

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

План је садржајно и методолошки усклађен са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу (С.л.гл. РС 40/13, члан 35. и Правилником о начину израде, садржају и формирању докумената просторног уређења (Сл. гласник РС" бр. 69/13) и даје генералне урбанистичко-техничке услове и смјернице које ће бити подлога за израду детаљних урбанистичко-техничких услова који ће се радити за сваки појединачни објекат, укључујући и све видове инфраструктуре.

4. Преглед информационо-документационе основе плана

Као документациона основа из области урбанистичке регулативе за израду овог плана послужили су :

1. "Ревизија и измјена Урбанистичког плана града Бијељине ", (Сл.гл. Општине Бијељина бр. 14/11) - ЈП „Дирекција за изградњу и развој града“ Бијељина.
2. Регулациони план "Кнез Иво од Семберије" у Бијељини, (Сл.гл. општине Бијељина бр. 11/12) - ЈП „Дирекција за изградњу и развој града“ Бијељина;
3. Одлука о приступању изради измјене Регулационог плана „Кнез Иво од Семберије“ у Бијељини –број: 01-022-35/14 - СО Бијељина;
4. Пројектни задатак - број: 02/2-050-2-214/14 од 05.05.2014. године;
5. "ПЛАН И СУДБИНА ГРАДА", проф.др. Борислав Стојков, Грађевинска књига Београд, 1991. год.
6. "ОСНОВЕ УРБАНОГ МЕНАЏМЕНТА" др. Б. Радоњић, др. В. Вујошевић, Агенција за реструктурирање привреде и страна улагања, Дирекција јавних радова Подгорица 2002.

и детаљније информације стручних организација из области инфраструктуре и геодезије.

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

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

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

дефинисана нова граница обухвата регулационог плана. Анализе извршене у изради Ревизије и измјене Урбанистичког плана, али и потребе у усмјеравању урбаног и просторног развоја урбаног подручја Бијељине резултирале су наглашеном потребом очувања вриједног пољопривредног земљишта источног дијела урбаног подручја. Наиме, просторни обухват регулационог плана „Кнез Иво од Семберије“, донесеног прије усвајања Ревизије и измјене Урбанистичког плана града Бијељине, значајно се простирао на пољопривредне површине овог дијела урбане зоне. Од доношења регулационог плана до данас није се могла реализовати планирана изградња на овим површинама, дијелом због немогућности рјешавања имовинско-правних односа, а дијелом из разлога што је потребно било нарушити компактност пољопривредних површина ПД „Семберије“ које се данас активно користе у пољопривредне сврхе. Основна измјена у склопу Ревизије урбанистичког плана управо се односи на успостављање нове источне границе и ужег урбаног подручја града, а тиме и источне границе регулационог плана „Кнез Иво од Семберије“. У ту сврху послужила је планирана саобраћајница чији је сјеверни дио до данас и изграђен, која има значајну улогу као градска саобраћајница за овај дио урбане зоне Бијељине, а од сјевера полази од Улице Комитске (напоштени дио трасе магистралног пута након изградње градске путне обилазнице) и према југу се спушта до локалног пута за Ново Село (овај дио саобраћајнице је изведен и у функцији), те даље на југ до локалног пута Бијељина – Амајлије. Управо овај планирани дио трасе наведене нове саобраћајнице, који спаја локални пут за Ново Село и локални пут за Амајлије, представља источну границу обухвата измјене регулационог плана „Кнез Иво од Семберије, односно дио источне границе ужег урбаног подручја Бијељине.

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

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

Ревизијом и измјеном Урбанистичког плана града Бијељине, а у складу са претходно спроведеном анализом остварења планских рјешења из важећег Урбанистичког плана, Пројектним задатком и анализом и усвајањем одређеног броја иницијатива грађана и институција, извршена је измјена у погледу намјене површина у одређеним дијеловима урбаног подручја која је другачија у односу на важеће регулационе планове. У првом реду то је пренамјена дијела простора у обухвату РП „Кнез Иво од Семберије“ гдје је у складу са Пројектним задатком и одређењем за максималну заштиту вриједног пољопривредног земљишта у границама урбаног подручја Бијељине, дио површине регулационим планом предвиђене за изградњу овом ревизијом дефинисан као пољопривредно земљиште (што у нарави и јесте – план није спроведен на овом дијелу). Све наведене измјене, којима се додају још површине у зонама ужег урбаног подручја дефинисане за спорт и рекреацију, а у важећем плану су породично становање, резултат су детаљно спроведене ревизије планског документа, анализе остварења задатих приоритета до 2009. године, потреба корисника простора и институција, те генералног одређења и визије будућег урбаног развоја територије урбанистичког плана. Приликом израде Ревизије и измјене Урбанистичког плана града Бијељине, а у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу („Сл. гласник Републике Српске“ број 55/10) вођено је рачуна о јавном интересу, општим и посебним циљевима просторног развоја, власничком статусу земљишта и интересима власника земљишта, обезбјеђењу

координације секторских политика, усклађивању појединачних интереса са јавним интересом, укључивањем мјера заштите становника и материјалних добара од природних и других непогода, мјера заштите лица са умањеним тјелесним способностима, процјене утицаја на животну средину, те провјере оправданости, усклађености и проводљивости планираних просторних рјешења.

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

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

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

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

6. Анализа важећег планског документа „Измјена регулационог плана Кнез Иво од Семберије“ у Бијељини „Сл. гласник општине Бијељина“ бр. 11/12

Важећи регулациони план „Измјена регулационог плана Кнез Иво од Семберије“ у Бијељини усвојен је 2012. године, проведен у Сл. гласнику општине Бијељина бр. 11/12. План је рађен на основу и у складу са Ревизијом и измјеном Урбанистичког плана града Бијељине – „Сл. гласник општине Бијељина бр. 14/01“.

Основна концепција плана, која се у генералном смислу и у оквиру ове измјене задржава огледа се у следећем:

Планом се тежи успостављању хармоничног односа ширења града према природном и створеном окружењу, односно очување и унапређење животне средине.

Општи циљеви су :

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

Просторни модел урбанизације насеља карактерише:

- постепено ширење града, попуњавањем датог простора у савремено градско насеље,
- специфичан захтјев за планере је да се у насељу предвиде различити видови изградње. Кроз изградњу треба тежити да се оствари слиједеће:
- максимално поштовати постојећу матрицу контактних зона, односно контактних насеља,
- уобличити дијелове градског центра, водећи рачуна о урбанистичко-архитектонском обликовању цјелина које треба да имају репрезентативан карактер, с обзиром на положај у односу на градско ткиво – улазна позиција у град,
- јасно дефинисати хоризонталну и вертикалну регулацију дуж главних потеза,
- унаприједити визуелни идентитет насеља обликовањем и избором материјала, са тежњом поштовања аутохтоног прилагођено савременом ликовном и функционалном изразу,
- створити јавне зелене површине унутар стамбених блокова, оформити скверове и у једном дијелу формирати спортско-рекреативну зону,
- за вишепородично становање обезбиједити по 1,1 паркинг мјесто за планиране станове, а паркирање рјешавати у оквиру јавних паркинга уз стамбене објекте и у самим објектима у подземним или приземним етажама (или дијеловима етажа),

- за дјелатности обезбиједити планирање у оквиру отворених паркиралишта, или у самом комплексу гдје је то могуће и гдје технологија омогућује или захтијева.

Предметни обухват је саобраћајно оријентисан на двије градске магистрале (како су Урбанистичким Планом предвиђене) - једну на сјеверу – постојећа саобраћајница Бијељина - Ново село и једну на самом југу - Улица Кнеза Иве од Семберије која наставља у саобраћајницу (локални пут) Бијељина – Попови/Амајлије.

Овим концептом су ове двије постојеће улице повезане Новом улицом која води до комплекса „Пет језера“ и тиме ово планирано излетиште, туристичку и рекреативну атракцију повезују са центром града. Такође Нова улица растерећује постојеће трасе изласка из града и омогућује везу са значајним саобраћајним чвориштем - раскршћем путних праваца: Рача, Павловића мост/Богатић и Брчко.

Планираним концептом формирају се, практично:

- Уз постојеће двије градске магистрале, као и уз нову „дијагоналу“ формиране су зоне са већом густином изграђености и намјеном – стамбено пословни објекти са комерцијалним дјелатностима (укључујући свакодневно и повремено снабдијевање, угоститељске објекте, испоставе јавних функција, услужне дјелатности, испоставе комуналних установа, просторе намијењене здравству за потребе овог насеља и сл.)
- У сјеверозападном дијелу обухвата је, према урбанистичком плану, формирана зона са рекреативним садржајима
- Уз зелену рекреативну зону, формирана је локација за смејштај друштвених и пратећих садржаја
- Уз Нову улицу остварен је простор погодан за смејштање зелене пијаце или сличних пратећих комерцијалних садржаја, што је било потребно за овај дио града
- зона вишепородичног становања са пратећим садржајима за насеље дате величине
- зона индивидуалног становања

Планирани обухват својом намјеном површина се уклапа у постојеће ткиво и доприноси урбаном ширењу Бијељине.

Површина обухвата овог регулационог плана износи 37,58 ха.

Како је у уводном дијелу овог текста наведено, у периоду од доношења Регулационог плана „Кнез Иво од Семберије“ – „Сл. гласник општине Бијељина“ број 27/07 до данас усвојена је Ревизија и измјена Урбанистичког плана града Бијељине “ – „Сл. гласник општине Бијељина“ број 14/11 и овим документом извршене су измјене на обухвату наведеног регулационог плана. У складу са тим, ради се ова измјена регулационог плана, чији је основни смисао и циљ усаглашавање са важећим документом ширег подручја.

Б. СТАЊЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

І. Просторна цјелина

1. Територија просторне цјелине – просторни обухват измјене Регулационог плана

Локација се налази у источној зони урбаног подручја Бијељине. Граница обухвата измјене Регулационог плана утврђена је Одлуком о приступању изради и иста се даје описно:

Граница обухвата почиње од југозападног угла катастарске парцеле к.ч. 1319/8 КО Бијељина Село, затим благо повија у правцу сјеверозапада југозападном границом катастарске парцеле к.ч. 1319/8 КО Бијељина Село (сјевероисточна граница катастарске парцеле број 2068/5 КО Бијељина 2) у дужини од око 600м. Одатле граница продужава у правцу сјеверозапада југозападном границом катастарске парцеле број 1389/8 КО Бијељина Село (сјевероисточним границама катастарских парцела 1824, 1823, 1822, 1821, 1820, 1819, 1818, 1817, 1816, 1815, 1813, 1812 све у КО Бијељина 2) у дужини од око 290м. Одатле граница иде у правцу истока сјеверном границом катастарске парцеле 1319/8 КО Бијељина Село (јужна граница катастарских парцела 1810/5, 1810/1, 1809/4, 1809/5, 1807/7, 1807/6 све у КО Бијељина 2) у дужини од око 100м. Одатле граница обухвата благо повија у правцу сјеверозапада југозападном границом катастарске парцеле број 1319/8 КО Бијељина Село (сјевероисточна граница катастарских парцела 1807/6, 1807/5, 1807/4, 1807/3, 1807/2 све у КО Бијељина 2) у дужини од око 125м. Одатле граница повија у правцу сјевероистока (пресеца ЛП Бијељина – Ново Село, катастарска парцела број 1409/1 КО Бијељина Село) у дужини од око 15м. Одатле граница иде у правцу сјевероистока лијевом страном ЛП Бијељина – Ново Село (катастарска парцела 1409/1 КО Бијељина Село) у дужини од око 400м. Одатле граница обухвата иде у правцу југоистока ивицом планиране саобраћајнице која спаја ЛП Бијељина – Ново Село (парцела 1409/1 КО Бијељина Село) и пут Бијељина – Амајлије (катастарска парцела број 1405/1 КО Бијељина Село). Одатле граница обухвата иде у правцу запада јужном границом катастарске парцеле број 1319/8 КО Бијељина Село у дужини од око 40м до југозападног угла катастарске парцеле број 1319/8 КО Бијељина Село, одакле је почело описивање границе обухвата измјене регулационог плана.

