objekta, neophodno je vršiti redovnu kontrolu i mjerenja, te primjenjivati Zakonom definisane sankcije za sve one koji ne primjenjuju mjere zaštite životne sredine (u skladu sa Zakonom definisaće se izgradnja prečistača, koji se konstantno moraju pregledati i kontrolisati).
- 2.22. U skladu sa članom 60 – Sl. glasnik RS br. 55/10, planirani objekti svih namjena i djelatnosti u obuhvatu ovog plana moraju biti projektovani i izgrađeni tako da se licima sa umanjenim tjelesnim sposobnostima osigura nesmetan pristup, rad i boravak.
- 2.23. Građevinske parcele definisane za izgradnju poslovnih objekata komercijalnih, zanatskih i uslužnih djelatnosti, mogu se ograditi ogradom. Visina ograde određuje se tako da bude u funkciji zaštite, a mora ispunjavati estetske uslove i biti u skladu sa ambijentom i funkcijom. Ograda se postavlja na granicu građevinske parcele. Ograda prema ulici postavlja se tako da spoljna ivica soklenog zida bude na ivici građevinske parcele (granici), odnosno ograda na ovoj strani nikako ne smije izaći izvan linije građevinske parcele, a ako to posebni uslovi zahtjevaju (definisaće se u svakom konkretnom slučaju) ista mora biti uvučena u odnosu na granicu parcele (može se ukazati potreba kod izvođenja saobraćajnice i njenih elemenata, kod prolaska linijske infrastrukture, radi preglednosti na uglovima i sl.). Ograde prema ulici moraju biti transparentne i izvedene od odgovarajućih materijala (drvo, kovano gvožđe i sl ), odnosno ne smiju biti izvedene od betonskih blokova, zidane i zatvorene. Međna ograda između dvije parcele u principu se postavlja kao jedna – zajednička. Uz ogradu, sa unutrašnje strane preporučuje se sadnja žive ograde, kao i drvoreda visokog rastinja koje će pored estetske imati i zaštitnu ulogu (definisati u svakom konkretnom slučaju).

### 3. Status zatečenih građevina i drugih objekata

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

- A. status legalno izgrađenih objekata;
- B. status bespravno izgrađenih objekata

#### A. Legalno izgrađene građevine

Status legalno izgrađenih građevina imaće one građevine koje su do dana usvajanja ovog plana imale izdata odobrenja za građenje, odnosno čija je izgradnja naknadno legalizovana.

Za sve postojeće, legalno izgrađene objekte **koji su u skladu sa namjenom površina i planom prostorne organizacije 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 prostornom organizacijom iz ovog plana,**

Za sve postojeće, legalno izgrađene objekte **koji nisu u skladu sa namjenom površina i prostornom organizacijom iz ovog regulacionog plana** (objekti predviđeni za zamjenu novim objektima ili drugim sadržajima definisanim ovim planom), mogu zadržavati sadašnju namjenu do trenutka dok se ne utvrdi potreba izmjene namjene u skladu sa ovim planom. Za ove objekte mogu se odobriti **samo radovi tekućeg 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

#### B. Bespravno izgrađene građevine

Status bespravno izgrađenih građevina imaju građevine koje su izgrađene do dana usvajanja ovog regulacionog plana, a za koje nije izdato odobrenje za gradnju niti je njihova gradnja naknadno legalizovana. 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 objekata i namjenom površina utvrđenih ovim planom.

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

#### Privremeni objekti

- 4.1.. Na prostornom obuhvatu Regulacionog plana u pravilu se ne mogu postavljati privremeni objekti, izuzev gradilišnih objekata.
- 4.2. Na odgovarajućim površinama u sklopu građevinske parcele dozvoljeno je postavljanje bilborda ili sličnih reklama, ali uz uslove da se ne smije ugroziti preglednost i odvijanje saobraćaja ni kolskog ni pješačkog, odnosno da ne predstavljaju u bilo kom smislu značajne vizuelne prepreke..

#### Portirnice – objekti za kontrolu ulaza

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

#### Privremeno korišćenje površina

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

### 5. Uređenje građevinskog zemljišta

- 5.1. Kao građevinska zemljišta smatraju se sva zemljišta u granicama obuhvaćenim Regulacionim planom.
- 5.2. Za uređenje građevinskog zemljišta donosi se program uređenja u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora, Zakona o građevinskom zemljištu i odgovarajućih odluka Skupštine 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 Regulacionog plana i završenje poslova na uređenju zemljišta za pojedinu etapu.