Површина обухвата измјене Регулационог плана износи 37,58ха.

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

Просторна цјелина која је предмет овог плана припада источном дијелу ужег урбаног подручја града Бијељине. На истоку граничи са простором касарне, индивидуалним стамбеним насељем формираним у простору између касарне и Улице Српске добровољачке гарде (локални пут Бијељина – Ново село). На сјеверозападу граничи са стамбеним насељем мјешовитог типа становања – насеље „Пет језера“, на југоистоку уским дијелом излази на Улицу Кнез Иво од Семберије, а на сјеверозападу и западу граничи са комплексима пољопривредног земљишта.

Постојећим и планираним саобраћајницама, од којих назначајније мјесто за овај обухват имају улице Српске добровољачке гарде и Кнез Иво од Семберије, предметна локација је добро повезана са централном зоном града Бијељине и западним дијеловима ужег

урбаног подручја. Планираном саобраћајницом која је источна граница обухвата измјене плана, ова је локација повезана са туристичким, спортско-рекреационим и духовним комплексом „Пет језера“ на сјеверозападу и Улицом Комитском преко које излази на кружни ток градске путне обилазнице и магистралног путног правца Бијељина – Рача. Према наведеном опису локације јасно се уочава да је иста изузетно добро повезана са осталим дијеловима ужег урбаног подручја Бијељине, али и са улазно-излазним правцима из града, што је предиспозиција изузетно повољна за урбани развој ове просторне цјелине. Будућом изградњом, у складу са овом измјеном дијела Регулационог плана, ова ће просторна цјелина постати интегрални дио стамбено-пословне зоне источног дијела ужег урбаног подручја и логичан наставак ширења урбане зоне према истоку до комплекса пољопривредног земљишта гдје је успостављена и граница ужег урбаног подручја града Бијељине.

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

Тренутно је просторни обухват измјене Регулационог плана у најширем смислу углавном неизграђен простор. У складу са важећим Регулационим планом „Кнез Иво од Семберије“ („Сл. гласник општине Бијељина“ бр. 27/07) у оквиру предметног простора изграђено је неколико породичних стамбених објеката, неколико је у фази изградње, изграђен је један вишепородични стамбени објекат, те трасиране неке од стамбених улица (трасиране на нивоу макадамских приступа).

Затечено стање на терену приказано је на посебној карти графичког дијела ове измјене регулационог плана, а карактеристике затечене физичке структуре дате су табеларно и фотодокументацијом – подаци снимљени на лицу мјеста у фази анализа на терену. Табеларни приказ карактеристика затечене физичке структуре и фотодокументација са терена су у прилогу овог текста.

II. Природни услови

Терен је на читавој површини обухвата условно раван. Омеђен је са сјеверне и јужне стране (урбанистичким планом, предвиђеним) градским магистралама и неизграђен, изузев неколико породичних и једног вишепородичног стамбеног објекта дефинисаних у претходним табелама.

Геотехничке подлоге

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

1. Морфолошке карактеристике

Основне морфолошке карактеристике терена који је простор обухвата измјене регулационог плана представљене су обиљежјима равничарског терена који су дио Семберске равни. То је алувијална раван - ријечна тераса t_1 Апсолутне висине простора су у границама од 96,00 мнм на крајњем јужном дијелу, на споју канала Глоговац са каналом Дашница, до 88,50 мнм на крајњем сјеверном дијелу територије, западно од Гојсовца. Градско подручје је на висини од око 91 мнм.

Терен је субхоризонталан, благо пада од југа и југоистока према сјеверу, сјеверозападу и сјевероистоку. Величине нагиба равни не прелазе 5° .

2. Геолошке карактеристике

Основна геолошка грађа терена

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

Квартарни седименти изграђују скоро читав простор. То су седименти прве ријечне терасе (t_1) ријеке Дрине. Простиру се на површини терена са надморском висином око 91,0 мнм. Седиментне творевине су представљене хетерогеним шљунцима, пијесцима, глинама и алевритима. Дебљине су неколико десетака метара. На предметном простору истраживане су углавном до дубине 10 м, а у подручју изворишта Грмић, просјечне дубине истраживања су око 40 м.

Хидрогеолошке карактеристике терена

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

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

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

По својој хидрогеолошкој функцији, квартарни седименти те плиоплеистоценски шљунци и пијесци су колектори подземне воде, а плиоценски седименти у њиховој

подлози су изолатори. Релативне изолаторе представљају и седименти првог литолошког члана квартарних алувијалних седимената.

На цијелом подручју општине Бијељина главни хидрогеолошки колектор су шљунковито - пјесковити седименти другог литолошког члана из првог комплекса квартарних алувијалних седимената. Сви остали квартарни и плиоквартарни седименти иако, по својим општим хидрогеолошким карактеристикама представљају хидрогеолошке колекторе, ипак су далеко мање значајни за водоснабдијевање због своје мале дебљине и честих прослојавања са глинама.

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

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

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

Инжењерскогеолошке карактеристике терена

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

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

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

Резултати укупног сагледавања терена (претходних истраживања и проспекције терена) приказани су на инжењерско геолошкој карти, прилог бр. 4.

Према инжењерскогеолошким врстама стијена, терен простора обухвата измјене регулационог плана изграђују неvezане и слабо везане стијене. По постанку су ријечни седименти, а по старости су квартарни односно холоценски. На картографском прилогу означени су као терасни седименти прве ријечне терасе (T_1) представљени глинама, пијесцима и шљунцима. Поједини литолошки чланови често су у измјени како по хоризонталном простирању тако и вертикалном залијегању. Због тога је ова подјела генерална, утврђена на основу истраживања до дубине од 10,0 м до које су најчешће вршени истражни радови за потребе објеката високоградње и нискоградње као и подземних објеката инфраструктуре

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

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

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

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

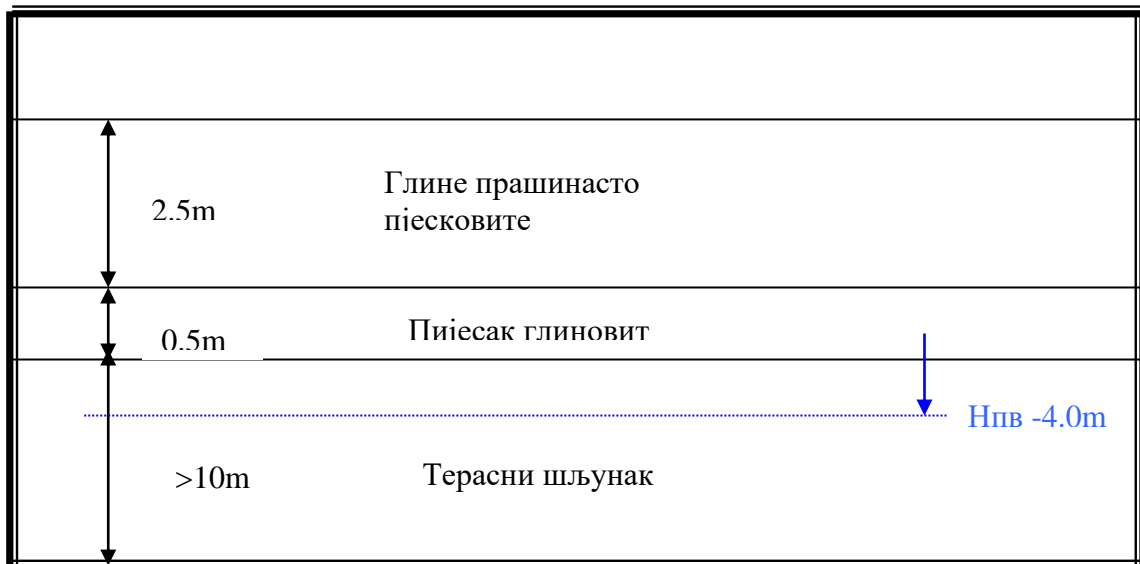
Максимални нивои подземне воде су у распону од 85,00мм до 89,00 мм.

Сеизмичност терена утврђена је на основу Сеизмолошке карте СФРЈ из 1987. године према којој простор општине Бијељина је подручје са максималним интензитетом очекиваних земљотреса $I = 7^0$ MSK - 64 за повратни период од 500 година и вјероватноћом појаве 63%.

3. Инжењерскогеолошки услови терена и геотехничке препоруке

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

сл.1 ГЕОТЕХНИЧКИ МОДЕЛ ТЕРЕНА



Објекти високоградње спратности до П+3 етаже могу се фундирати директно у терасним наслагама t_1 . Изградњом објеката са двије или више подземних етажа залазило би се у зону сталног или повремениг zasiћења подземном водом. Ископе за такве објекте изводити уз одговарајућу заштиту (талпама, дијафрагмама и сл.). У току извођења ископа предвидети црпљење подземне воде, а за фазу експлоатације објеката неопходна је и одговарајућа хидротехничка заштита.

Природни грађевински материјали

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

Ж и в о т н а с р е д и н а

Заштита животне средине у процесу урбанистичког планирања дио је стратегије одрживог развоја. Елементи ове стратегије садржани су у Закону о заштити природе, "Сл. гласник РС" бр. 50/02., Закону о заштити животне средине, "Сл. гласник РС" бр. 53/02, Закону о уређењу простора и грађењу, "Сл. гласник РС бр. 55/10", Просторном плану Општине, као и посебним законима о заштити вода, ваздуха и земљишта.

Одрживи развој животне средине огледа се у:

- очувању, заштити и рационалном коришћењу обновљивих и необновљивих природних ресурса,
- заштити и обнови оштећених подручја и дијелова природе,
- смањењу и спречавању емитовања загађујућих материја изнад дозвољених граничних вриједности,
- очувању биолошке разноликости кроз очување и обнову природних станишта биљног и животињског свијета.

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

Принципи очувања животне средине са геолошког аспекта

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

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

Ш. П о с т о ј е ћ а н а м ј е н а п о в р ш и н а

Простор у обухвату измјене регулационог плана је, готово, у потпуности неизграђен , изузев десетак породичних стамбених објеката и једног вишепородичног стамбеног објекта, те мањег дијела пошљунчаних траса планираних саобраћајница.

Инфраструктурно на изграђеном дијелу постоји водовод, електро и тт инсталација, док канализација не постоји . Користе се септичке јаме.

Простор је и Урбанистичким планом третиран као земљиште намењено за мијешовито становање.

Сви изграђени објекти су предвиђени да се задрже – ради се о објектима новијег датума изградње грађених у складу са важећим регулационим планом.

IV. Постојећа инфраструктура

1. Саобраћај

Положај будућег насеља је веома повољан. Налази се на источном ободу града Бијељина. Кроз насеље пролазе постојеће саобраћајнице, са јужне стране насеља пролази пут Бијељина - ЛП - Амајлије, а са северне стране пут Бијељина - ЛП - Ново Село. Ове саобраћајнице су окосница будућег насеља и будуће саобраћајне мреже стамбених улица у насељу.

2. Водовод и канализација

Увод

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

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

Систем за одводњу употребљених и атмосферских вода (канализациони систем) нужно је да се развија паралелно са водоводним системом. Канализација једног насеља је сувише комплексан систем да би се могао изводити на један једини, увјек исти начин, или подвести под апсолутна правила. Прије свега треба проучити све мјесне прилике и околности и прикупити чињенице па се тек онда одредити за начин одводње отпадних вода.

2.1. Водовод

Минулих година територија Општине Бијељина претворена је у највеће градилиште у Републици Српској. На некадашњим периферијама града никла су густо изграђена насеља,

На периферији је дијелом изграђена водоводна мрежа задовољавајућег капацитета и за дужи плански период али на појединим мјестима изведена мрежа је минималних пресека, па се дошло у ситуацију да је угрожен режим нормалног водоснабдијевања.

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

У непосредној околини обухвата Плана снабдијевање потрошача санитарном водом врши се из јавног водоводног система. А кроз сам обухват пролази цјевовод Ø300 мм

(дио периферног кружног прстена). Полазећи од генералне оцјене садашњег стања система (капацитета изворишта, стања дистрибуционе мреже), систем може да обезбиједи воду и за све планиране потрошаче у оквиру овога плана.

Положај постојећег транспортног и дистрибутивних цјевовода водоводне мреже приказан је у графичком прилогу број 14.

2.2. Канализација (кишна и фекална)

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

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

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

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

Диспозиција употребљених вода у непосредној околини обухвата Плана врши се углавном у индивидуалне септичке јаме.

У зони обухвата плана не постоји изграђена канализациона мрежа за употребљене отпадне воде домаћинстава и индустрије.

Такође у зони обухвата плана не постоји изграђена канализациона мрежа за атмосферске воде.

3. Електроенергетика

У обухвату предметног регулационог плана "Кнез Иво од Семберије" нема постојећих објеката, с тим да кроз обухват пролази новоизграђени 10 кВ кабловски подземни вод за БТС "Крушевље 3".

4. Телекомуникације

ТТ везе за постојеће објекте обезбјеђене су из постојеће претплатничке ТФ мреже, која је наслољена на АТЦ, а дијелом локалитета прелази подземни оптички кабл.

5. Топлификација

На подручју, које је обухваћено овим Планом, не постоје изграђене термоенергетске инсталације којима би се могла обезбиједити топлотна енергија за топлификацију планираних објеката (након њихове изградње). Простор је углавном неизграђен, а већина постојећих објеката у обухвату и окружењу се грију децентрализовано, из индивидуалних топлотних извора.

V. Оцјена природних и створених услова

Током свог ширења насеља се суочавају са ограничењима усљед физичких карактеристика, постојеће намјене површина, изграђености и инфраструктурних карактеристика.

Та се ограничења могу превазићи увођењем додатних “инвестиционих трошкова”.

Трошкови развоја, ако је земљиште релативно равно, опслужено мрежом комуналне инфраструктуре и има директан приступ постојећем систему путева, су нормални трошкови. Ови трошкови остају као константа.

Ако услови одступају од “нормалних” – додатни трошкови се уврштавају и то означава додатно повећање коштања изградње, уређења и опремања земљишта.

Анализом постојећег стања, тј. природних и створених услова развоја уз истовремено уважавање захтјева и потреба савременог живота изведене су оцјене стања на основу којих су утврђени циљеви развоја и програмско-просторни концепт.

У ту сврху анализиране су три групе фактора: природне карактеристике, намјена површина и изграђеност и инфраструктурна опремљеност. За сваку информацију садржану на свакој тематској карти утврђује се степен повољности и то у три категорије:

- повољне површине које подразумевају оне површине које не захтијевају значајне техничке мјере и на којима нема негативних последица на простор и животну средину,
- неповољне површине су оне које подразумевају техничка ограничења (заштитни појас уз трсу палниране обилазнице, као и коридор магистралног гасовода)
- условно повољне површине обухватају оне дијелове анализираног подручја који захтијевају извјесне додатне трошкове и техничке мјере, у сврху побољшања услова изградње.

Резултат ове анализе и синтезне оцјене природних и створених услова су хомогене цјелине, које пружају повољне, неповољне и условно-повољне услове за изградњу.

У односу на инфраструктурну опремљеност, иако не постоји саобраћајна инфраструктура а ни инсталације водовода, канализације, генерално узевши на сваком дијелу простора опремање инфраструктуром се може ријешити, па је простор са овог аспекта условно повољан.

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

I. Становништво и становање

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

- Како на просторном обухвату егзистирају веће неизграђене површине, потребно је тежити формирању стамбеног насеља са организацијом пратећих садржаја (комерцијалних, друштвених, културних, спортско-рекреационих и посебно уређених зелених површина), а који ће обезбиједити одговарајући ниво урбане структуре будућег насеља. Обзиром да је Ревизијом и измјеном Урбанистичког плана града Бијељине дефинисана намјена површина у којој се за цијели обухват појављује мјешовити тип становања, потребно је успоставити складан однос између породичног и вишепородичног становања у смислу да исти у простору егзистирају као хармонична јединствена цјелина.
- У смислу остварења дефинисаног стратешког циља постављеног Урбанистичким планом града Бијељине у стамбеним зонама потребно је дефинисати јавне зелене површине и осмислити уређење дворишта у зонама породичног становања. На тај начин приближит ће се, а потом и постићи постављени стратешки циљ који подразумијева подизање квалитета урбане структуре и урбане културе дијелова и цјелине урбаног подручја града Бијељине.

II. Привредне дјелатности

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

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

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

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

III. Јавне службе и друге друштвене дјелатности

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

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

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

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

Просторне могућности на обухвату овог плана постоје за изградњу линеарних, али и секундарног центра гдје ће се у засебним објектима и у приземљима планираних стамбено-пословних објеката осим комерцијалних садржаја обавезно увести и испоставе и експозитуре административних и јавних услуга. Поред тога, присуство неизграђених површина пружа адекватне могућности изградње садржаја друштвених дјелатности (јавних и медицинских установа, објеката физичке културе, административно-пословних садржаја канцеларијског пословања – представништва, банке, заводи и сл.).

IV. Инфраструктура

У складу са планирањем намјене површина, односно концептом просторне организације и размјештаја планираних садржаја и капацитета је и планирање свих инфраструктурних система. У том погледу мора да се обезбједи модернизација, рехабилитација и развој инфраструктурних система како би се свим грађанима и привредним субјектима омогућила боља понуда и приступачност мрежама и објектима инфраструктуре.

V. Зелене површине

Зелене површине су једина градска структура која може да мелиорише љетне температурне екстреме, повећа релативну влажност ваздуха, доприносе провјетравању града, филтрацији прашине, редукацији буке, заштити флоре и фауне, заштити и обезбједи адекватну рекреацију становништва. У том циљу потребно је поштовати основне принципе неопходности успостављања складног односа између архитектонско-грађевинских објеката и зелених површина.

Усвојени норматив од 25,0 м² зелене површине за једног становника је у овом поднебљу у складу са локалним еколошким условима. У вези са конкретним карактеристикама поднебља у циљу санирања неповољних микроклиматских ефеката, основу зелених

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

Норматив градске зелене површине по становнику износи $25,0 \text{ м}^2$, од чега 40,0 % отпада на зелене површине за пасивну рекреацију, 45,0 % на зелене површине са елементима активне рекреације и 10,0 % за остало.

Зелене површине за пасивну рекреацију : $11,25 \text{ м}^2/ \text{ст.}$

- градски паркови $4,00 \text{ м}^2/ \text{ст.}$
- скверови, шеталишта, линеарна зеленила, блоковско зеленило $7,25 \text{ м}^2/ \text{ст.}$

Зелене површине за активну рекреацију : $11,25 \text{ м}^2/ \text{ст.}$

- зеленило спортског центра $5,00 \text{ м}^2/ \text{ст.}$
- зеленило стамбене зоне са елементима активне рекреације $6,25 \text{ м}^2/ \text{ст.}$

Остале зелене површине : $2,50 \text{ м}^2/ \text{ст.}$

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

VI. Животна средина

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

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

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

Поред тога значајне мјере и активности су и следеће :

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

Д. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

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

Основни циљ израде измјене Регулационог плана произашао је у периоду примјене сада важећег плана. Наиме, кроз привођење земљишта крајњој намјени у складу са регулационим планом појавио се несклад у смислу прејакно ограничених услова парцелације и поставке и изградње планираних објеката индивидуалног становања са потребама корисника простора (купаца градског грађевинског земљишта). Будући градитељи јасно су исказали потребу за флексибилнијим приступом поставке и величине стамбених објеката уз поштовање основних урбанистичких параметара (прилазне улице, регулационе и грађевинске линије, проценти заузетости парцела, спратност, растојања од међа и међусобна растојања између објеката), а што са датом просторном организацијом и дефинисаним смјерницама није увијек било оствариво. У складу са тим, нова концепција заснива се на планском рјешењу ће дефинисати парцелацију, урбанистичке параметре и основне обавезујуће елементе (намјена, спратност, саобраћај и сл.), али истовремено неће дефинисати габарите објеката нити прецизну локацију унутар грађевинске парцеле дефинисану координатама детаљних тачака, како је то био случај у сада важећем плану. На овај начин омогући ће се бржа и лакша имплементација плана, односно коначни циљ привођења земљишта планираној намјени. Уз наведено, поштоваће се грађевинске линије и дефинисани параметри заузетости парцела, као и растојања међу објектима, чиме ће се успоставити урбанизовано односно ипак плански дефинисано насеље у овој градској зони.

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

Општи циљеви су :

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

Просторни модел урбанизације насеља карактерише:

- постепено ширење града, попуњавањем датог простора у савремено градско насеље,
- специфичан захтјев за планере је да се у насељу предвиде различити видови изградње. Кроз изградњу треба тежити да се оствари слиједеће:

- максимално поштовати постојећу матрицу контактних зона, односно контактних насеља,
- уобличити дијелове градског центра, водећи рачуна о урбанистичко-архитектонском обликовању цјелина које треба да имају репрезентативан карактер, с обзиром на положај у односу на градско ткиво – улазна позиција у град,
- јасно дефинисати хоризонталну и вертикалну регулацију дуж главних потеза,
- унаприједити визуелни идентитет насеља обликовањем и избором материјала, са тежњом поштовања аутохтоног прилагођено савременом ликовном и функционалном изразу,
- створити јавне зелене површине унутар стамбених блокова, оформити скверове и у једном дијелу формирати спортско-рекреативну зону,
- за вишепородично становање обезбиједити по 1,1 паркинг мјесто за планиране станове, а паркирање рјешавати у оквиру јавних паркинга уз стамбене објекте и у самим објектима у подземним или приземним етажама (или дијеловима етажа),
- за дјелатности обезбиједити планирање у оквиру отворених паркиралишта, или у самом комплексу гдје је то могуће и гдје технологија омогућује или захтијева.

Предметни обухват је саобраћајно оријентисан на двије гардске магистрале (како су Урбанистичким Планом предвиђене) - једну на сјеверу – постојећа саобраћајница Бијељина-Ново Село и једну на самом југу - Улица Кнеза Иве од Семберије која наставља у саобраћајницу Бијељина – Попови.

Овим концептом су ове две постојеће улице повезане „ дијагоналом“ која је источна граница обухвата плана и улива се у палном (РП „Крушевље“) предвиђену улицу која води до комплекса „ Пет језера“ и тиме ово планирано излетиште, туристичку и рекреативну атракцију повезују са центром града. Такође нова „ дијагонала “ растерећује постојеће трасе изласка из града и омогућује везу са сквером – Рача, Павловића мост и Брчко.

Организација и површина парцела омогућује становницима кориштење истих за становање као и за пословне објекте чија је дјелатност спојива са становањем.

Објекти и дијелови објеката, намијењени пословању нису дефинисани према конкретним програмским задацима, већ су дефинисани хоризонталним и вертикалним габаритом који је погодан за обављање великог броја различитих технологија , савремених технологија које не нарушавају и не угрожавају својом дјелатношћу околни простор, превасходно, становање.

ПРОЈЕКЦИЈА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1. НАМЈЕНА ПОВРШИНА (са урбанистичким параметрима)

У границама обухвата (37,58 ха) основни циљ и намјена је формирање радне и стамбене зоне као логичан наставак, односно, ширење града, попуњавањем поменутог простора с обзиром да је неизграђен, а да би се омогућили оптимални услови за живот, рад и рекреацију становништва.

У складу са тим потребама површине су дефинисане као:

површине намијењене индивидуалном становању,
површине намијењене вишепородичном становању,
површине намијењене стамбено-пословној изградњи са комерцијалним дјелатностима,
површине намијењене спорту и рекреацији,
површине намијењене друштвеним и јавним садржајима
зелене јавне површине,
површине заштитног зеленила,
саобраћајне површине,
јавни простори.

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОДАЦИ ПО БЛОКОВИМА И ЗОНАМА (уз графички прилог)

БЛОК 1

Намена земљишта **стамбено-пословни објекти – вишепородично становање**

| | |
|------------------------|---|
| Површина блока | 2,66 ха (26697,9 м²) |
| Број парцела | 9 |
| Број објеката | 9 |
| Просечна површ.парцеле | Ппарц.=2500 м² |
| Предвиђена спратност | П+3+Пк и П+4 |
| Заузетост парцеле | просјечно 30% |
| Индекс изграђености | 0.8-1.0 |

УКУПНА БГП (у блоку) = орјентационо 30 000 м²

БЛОК 2

| | |
|------------------------|--|
| Намена земљишта | колективно становање |
| Површина блока | 1,97 ха (19709,90 м²) + 2,0ха (20218,84м²) = 3,97ха |
| Број парцела | 28 |
| Број објеката | 28 |
| Просечна површ.парцеле | Ппарц.=950 м² |
| Предвиђена спратност | П+3 |
| Заузетост парцеле | просјечно 40% |

Индекс изграђености 1.5

УКУПНА БГП (у блоку)=39 200м²

БЛОК 3

| | |
|-------------------------|---|
| Намена земљишта | индивидуални стамбени објекти |
| Површина блока | 25,75 ха (257560,981 м²) |
| Број парцела | 331 |
| Број објеката | 331 |
| Просечна површ.парцеле | Ппарц.=600 м² |
| Просечна површ.под обј. | П=120 м² |
| Предвиђена спратност | П+1 |
| Заузетост парцеле | орјентационо 20 до 30% |
| Индекс изграђености | 0.4 |

УКУПНА БГП (у блоку)=79440 м²

БЛОК 4

| | |
|-----------------------|--|
| Намена земљишта | резервисана површина за комерцијалне садржаје |
| Површина блока | 0,98 ха (9853,88м²) |
| Број парцела | 1 или више |
| Број објеката | један или више |
| Површина под објектом | максимално 5000м² |
| Предвиђена спратност | П - П+1 |
| Заузетост парцеле | / |
| Индекс изграђености | / |

УКУПНА БГП (у блоку)=максимално 10000 м²

БЛОК 5

| | |
|---------------------------|--|
| Намена земљишта | рекреативне површине и објекти |
| Површина блока | 1,39 ха (13930,41 м²) |
| Број парцела | 1 или више |
| Број објеката | више терена и/или објеката |
| Површина под обј.рекреац. | / |
| Предвиђена спратност | П+1 |
| Заузетост парцеле | - |
| Индекс изграђености | - |

УКУПНА БГП (у блоку) = /

БЛОК 6

| | |
|------------------------|--|
| Намена земљишта | јавни и друштвени садржаји |
| Површина блока | 1,14 ха (11445,81 м²) |
| Број парцела | 1 или више |
| Број објеката | 1 или више |
| Површина под објектима | П=1200 м² |
| Предвиђена спратност | П+1 |
| Заузетост парцеле | ... |
| Индекс изграђености | до 1.0 |

УКУПНА БГП (у блоку)= 2400 м²

Биланс површина:

| | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ | БГП 79440 м² |
| блок 3 | |
| КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ | БГП 69 200 м² |
| блокови 1 и 2 | |
| ЈАВНИ ДРУШТВЕНИ САДРЖАЈИ | БГП 2 400 м² |
| Блок 6 | |
| РЕКРЕАЦИЈА | БГП - / |
| Блок 5 | |
| КОМЕРЦИЈАЛНИ САДЖАЈИ | БГП 10 000 м² |
| Блок 4 | |
| УКУПНО БГП | 161 040 м² |

2. ПЛАНИРАНА ИЗГРАДЊА И ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Према планираном концепту на простору од око 37,58ха у новопланираним насељу могуће је организовати живот и рад око 5000 становника који би чинили 1253 домаћинства (просјечна величина домаћинства је 4 становника).

Густина становања на овом простору мјерена за карактеристичну цјелину становања била би 154 становника /ха што представља средњу густину насељености за градске цјелине.

2.1. Објекти

2.1.1. Стамбени објекти

Сви планирани објекти су дати као:

Индивидуални објекти спратности П+1, претежно слободностојећи на парцели, а у неким блоковима у нивовима спојеним гаражама или дуплекси; те вишепородичне стамбене зграде, претежно слободностојеће на парцели или у нивовима од два или више објеката.

Насеље је конципирано као групација више вишепородичних стамбених објеката, од којих неки у приземљу имају и дјелатности компатибилне становању. Са формирањем унутр бликовских зелених и поплочаних површина на којима су организовани паркинзи и игралишта за дјецу.

На цијелом простору има 331 индивидуалних објеката од којих неки у приземљу могу имати пословне просторе за дјелатности компатибилне становању.

2.1.2. Стамбено – пословне зграде, јавне функције и комерцијалне дјелатности

На истом простору планирани су стамбено-пословни објекти који подразумијевају трговине намијењене свакодневном снабдијевању и услуге смјештене у приземљу и доњим етажама објеката.

Спратност ових објеката је П+3+Пк и П+4 (висина пословних простора мин. 3,0м).

У сјеверозападном дијелу насеља предвиђена је површина и сложени објекат за **јавне функције** (испостава поште, банке, административне просторије, представништва, амбуланта породичне медицине или слично са могућношћу организације пратећих угоститељских садржаја-типа кафе и кафе-сластичарна).

У оквиру насеља резервисана је површина од 0.98 ха за **комерцијалне садржаје** у склопу којих се може организовати тржница затвореног типа или тржни центар робе широке потрошње. Површина је смјештена у сјеверном дијелу обухвата између блокова колективног становања са сјеверне, источне и западне стране те површине породичног становања са јужне стране. У склопу наведене површине нису прецизирани габарити будућег објекта или објеката, а исти ће се дефинисати код појаве познатог инвеститора и у складу са потребама насеља дефинисања детаљне намјене објекта / објеката. На овај начин избјегавају се могућа ограничења у изградњи на предметној локацији и оставља могућност да се претходно прецизно утврди намјена и капацитет објекта или објеката, инвеститор изградње, а у оквиру генералне намјене комерцијалних дјелатности.

2.1.3. Основно образовање

Основно образовање , односно потреба за локацијом оновне школе у овом обухвату није потребна, с обзиром да је радијус кретања полазника основне школе 500м .

Школа је лоцирана у сусједни обухват, на коме је плански већ предвиђена изградња (насеље „лединци 1“). Слично као и по питању основног образовања у склопу насеља се не планира ни комбинована дјечија установа за смјештај дјеце од 1-7 година. Ова намјена, односно објекат ове намјене планиран је у сусједном насељу – насеље „Пет језера“ који би капацитетом и локацијом задовољио потребе и овог обухвата.

3. САОБРАЋАЈНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

3.1. С а о б р а ћ а ј

На основу утврђеног рјешења приједлога просторне организације, израђено је идејно грађевинско решење саобраћајних површина будућег насеља " Кнез Иво од Семберије".

Детаљном анализом и сагледавањем садржаја простора саобраћајнице су пројектоване са следећим елементима : пројекта брзина $V = 40 \text{ км/х}$.

За одређивање проходности коришћено је мјеродавно возило. Попречни пад на коловозу $i_{пк} = 2.0\%$, а на пјешачким стазама $i_{пп} = 2.0\%$, нагиб паркинг мјеста износи $i_{пкк} = 2.0\%$

Основни елемент саобраћајне инфраструктуре карактерише градска саобраћајница (гс), која се протеже од југоистока ка сјеверу обухвата, представљајући главну ободну саобраћајницу и границу насеља према пољопривредним површинама са сјевероисточне и источне стране насеља. Почетак саобраћајнице предвиђен је на јужној страни насеља, будућој раскрсници са путем Бјељина - ЛП - Амајлије, потом тангира источни и сјевероисточни руб насеља, пресеца пут Бјељина - ЛП - Ново Село, а завршетак саобраћајнице предвиђен је на сјеверној страни насеља. У сјеверном дијелу саобраћајнице, одређен је правац који у продужетку води ка излетишту " Пет језера ".

Елементи попречног профила саобраћајнице састоји се од :

ширина траке за континуалну вожњу $t_{в} = 2 \times 4.00 \text{ м}$

ширина раздјелног острва са зеленилом.... $t_{ри} = 2 \times 3.00 \text{ м}$

ширина бицикличке стазе $b_{с} = 2 \times 1.50 \text{ м}$

ширина пјешачке стазе $p = 2 \times 2.00 \text{ м}$

Бицикличка стаза је предвиђена цијелом дужином саобраћајнице, чиме је омогућен развој бицикличког саобраћаја.

На осталим саобраћајницама нису предвиђене бицикличке стазе, али регулацијом саобраћаја омогућио би се бициклички саобраћај.

Остале саобраћајнице имају карактер сабирних улица (су).

Елементи попречног профила саобраћајнице састоје се од :

ширина траке за континуалну вожњу.... $t_{в} = 2 \times 3.00 \text{ м}$

ширина пјешачке стазе $p = 2 \times 2.00 \text{ м}$

Пројектом су предвиђене раскрснице у нивоу. Све раскрснице су обрађене према претпостављеним оптерећењима и значају у саобраћајној инфраструктури насеља. Ивична геометрија дефинисана је кружним луковима са максималним радијусима и остварена је проходност мјеродавног возила. Тиме је резервисано довољно простора на свим раскрсницама за случај неких будућих измјена. У раскрсницама треба извршити ублажавање подужног нагиба на $1\%(2\%)$, због боље прегледности, а самим тим и веће

безбједности учесника у саобраћају, посебно пјешака јер се ради о претежно стамбеном комплексу.

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

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

3.2. Хидротехничка инфраструктура

3.2.1. ВОДОВОД

Сви планирани потрошачи у оквиру Регулационог плана снабдијеваће се водом из јавног водоводног система. Пројекција потреба за водом, извршена је примјеном уобичајених и провјерених метода, коришћењем норматива специфичне потрошње и њених варијација, те анализом планиране структуре потрошача. У биланс потреба за водом узете су у обзир и потребне количине воде за гашење пожара, према важећим законским прописима потребно је обезбиједити 10.0 л/с уз минимални над притисак од 2.5 бара, као и губици воде из система. Приликом процјене губитака пошло се од претпоставке да се они крећу у оквирима прихватљивих величина. У свјетској паркси сматра се да су прихватљиви губици у систему од 15-25% произведене воде. Како је овдје ријеч о новим цјевоводима на укупну пројектовану потрошњу додато је 15% који опадају на губитке.

Усвојена је специфична потрошња воде по становнику од 250 л/дан, са коефицијентима неравномјености у потрошњи 1.1 дневни и 1.3 часовни. Специфична потрошња воде за остале потрошаче (установе, разни пословни садржаји за које је и резевисан протор у оквиру плана) усвојена је 50 л/дан/ст.

На основу усвојених параметара потрошње воде добијена је следећа количина на крају планског периода, у часу максималне потрошње:

$$Q_{\max} = Q_{\text{становништва}} + Q_{\text{установа}} + Q_{\text{пожара}}$$

$$Q_{\max} = 10 \cdot 700 \cdot 250 \cdot 1.1 \cdot 1.3 / 86400 + 1600 \cdot 50 \cdot 1.1 \cdot 1.3 / 86400 + 10 = 55.59 \text{ л/с}$$

Планом је предвиђена прстенаста водоводна мрежа чији су саставни дио и постојећи цјевоводи. На основу процењених количина потреба за водом на крају планског периода усвојен је минимални пречник секундарних цјевовода планиране дистрибуционе мреже Ø300 мм. Сви цјевоводи се изводе у јавним површинама (тротоари уз планиране саобраћајнице). Прстенаста мрежа је планирана због омогућавања сталне циркулације воде. На мјестима гдје није било могуће формирати прстенове, а да цјевоводи остану у јавној површини, на такозваним слијепим крајевима обавезно извести хидранте. На остатку мреже растојање између два сусједна улична хидранта не би требао да прелази 80 м.

Минимални пречник цјевовода дистрибутивне мреже не би требао бити испод 100 mm ради задовољења потреба за против пожарном заштитом.

Цјевоводе опремити свим потребним арматурама за несметано функционисање (затварачи, монтажано-демонтажни комади, дилатациони компензатори, ваздушни вентили, ...). Све арматуре и објекте у склопу водоводне мреже изводити у армирано-бетонским шахтовима.

Архитектонско решење простора и распоред планираних саобраћјница условљава измјештање дијела цјевовода $\varnothing 300$ mm (И периферни кружни прстен) на којима је планира изградња објеката. Прије његовог измјештања потребно је извести планирани цјевовод, условно речено замјенски дио, како би водоснабдијевање потрошача било континуално, јер је он "жила куцавица" садашњег система водоснабдијевања.

До измјештања цјевовода $\varnothing 300$ mm у обухвату Регилационог плана потребно је обезбедити заштитни коридор. Усвојена ширина коридора је по 5 м од осовине цевовода на обе стране. У кридору је забрањена изградња сталних и приврених објеката до реализације измјештања. На новом цјевовду није дозвољено извођење кућних прикључака па су због тога у појединим планираним улицама предвиђени паралелни дистрибуциони цјевоводи преко којих ће се вршити водоснабдијевање гравитирајућих потрошача. Начин и време измештања дистрибуционог цевовода АЦ $\varnothing 300$ mm биће прописани од стране АД Водовод и канализација Бијељина.

Положај планираних дистрибуционих цјевовода водоводне мреже приказан је у графичком прилогу број 15.

Сва планирана рјешења су у складу са Урбанистичким планом града Бијељине.

3.2.2. КАНАЛИЗАЦИЈА

Фекална канализација

Рјешењем канализационог система, треба омогућити прихватање свих употријебљених вода, те искључити могућност њиховог директног испуштања у водотоке и тло.

За град Бијељину усвојен је сепарациони канализациони систем, тј. посебним канализационим колекторима се одводе употријебљене воде, а посебним канализационим колекторима атмосферске воде.

У оквиру плана усвојени минимални профил цијеви за фекалне канализационе колекторе је $\varnothing 250$ mm. Ревизиона окна предвиђена су на свим мјестима хоризонталног и вертикалног лома траса колектора, на мјестима спајања два или више канала и то у циљу ревизије, чишћења и оправке.

Усвојена планска рјешења одводње отпадних вода (атмосферских и употријебљених) асимилирала су изведено и планирано стање канализационе мреже на нивоу града. Изградњом планираног канализационог система, омогућиће се прихватање свих

употријебљених вода у оквиру обухвата плана и искључити могућност њиховог директног испуштања у подземље.

Урбанистичким планом општине предвиђено је да као једини начин рјешавања питања заштите изворишта питке воде "ГРМИЋ" је изградња система водонепропусне фекалне канализације. Као приоритет до 2009. године, у том контексту намеће се реализација прве фазе изградње фекалне канализације у оквиру које је предвиђена изградња пумпне станице ПС1, изградња главног фекалног колектора од ПС 1 до постојеће септичке јаме у насељу "ГАЛАЦ" која служи за прикупљање фекалних отпадних вода из објеката који се налазе уз непосредну зону заштите изворишта, као и изградња дијела главних секундарних и прикључних колектора који се налазе у непосредној близини самог изворишта.

Према усвојеном Идејном рјешењу одводње употребљених вода домаћинстава и индустрије за град Бијељину колектори из обухвата зоне регулационог плана се прикључују на ГСФК 3 који се протеже дуж улице Српске добровољачке гарде према насељу „Пет Језера“.

Положај планираних канализационих колектора фекалне канализације приказан је у графичком прилогу број 17.

Прије почетка изградње планираних садржаја неопходно је извести водонепропусну фекалну канализацију (канализационе колекторе), чијом изградњом би се отклонио један од главних потенцијалних узрочника загађења изворишта, неопходно је да се хитно спроведу све остале мјере заштите у Зонама санитарне заштите предвиђене правилником о мјерама заштите, начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите, подручја на којима се налазе изворишта, као и осталим важећим законским прописима из области водопривреде и заштити животне средине.

Кишна канализација

У пројекту Идејно рјешење одводње атмосферских вода урбаног подручја града Бијељине, обухват регулационог плана припада Подсливу бр.3 који као крајњи пријемник има постојеће јаме настале експлоатацијом шљунка, познате као „Пет Језера“.

Уколико се колектор до пријемника не изведе прије реализације регулационог плана неопходно је пријем атмосферских вода ријешити на други начин, и то копањем система упојних бунара.

Положај планираних колектора за одводњу атмосферских вода преузет је из идејног рјешења те приказан је у графичком прилогу број 16.

3.3. Електроенергетска инфраструктура

Планирано оптерећење

Програмским елементима просторне организације Регулационог плана "Кнез Иво од Семберије" планирана је изградња комплекса стамбено - пословних објекта, објекта колективног становања, индивидуалних стамбених објекта, објекта са комерцијалним и друштвеним садржајима, те површине за спортске активности и рекреацију укупне бруто грађевинске површине од око 161.040 м², од тога око 142.640 м² стамбеног и око 16.000 м² пословног простора. Према укупној стамбеној површини претпоставља се да ће у свим новопланираним објектима бити укупно око 1.339 станова и кућа.

Преглед бруто грађевинских површина према намјени:

| | | |
|---|------------|------------------------------|
| • ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ блок 3 | БГП | 79 440 м ² |
| • КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ блокови 1 и 2 | БГП | 69 200 м ² |
| • ЈАВНИ ДРУШТВЕНИ САДРЖАЈИ Блок 6 | БГП | 2 400 м ² |
| • РЕКРЕАЦИЈА Блок 5 | БГП | - / - |
| • КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ Блок 4 | БГП | 10 000 м ² |
| УКУПНО | БГП | 161 040 м² |

Према Основним техничким условима за пројектовање и извођење прикључака (Техничка препорука бр. 1 - ЈМДП Електропривреда РС, од јуна 2004. год., односно Правилник о прикључцима на нисконапонску мрежу ЗЕДП Електро-Бијељина АД Бијељина) укупна вршна снага стамбених објекта одређује се на основу следећих критерија:

* Просјечно учешће једног стана у максималном једновременом оптерећењу стамбених објекта у зависности од броја станова рачуна се према изразима :

$$P_{mj1} = 8,5 * \left(0,25 + \frac{0,75}{n^{1/2}} \right) \text{ за број станова } \leq 20$$

$$P_{mj1} = \frac{1}{n} * 5,1 * n^{0,88} \text{ за број станова } > 20$$

** За пословне просторе просјечна потрошња електричне енергије је око 0,07 kW/м².

ВРШНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ ПО БЛОКОВИМА

БЛОК 1

Програмским елементима просторне организације Регулационог плана на овој парцели планирана је изградња:

Намјена земљишта **стамбено-пословни објекти**
 Број парцела **9**
 Предвиђена спратност **П+3+Пк**
УКУПНА БГП (у блоку)=30 000 м²+резервисана површина

Стамбени дио 80% НГП = 19.200 м² = 320 станова / пословни дио 20% НГП = 4.800 м²

Просјечно учешће једног стана у максималном једновременом оптерећењу стамбених објеката са 320 станова износи:

$$P_{mjl} = \frac{1}{320} * 5,1 * 320^{0,88} = 0,00313 * 5,1 * 160,15 = 2,56 \text{ kW}$$

или за укупно 320 станова максимално једновремено оптерећење износи око

$$P_{mkl} = 320 * 2,56 \approx 819 \text{ kW}$$

За пословне просторе усвојен је коефицијент $k = 0,07 \text{ kW/m}^2$, те за површину пословних простора од 4.800 м² вршна снага износи око

$$P_{enn} = 0,07 * 4.800 \approx 336 \text{ kW}$$

или све укупно око **1.155 kW** вршне снаге за блок 1.

БЛОК 2

Програмским елементима просторне организације Регулационог плана на овој парцели планирана је изградња:

Намјена земљишта **колективно становање**
 Број парцела **28**
 Просјечна површ.парцеле **Ппарц.=950 м²**
 Предвиђена спратност **П+3**
УКУПНА БГП (у блоку) = 39 200 м²+резервисана површина
 = 523 стана

Просјечно учешће једног стана у максималном једновременом оптерећењу стамбених објеката са 523 станова износи:

$$P_{mjl} = \frac{1}{523} * 5,1 * 523^{0,88} = 0,00114 * 5,1 * 388,12 = 2,41 \text{ kW}$$

или за укупно 523 стана максимално једновремено оптерећење износи око

$$P_{mkl} = 523 * 2,41 \approx 1.260 \text{ kW}$$

БЛОК 3а

Програмским елементима просторне организације Регулационог плана на овој парцели планирана је изградња:

| | |
|--|--------------------------------------|
| Намјена земљишта | индивидуални стамбени објекти |
| Број објеката | 125 |
| Предвиђена спратност | П+1 |
| УКУПНА БГП (у блоку) = 75 000 м²+резервисана површина | |

Просјечно учешће једног стана у максималном једновременом оптерећењу стамбених објеката са 180 станова износи:

$$P_{mj1} = \frac{1}{187} * 5,1 * 187^{0,88} = 0,00535 * 5,1 * 99,821 = 2,72 \text{ kW}$$

или за укупно 187 станова максимално једновремено оптерећење износи око

$$P_{mkl} = 187 * 2,72 \approx 509 \text{ kW}.$$

БЛОК 3б

Програмским елементима просторне организације Регулационог плана на овој парцели планирана је изградња:

| | |
|---|--------------------------------------|
| Намјена земљишта | индивидуални стамбени објекти |
| Број објеката | 206 |
| Предвиђена спратност | П+1 |
| УКУПНА БГП (у блоку) = 123 600 м²+резервисана површина | |

Просјечно учешће једног стана у максималном једновременом оптерећењу стамбених објеката са 309 станова износи:

$$P_{mj1} = \frac{1}{309} * 5,1 * 309^{0,88} = 0,00324 * 5,1 * 155,297 = 2,57 \text{ kW}$$

или за укупно 309 станова максимално једновремено оптерећење износи око

$$P_{mkl} = 309 * 2,57 \approx 794 \text{ kW}.$$

БЛОК 4

Програмским елементима просторне организације Регулационог плана на овој парцели планирана је изградња:

| | |
|-----------------------|--|
| Намјена земљишта | резервисана површина за комерцијалне садржаје |
| Површина блока | 0,98 ха (9853,88м²) |
| Број парцела | 1 или више |
| Број објеката | један или више |
| Површина под објектом | максимално 5000м² |
| Предвиђена спратност | П - П+1 |

Заузетост парцеле /
Индекс изграђености /

УКУПНА БГП (у блоку)=максимално 10000 м²

За пословне просторе усвојен је коефицијент $k = 0,07 \text{ kW/m}^2$, те за површину пословних простора од 10.000 м² вршна снага износи око

$$P_{\text{вн}} = 0,07 \times 7.000 = 490 \text{ kW.}$$

или све укупно **490 kW** вршне снаге за блок 4.

БЛОК 5

| | |
|------------------|--|
| Намјена земљишта | рекреативне површине и објекти |
| Површина блока | 1,39 ха (13930,41 м²) |
| Број парцела | 1 или више |
| Број објеката | више терена и/или објеката |

| | |
|---------------------------|--------------------------|
| Површина под обј.рекреац. | 500 м² |
| Предвиђена спратност | II |

| | |
|----------------------------|----------|
| Заузетост парцеле | - |
| Индекс изграђености | - |

УКУПНА БГП (у блоку) = 500 м²

За спортске објекте усвојен је коефицијент $k = 0,07 \text{ kW/m}^2$, те за површину од 400 м² вршна снага износи око

$$P_{\text{вн}} = 0,07 \times 400 = 28 \text{ kW.}$$

На простору предвиђеном за рекреациони центар са пратећим објектима потребно је предвидјети и расвјету спортских терена и паркинга са рефлекторима и одговарајућим свјетиљкама минималне снаге од 20 kW, што све укупно износи око **48 kW** вршне снаге за блок 5.

БЛОК 6

| | |
|----------------------------|--|
| Намјена земљишта | јавни и друштвени садржаји |
| Површина блока | 1,14 ха (11445,81 м²) |
| Број парцела | 1 или више |
| Број објеката | 1 или више |
| Површина под објектима | II=1200 м² |
| Предвиђена спратност | II+1 |
| Заузетост парцеле | ... |
| Индекс изграђености | до 1.0 |

УКУПНА БГП (у блоку)= 2400 м²

За објекте јавних и друштвених садржаја усвојен је коефицијент $k = 0,07 \text{ kW/m}^2$, те за површину од 1.920 m^2 вршна снага износи око

$$P_{\text{enn}} = 0,07 \times 1.920 = 134 \text{ kW}.$$

На простору предвиђеном за јавне и друштвене садржаје потребно је предвидјети и расвјету пјешачке зоне и паркинга са одговарајућим свјетилкама минималне снаге од 5 kW , што све укупно износи око **139 kW** вршне снаге за блок б.

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПО БЛОКОВИМА (уз карту 1:1000)

(У овој табели су предвиђени евентуални капацитети на резервисаним површинама)

| број блока | планирани број станова | планирани пословни простори м ² | планирана вршна снага kW | планирани број телефонских прикључака |
|----------------|------------------------|--|--------------------------|---------------------------------------|
| 1. | 320 | 4.800 | 1.155 | 650 |
| 2. | 523 | / | 1.260 | 800 |
| 3а. | 187 | / | 509 | 190 |
| 3б. | 309 | / | 794 | 310 |
| 4. | / | 7.000 | 490 | 35 |
| 5. | / | 400 | 48 | 5 |
| 6. | / | 1.920 | 139 | 10 |
| укупно: | 1.339 | 14.120 | 4.395 | 2.000 |
| јавна расвјета | | | 40 | |
| СВЕ УКУПНО: | 1.329 | 14.120 | 4.435 | 2.000 |

Услове обезбјеђења електричне енергије планираног вршног оптерећења од око 4.435 kW прописује надлежна Електродистрибуција на основу критерија из Општих услова за испоруку и снабдијевање електричном енергијом.

Све предвиђене трафостанице у комплексу су типа МБТС (монтажно бетонске), слободностојеће, са трансформаторима $10/0,4 \text{ kV} * 1$ или $2 \times 630 \text{ kVA}$, у ћелијама предвиђеним за уградњу трансформатора називне снаге 1.000 kVA .

Такође је планирано полагање високонапонских 10 kV кабловских водова (бакарни подземни кабловски водови мин. пресека 95 mm^2 или алуминијски подземни кабловски водови мин. пресека 150 mm^2) у петљу.

За снабдијевање електричном енергијом објеката у обухвату постојећег РП према усвојеном Урбанистичком плану предвиђена је изградња трафостанице која се у овом планском документу назива Бијељина IV (БН IV 35/10 kV, $2 \times 8 \text{ MVA}$). У међувремену је ТС 35/10 kV са поменутиим називом већ изграђена на другој локацији, а у односу на важећи РП обухват новог РП значајно је умањен, те ће снабдијевање електричном енергијом објеката у предметном обухвату РП у

почетном периоду изградње бити обезбјеђено са постојећег 10 кВ за ТС Крушевље 3. Исти се измјешта из обухвата РП, а приступни дио поменутог 10 кВ далековода ће бити сведен на предвиђену локацију ТС 35/10 кВ, одакле ће бити бити извршен прикључак будућих ТС 10/0,4 кВ у обухвату РП. Уз сјевероисточну границу обухвата РП пролази 10 кВ кабловски вод за Ново Село, те се исти може искористити за прикључак објеката у сјевероисточном дијелу обухвата РП.

С обзиром на ограничене капацитете поменутих 10 кВ кабловских водова неопходно је као могућност предвидјети снабдијевање електричном енергијом објеката у предметном обухвату РП у почетном периоду изградње изградњом 10 кВ подземног кабловског вода од ТС 35/10 кВ "Бијељина III" до 10 кВ разводног постројења РП смјештеном на простору предвиђеном за изградњу будуће ТС 35/10 кВ.

За евентуалну изградњу нове трафостанице ТС 35/10 кВ предвиђен је одговарајући простор, а зависно од динамике изградње будућег насеља, те од могућности за квалитетно и поуздано снабдијевање електричном енергијом будућег насеља из постојећих дистрибутивних капацитета, надлежна електродистрибутивна организација ће донијети одлуку о потреби изградње поменуте ТС 35/10 кВ.

Овим планским документом коначно рјешење обезбјеђења електричне енергије за предметни обухват предвиђа се изградњом 7 трафостаница типа МБТС 10/0,4 кВ I(2)х630 кВА. Локација нових трафостаница предвиђена је у графичком прилогу овог планског документа (ознаке ТС 1 до ТС 10).

Трансформаторске станице МБТС 3, 4, 5 и 7 предвиђене су за обезбјеђење електричне енергије за стамбено – пословне објекте и објекте колективног становања у блоковима 1 и 2. Исте морају бити минималне снаге и типа МБТС 1х 630 кВА, МБТС 1х 1000 кВА, односно МБТС 1х 1000 кВА + 1х630 кВА. Трансформаторска станица МБТС 6, снаге 630 кВА је намијењена за објекте са комерцијалним садржајима у блоку 4.

За индивидуалне објекте у блоку 3 предвиђене су МБТС 1, 8, 9 и 10 снаге по 630 кВА. У блоку 3 умјесто предвиђених МБТС, с обзиром на расположиве локације, могу се извести БТС пошто је за исту потребан простор максималних димензија 4,5х2,5m (уз обезбјеђен прилаз и простор за надзор и опслуживање).

За јавне и друштвене садржаје у блоку 6 и објекте и површине за рекреацију у блоку 5 предвиђена је МБТС 2, снаге 630 кВА. Пошто се у овим блоковима не може очекивати ангажовање значајне снаге, поменута МБТС 2 може преузети дио индивидуалних стамбених објеката у близини блокова 5 и 6 који су удаљени више од 300 м од трафостаница које покривају потрошњу у блоку 2 и 3.

У складу са поменутих ће у графичком дијелу бити само назначене могуће локације трансформаторских станица са припадајућим 10 кВ кабловским прикључним водовима.

Поред очекиваног једновременог оптерећења, односно броја прикључених стамбених објеката за одређивање броја потребних трансформаторских станица је веома битан податак и удаљеност истих од ТС. Стога је при одређивању броја ТС неопходно одабрати оптималне локације за исте с обзиром на оптерећење, број стамбених објеката и удаљеност истих од ТС с основним циљем да се обезбједи квалитетно и поуздано снабдјевање електричном енергијом. Из поменутих разлога је и инсталисана снага будућих трафостаница знатно већа од очекиваног вршног оптерећења, а истовремено је испуњен и захтјев да у основи електроенергетски систем предњачи до 25% у односу на тренутне потребе потрошача.

Наведеним Р.П. (а према Урбанистичком плану) планирана је изградња слободностојећих монтажно бетонских типских трафостаница типа МБТС 10/0,4 кV – 1x630 или 2*630 кVA, које ће се у средњенапонску мрежу укључивати полагањем нових ВН 10 кV каблова - који ће се положити у земљу и у кабловску канализацију (минимални број цијеви 4 x Ø125 мм) поред саобраћајница свођењем каблова по принципу улаз-излаз у планиране трафостанице. Трафостанице ће се градити за један или за више објеката, у складу са величином, бројем и намјеном објеката.

Постојећи надземни далековод 10 кV који пролази дијелом локације планира се измјестити полагањем замјенског ВН 10 кV кабла у земљу, и у кабловску канализацију (минимални број цијеви 4 x Ø125 мм) поред саобраћајница.

У вези локације за евентуалну изградњу ТС 35/10 кV испоштовани су захтјеви надлежне Електродистрибуције у вези величине парцеле и о начину прилаза трафостаници. С обзиром да је број планираних потрошача у новом обухвату знатно мањи и ако буде могуће обезбједити снабдијевање електричном енергијом из постојећих електроенергетских извора изградња поменуте ТС 35/10 кV је упитна. За будућу ТС 35/10 кV предвиђен је прикључни 35 кV кабл пресјека 3x180 мм² са прикључком на ТС 35/10 кV, 2x8MVA, "Бијељина III" и преко исте са ТС 35/10 кV, 2x8MVA, "Бијељина 3".

На цртежу је приказана је нова траса 10 кV далековода за ТС "Крушевље 3". Пошто се траса ионако мора измјестити, логично је трасу свести прво на простор планиран за евентуалну изградњу предметне ТС 35/10 кV, 2x8MVA.

Пошто је неизвјесна динамика изградње предметног насеља, као и изградња будуће ТС 35/10 кV предвиђено је да се спорни кабл сведе са одговарајућом резервом у дужини на простор предвиђен за изградњу будуће ТС 35/10 кV, 2x8MVA.

Плановима нижег реда ће се дефинисати веза тог кабла према ТС 35/10 кV, 2x8MVA, "Бијељина III" и према БТС 10/0,4 кV "Крушевље 3".

Планиране објекте на нове трафостанице МБТС 10/0,4 кV, 1(2)x630(1000) кVA. прикључити одговарајућим нисконапонским кабловима (бакарне мин. пресјека 95 мм² или алуминијске мин. пресјека 150 мм²), који ће се у објекте увести преко одговарајућих дистрибутивних разводних ормара (ДРО).

Према Урбанистичком плану, нисконапонска мрежа за индивидуално становање не треба бити дужа од 300 м., мрежа за објекте колективног становања и стамбено пословних објеката не треба бити дужа од 100 м.

Планиране трасе каблова потребно је усагласити са осталом инфраструктуром. Полагање и свођење нисконапонских каблова у објекат вршити према важећим прописима, који су прописани за полагање НН каблова.

Све кабловске трасе на цијелој дужини означити прописаним ознакама према техничким препорукама ЕДБ.

На графичком прилогу број 12. приказан је приједлог измјештања далековода, распоред новопланираних трафостаница и трасе кабловске канализације.

Основни концепт за снабдијевање електричном енергијом потрошача у обухвату РП "Кнез Иво од Семберије" се заснива на изградњи комплетне електроенергетске инфраструктуре са сљедећим елементима и карактеристикама :

- Изградња 10 кV подземно положених кабловских водова за прикључак ТС,

- Изградња трансформаторских станица типа МБТС 10/0,4 кВ снаге 630 кВА, с тим да трафо ћелија буде димензионирана за трансформатор снаге 1000 кВА и МБТС 10/0,4 кВ снаге 1000 кВА + 630 кВА
- Изградња НН примарних подземно положених кабловских водова са дистрибутивним прикључним орманима (ДПО)

С обзиром на податке РЈ "Електродистрибуција" Бијељина за трафо подручја у стамбеним насељима сличног типа у урбаном градском подручју Бијељине може се закључити да је просјечна ангажована снага у домаћинствима знатно нижа од предвиђене у будућем стамбеном насељу "Кнез Иво од Семберије", те да постоји значајна резерва за будућих 20-так година у односу на исказане потребе за 2015.годину. Сходно наведеном могуће је према Урбанистичком плану града Бијељине од јула 2004.године реализовати препоруку да изграђена електроенергетска инфраструктура садржи резерву до 25% у односу на тренутне потребе потрошача.

Предлог планиране трасе 10 кВ кабловских водова за напајање ТС10/0,4 кВ и распореда трансформаторских станица у обухвату РП "Кнез Иво од Семберије" приказан је на графичком прилогу бр.12. Предвиђене локације трансформаторских станица нису обавезујуће, с тим да евентуалне нове локације не нарушавају предвиђена архитектонска и инфраструктурна рјешења.

Прикључне 10 кВ каблове неопходно је положити у рову на дубини од минимум 0,8 м, уз остале техничке услове и детаље који ће бити дефинисани главним пројектом.

Трансформаторске станице

У обухвату простора РП "Кнез Иво од Семберије" предвиђене су типске и фабрички атестиране монтажне-бетонске трансформаторске станице. Изградњом нових ТС 10/0,4 кВ;1000 (630) кВА омогућава се квалитетно и поуздано снабдјевање потрошача у предметном стамбеном насељу, а када се укаже потреба, и замјена трансформатора снаге 630 кВА новим трансформаторима снаге 1000 кВА.

Монтажно-бетонске трансформаторске станице су по својој конструкцији намјењене за прикључак на средњенапонску кабловску мрежу у густо насељеним градским подручјима. За монтажу је потребна минимална слободна површина која треба да буде већа од површине саме трансформаторске станице само за потребе манипулације, и то по један метар са свих страна. Приступ са стране за монтажу трансформатора треба да буде тврда површина, односно градска улица. У непосредној близини ТС 10/0,4 кВ могу се градити објекти, пошто сама трафостаница не угрожава безбједност људи или објеката. Око изграђене трансформаторске станице није потребно изводити никакву ограду, пошто приступ дијеловима под напоном није могућ, осим у случају насилне провале.

Према расположивом простору одабране су локације трансформаторских станица у слободној површини, тако да је приступ за манипулацију и одржавање оптималан. Поменуте локације нису обавезујуће, а коначне локације предвиђених трансформаторских станица ће бити одређене у главном пројекту електроенергетске инфраструктуре.

За прикључак планираних ТС 10/0,4 кВ; 1000(630) кВА на 10 кВ прикључни кабловски вод, односно ако то буде потребно на ТС 35/10 кВ неопходно је изградити 10 кВ кабловску дистрибутивну мрежу. Иста се састоји од подземно положених 10 кВ кабловских водова. Минимални пресјек је 95 мм² за каблове са

проводницима од бакра, односно 150 мм² за каблове са проводницима од алуминијума. Каблови се полажу у петљу, односно 10 кВ дистрибутивна мрежа се гради по принципу улаз – излаз.

Основне техничке карактеристике трансформаторских станица ТС 10/0,4 кВ; 1000(630) кВА су сљедеће:

- Врста ТС 10/0,4 кВ: монтажно-бетонска МБТС, типска на бетонском темељу
- Максималне димензије темеља: 4,5 x 5,5 м
- Број трансформаторских ћелија, 10 кВ: 1
- Број водних ћелија, 10 кВ: 2
- Резервна ћелија 10 кВ (неопремљена): 1
- Трансформатор: 10/0,4 кВ, 630 - 1000 кВА
- Нисконапонски блок: - број НН излаза 400 А : минимум могућности 8
 - излаз за вањско освјетљење : 2
 - контролно мјерење на НН страни 0,4 кВ

За ТС 10/0,4 кВ; 2x1000(630) кВА неопходно је обезбједити простор за максималну дужину темеља 9 x 5,5 м.

10 кВ расклопно постројење РП

За измјештање постојећег 10 кВ далековода са 10 кВ отцјепима у обухвату РП "Кнез Иво од Семберије" неопходно је на локацији за изградњу ТС 35/10 кВ, у почетној фази изградити ВН расклопно постројење са најмање два 10 кВ кабловска излаза за формирање 10 кВ подземно положених водова до мјеста прикључења истих на 10 кВ далековод и ДВ отцјепе изван предметног обухвата.

Основне техничке карактеристике ВН расклопног постројења РП су сљедеће:

- Врста РП постројења: или монтажно-бетонско, типско на бетонском темељу
- Број улазних ћелија, 10 кВ: 1
- Број водних ћелија, 10 кВ: 2
- Спојно поље, 10 кВ: по потреби
- Мјерна ћелија 10 кВ: по потреби
- Резервна ћелија 10 кВ (неопремљена): 1

Нисконапонска кабловска мрежа

Према урбанистичком плану нисконапонска мрежа за индивидуално становање не треба бити дужа од 300м. Број прикључених стамбених индивидуалних објеката на примарни нисконапонски кабловски вод, према табели 3, зависи од начина формирања примарне кабловске мреже.

Напајање стамбено пословних објеката се изводи нисконапонским кабловима типа ПП00, који се полажу са нисконапонских излаза у трансформаторским станицама, у рову на дубини најмање 0,8 м. При полагању прикључних енергетских каблова постоји могућност укрштања и приближавања са другим кабловима (ВН и НН енергетски каблови, телекомуникациони каблови, водови кабловске телевизије), те са саобраћајницама, инсталацијама водовода и канализације, па је неопходно радове

извести сходно одредбама техничких прописа који дефинишу начин полагања каблова у тим ситуацијама.

Прикључак сваког објекта се изводи са дистрибутивног прикључног ормана ДПО, по принципу улаз – излаз за примарни кабловски вод, те са одговарајућим бројем излаза за индивидуалне стамбене објекте. Пролазни дистрибутивни прикључни ормани ДПО су израђени од полиестера као слободностојећи и монтирани су на бетонском постољу. Исти се постављају у зеленој површини између тротоара и регулационе линије. У појединим улицама нису предвиђени тротоари, а зелена површина између коловоза и регулационе линије је 0,5м, те је дистрибутивне прикључне ормане неопходно поставити уз регулациону линију са унутрашње (дворишне) стране парцеле. У ДПО су формирано улазно и излазно НН поље који омогућавају непрекидност кабловског вода, те одговарајући број отцјепних НН поља за прикључак стамбених индивидуалних објеката, односно пословних објеката. Уобичајени број отцјепних поља за прикључак стамбених индивидуалних објеката је 4, с тим да ће у главном пројекту електроенергетске инфраструктуре бити дефинисани прикључни ормани ДПО.

Примарни кабловски НН водови се формирају каблом типа ПП00 – А СЈ 3 x 150 + 70 мм².

Пресјек кабла за индивидуалне стамбене објекте и пословне објекте мора бити у складу са очекиваним максималним оптерећењем сваког објекта и максималним дозвољеним падом напона, што ће се рјешавати главним пројектом инфраструктуре за сваки објекат, а на основу пројектованих енергетских потреба и архитектонских рјешења сваког појединачног објекта.

При пројектовању нисконапонске мреже и прикључака неопходно је поштовати регулациони план, техничке прописе и техничке препоруке надлежне “Електродистрибуције”.

Јавна расвјета

Регулационим планом је предвиђена изградња јавне расвјете. Освјетљење главних саобраћајница предвиђено је свјетилкама са натријевим сијалицама високог притиска снаге 150W. Споредне улице се такође могу освјетлити свјетилкама са истом врстом свјетлосног извора, с тим што је могуће користити и друге свјетлосне изворе (напр. метал халогене сијалице) због боље уочљивости промјена на саобраћајницама. Свјетилке се уграђују на поцинчане металне стубове висине 6 до 10 м. Стубови се постављају на армирано-бетонске темеље одговарајућих димензија и причвршћују се анкер вијцима. Бетонски темељи за стубове јавне расвјете се постављају између тротоара и регулационе линије.

Освјетљење споредних саобраћајница и пјешачких стаза предвидјети свјетилкама са натријевим сијалицама високог притиска на поцинчаним металним стубовима висине 4,5-6 м. Напајање свјетилки ријешити подземним кабловским водовима који ће се полагати у кабловски ров између тротоара и регулационе линије.

Управљање расвјетом и мјерење утрошене електричне енергије према електроенергетској сагласности.

Ангажована снага јавне расвјете у насељу предвиђена је на основу дужине саобраћајница, снаге сијалица и броја свјетилки. Пошто је дужина саобраћајница $l = 9,0$ км, те претпостављена снага сијалица од 150W и растојање између стубова од 30м неопходно обезбједити приближно 45 kW.

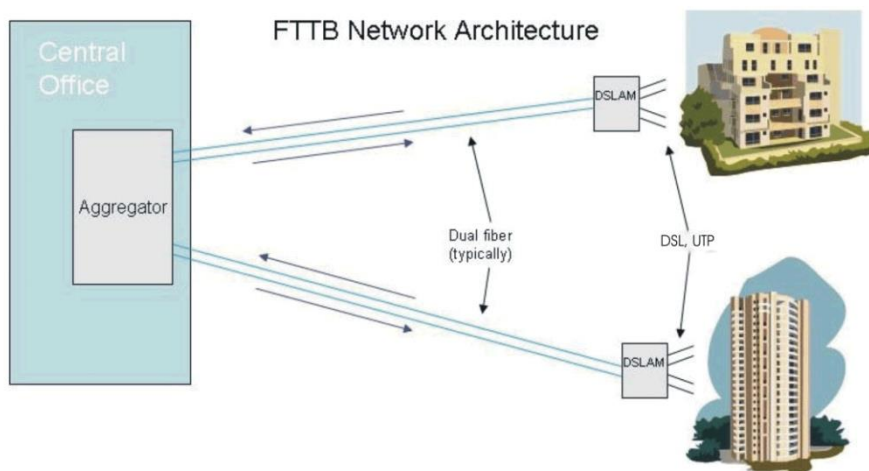
3.4. Телекомуникације

Услове обезбјеђења планираних телефонских прикључака прописаће надлежна Р.Ј. Телеком Бијељина кроз своју Начелну сагласност, која се мора прибавити у току израде техничке документације за планиране стамбеноно пословне објекте овог комплекса.

Да би се корисницима омогућили најзахтевнији широкопојасни сервис константно је неопходно вршити модернизацију и развој приступне мреже, тј. што ближе прилажење кориснику оптичким каблом, до крајњег циља – оптички кабел до сваког корисника.

Досадашња модернизација приступне мреже (дигитализација, децентрализација, скраћење локалне петље..) се, до сада, огледала у увођењу мултисервисних приступних уређаја MSAN/DSLAM, смештених у индоор или оутдоор кабинете. То је довело до скраћења претплатничке петље до 1км у урбаним зонама, тј. од 1,5км до 2км у субурбаним деловима града, али је сама изградња била знатно отежана првенствено проналажењем и обезбеђењем одговарајуће локације и ЕЕ прикључка. Даљи развој приступне мреже се огледа и у увођењу IPAN (IP приступних чворова) уређаја у FTTB (Fiber To The Building) архитектури.

Приступна мрежа у FTTB топологији подразумева мрежну архитектуру у којој се IP приступни уређаји (IPAN) везују са централном концентрацијом (односно у изузетним случајевима и међусобно) коришћењем оптичких каблова, док се за везу од IPAN уређаја до претплатника користе бакарни DSL каблови пат. 2, који имају електричне карактеристике које су оптимизоване за пренос дигиталних сигнала великих протока.



СЛИКА 2.1 - Референтни Модел приступне мреже FTTB

IPAN уређаји су предвиђени за спољну и унутрашњу монтажу. У индоор варијанти IPAN уређај је могуће поставити у постојећи ИТО орман или монтажом на зид, док у случају оутдоор варијанте IPAN уређај се смешта у кабинет за спољну монтажу, који се монтирају на бетонска постоља. Монтажа оутдоор IPAN уређаја је дозвољена и на телекомуникационом стубу, уколико може да се обезбеди ЕЕ прикључак.

На посматраном подручју се планира постављање четири оутдоор IPAN уређаја према Синхронном плану. До сваког IPAN уређаја потребно је изградити кабловску

канализацију која ће омогућити несметан прилаз уређајима, како оптичким кабловима за пренос сигнала тако и ЕЕ кабловима за напајање. Од IPAN уређаја до сваког корисника (стамбене зграде и приватне куће) потребно је вршити ископ и полагање бакарних DSL каблова.

Планиране везе остварити полагањем оптичких и жичних ТТ каблова од планиране претплатничке, кабловске и оптичке мреже, која је обухваћена ранијим УП све у кабловској канализацији у жутиим цијевима мин. 2*Ø 110 мм.

На основу планиране површине стамбених објеката и препорука Телекома Р.С. Телекомуникације Бања Лука да се за сваких 10 до 30 м² пословног простора треба се обезбједи једна телефонска веза, те за један стан 1,5 тел. Линија, долази се до броја прикључака које треба обезбједити.

За планиране блокове и објекте потребно је обезбједити ТТ везе како слиједи:

БЛОК 1

Програмским елементима просторне организације Регулационог плана на овој парцели планирана је изградња:

Намена земљишта **стамбено-пословни објекти-вишепородично становање**

површина блока 2,66ха(26697,9 м²)

Број парцела **9**

Број објеката **9**

Просјечна површина парцеле **ппарц=2500 м²**

Предвиђена спратност **П+3+Пк и П+4**

УКУПНА БГП (у блоку)= оријентационо 30 000 м²

Стамбени дио 80% = 24.000 м² (брутто)

Стамбени дио 80% = 19.200м² = 320 станова / пословни дио 20% = 4.800 м²

На основу планиране површине стамбено пословних објеката потребно је обезбједити ТТ везе како слиједи:

$$N_{тел.} = C_{бгпс} * 1/30 + N_{ст} * 1,5 =$$

$$N_{тел.} = 4.800 * 1/30 + 320 * 1,5 = 160 + 480 = 640 \text{ (} \approx 650 \text{ телефонских прикључака)}$$

БЛОК 2

Намена земљишта **колективно становање**

Површина блока **1,97ха(19709,9м²) +2,0ха(20218,84м²)=3,97ха**

Број парцела **28**

Број објеката **28**

Просечна површ.парцеле **Ппарц.=950 м²**

Предвиђена спратност **П+3**

УКУПНА БГП (у блоку) = 39 200 м²

= 523 станова

На основу планираног броја стамбених објеката потребно је обезбједити ТТ везе како слиједи:

$$n_{\text{тел.}} = n_{\text{ст}} * 1,5 =$$

$$n_{\text{тел.}} = 523 * 1,5 = 785 \text{ (} \approx 800 \text{ телефонских прикључака)}$$

БЛОК 3

Програмским елементима просторне организације Регулационог плана на овој парцели планирана је изградња:

| | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Намена земљишта | индивидуални стамбени објекти |
| Површина блока | 25,75ха(257560,981м ²) |
| Број објеката | 331 |
| Број парцела | 331 |
| Просечна површ.парцеле | Ппарц.=600 м ² |
| Просечна површ.под објектом | П.=120 м ² |
| Предвиђена спратност | П+1 |
| УКУПНА БГП (у блоку)= | 79 440 м ² |

На основу планираног броја стамбених објеката потребно је обезбједити ТТ везе како слиједи:

$$n_{\text{тел.}} = n_{\text{ст}} * 1,5 =$$

$$n_{\text{тел.}} = 331 * 1,5 = 496,5 \text{ (} \approx 500 \text{ телефонских прикључака)}$$

БЛОК 4

Програмским елементима просторне организације Регулационог плана на овој парцели планирана је изградња:

| | |
|------------------------|--|
| Намена земљишта | резервисане површине за комерцијалне садржаје |
| Површина блока | 0,98ха(9853,88м²) |
| Број парцела | 1 или више |
| Број објеката | 1 или више |
| Површина под објектом | П=5000 м² |
| Предвиђена спратност | П-П+1 |
| УКУПНА БГП (у блоку)= | 10 000 м² |

На основу планиране површине пословних објеката потребно је обезбједити ТТ везе како слиједи:

$$n_{\text{тел.}} = C_{\text{бгпс}} * 1/240 =$$

$$n_{\text{тел.}} = 7.000 * 1/240 = 29,1 \text{ (} \approx 35 \text{ телефонских прикључака)}$$

БЛОК 5

Програмским елементима просторне организације Регулационог плана на овој парцели планирана је изградња:

| | |
|--|---------------------------------------|
| Намена земљишта | рекреативне површине и објекти |
| Површина блока | 1,39ха(13930,41м²) |
| Број парцела | 1 или више |
| Број објеката | више терена и/или објеката |
| Површина под објектом | 500 |
| Предвиђена спратност | II |
| УКУПНА БГП (у блоку)=500 м² | |

На основу планиране површине пословних објеката потребно је обезбједити ТТ везе како слиједи:

$$n_{\text{тел.}} = C_{\text{бгпс}} * 1/240 =$$

$$n_{\text{тел.}} = 500 * 1/240 = 2,3 \text{ (5 телефонских прикључака)}$$

БЛОК 6

Програмским елементима просторне организације Регулационог плана на овој парцели планирана је изградња:

| | |
|--|--------------------------------------|
| Намена земљишта | јавни и друштвени садржаји |
| Површина блока | 1,14ха(11445,81м²) |
| Број парцела | 1 или више |
| Број објеката | 1 или више |
| Површина под објектом | II=1200 м² |
| Предвиђена спратност | II+1 |
| УКУПНА БГП (у блоку)=2 400 м² | |

На основу планиране површине пословних објеката потребно је обезбједити ТТ везе како слиједи:

$$n_{\text{тел.}} = C_{\text{бгпс}} * 1/240 =$$

$$n_{\text{тел.}} = 2.400 * 1/240 = 10,0 \text{ (10 телефонских прикључака)}$$

3.5.Топлификација

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

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

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

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

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

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

За све објекте, који се буду градили на разматраном простору прије изградње система даљинског гријања, може се одобрити изградња индивидуалних или блоковских котловница, ако за то буде интереса инвеститора. Када се стекну услови за прикључење објеката на систем даљинског гријања, опрему у котловницама треба конзервирати или расходovati (у зависности од стања опреме), тако да би конзервиране котловнице били алтернативни топлотни извори у случају потешкоћа у функционисању система даљинског гријања.

На графичком прилогу су резервисане трасе за полагање цијевне мреже за транспорт топлотне енергије до будућих потрошача.

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

3.6. Г а с и ф и к а ц и ј а

1. Стање

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

2. План

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

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

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

4. СИСТЕМ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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

1. Зелене површине јавног коришћења

- Зеленило улица и магистрала
- Сквер
- Слободне површине стамбеног блока са колективним становањем

2. Зелене површине ограниченог коришћења

- Стамбени комплекси са индивидуалном изградњом

1. Зелене површине јавног коришћења

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

планирана дуж тзв. ободне саобраћајнице, која се простире цијелом дужином десне стране обухвата Измјене Регулационог плана „Кнез Иво од Семберије“, као и дуж осталих приступних саобраћајница у оквиру посматраног подручја, на раздјелним дијеловима острва са зеленилом (травне траке).

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

Са десне стране исте саобраћајнице предлаже се наизмјенична садња линијски распоређених садница, мањег промјера крошње или пак, кугластих форми врста јавора, багрема и јасена, уз препоруку обавезног одржавања ових садница, у погледу ширине крошње, а због ограничене ширине травне (зелене) траке.

Дрворедна садња, по функцији слична претходној (претежно заштитна) налази се уз горњу - сјеверну ивицу обухвата Измјене Регулационог плана. Овдје се предлаже садња дрворедних садница јасена, кестена, липе, копривића, са размацама садње који одговарају ширини крошње.

На зеленим површинама раздјелних острва осталих приступних улица, такође је планирана дрворедна садња, и то таква да истакне индивидуалност улице, чинећи дијелове насеља карактеристичним за себе. Конкретно, то значи формирање дрвореда од само јене врсте дрвећа дуж зелене траке предвиђене за ту улицу. Тако се на примјер, дрворед у улици у којој су планирани спортски терени и објекат јавне намјене, може формирати од кугластих форми врста из рода *Acer sp*, *Fraxinus sp*. или *Robinia sp*, док се дрворед у улици која се управно простире на поменуто, може формирати од друге врсте садница исте форме у односу на претходно одабрану, као и врста *Betula verrucosa*, *Catalpa bignonioides*, *Acer dasycarpum*.

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

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

Зелена површина, дефинисана као сквер, а предвиђена Измјеном Регулационог плана обухвата површину од око 1ha. Лоциран је у горњем, сјеверозападном дијелу обухвата плана и својим се двјема странама подуара са границом обухвата. Пејзажним обликовањем, површина је уређена тако да одговара полуотвореном типу ове категорије

зелене површине, на чијем се простору комбинују отворени партерни простори са високим дрвнасто - жбунастим засадима, који рашчлањују сквер на низ узајамно повезаних простора. Истовремено, управо тако планираним обликовањем, омогућава се коришћење од стране различитих категорија и група корисника, уз могућности пасивне и активне рекреације (корисника сусједне површине, која је намијењена за активан спорт и рекреацију).

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

Слободне површине стамбеног блока са колективним становањем

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

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

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

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

Дјечија игралишта у оквиру стамбеног комплекса, планирана су на двије површине, знатних димензија. Прво од њих, смјештено је у оквиру стамбеног комплекса са колективним становањем и заузима површину од око 1ha, док је друго лоцирано у средишњем дијелу стамбеног комплекса са индивидуалним становањем, укупне површине од око 1,8ha.

Приједлог рјешења уређења оба игралишта графички је приказан у прилогу овог акта. Коначно композиционо рјешење, које се намеће као обавеза, потребно је урадити тако да одговара свим неопходним условима који се примјењују на овом типу површина. Прије свега, то је осигурање безбједности дјецe, која је императив при уређењу оваквих простора, а која се огледа у адекватном избору одговарајућих справа, различитих по намјени и узрасту дјецe, затим по облику, димензијама, материјалима од којих су направљени. Свакако, потребно је изабрати материјале отпорне на хабање и пропадање, који ће гарантовати дуготрајност постојања справа. Облици истих треба да су без

оштрих ивица, зашиљених врхова, необрађених површина, у довољном броју, а који је сразмјеран броју стварних корисника и површини простора на којем се игралиште гради. Све справе треба да су стабилне, чврсте, са адекватном подлогом испод сваке од појединих, а у зависности од висине. У ову врху препоручује се постављање тартанске подлоге на већем дијелу игралишта и обавезно испод сваке од справа или пак постављање само гумене подлоге испод сваког појединачног елемента за игру. Поред справа, на обје локације предвидјети израду пјешчаника, који су неопходни елементи ових простора, а истовремено уградити одговарајући број парковског мобилијара – клупа и канти, јер ће се ове двије површине поред одмора и игре дјеце, наћи и у функцији одмора за одрасле.

Композиционо рјешење зеленила на овом типу површина, а у оквиру стамбеног комплекса, изискује потребу стварања тампон зоне од дрвећа и шибља густих круна између зграда (објеката становања) и дјечијих игралишта. Ради побољшања провјетравања, у околном зеленилу остављати прекиде (међупросторе) у којима је потребно лоцирати пјешачке – приступне стазе, којих треба бити у довољном броју, одговарајуће ширине. Такође, пожељно је засадити 2-3 стабла са разгранатом круном, намјењених за пењање дјеце, гдје се од врста које се одликују ових карактеристикама препоручују *Celtis australis* и *Ulmus effusa*.

Од неопходних садржаја, које једна блоковска заједница треба да садржи, планом је предвиђена и изградња **спортско – рекреативних игралишта**. Површина предвиђена за ову намјену лоцирана је у сјеверозападном дијелу Измјене Регулационог плана „Кнез Иво од Семберије“, док ће се распоред и карактер терена и објеката за одређене спортове, детаљно урадити пројектом, који се ставља у обавезу израде. Посебну пажњу треба посветити озелењавању, јер простор за ове намјене треба да буде функционалан, заклоњен од вјетра, безбједан за играче у току игре, заштићен од прекомјерног осунчавања и спољних негативних утицаја. Тако, на примјер, при пројектовању зеленила, а у погледу свјетлости и сјенке, најбоље је садити врсте са ситнијим лисним мозаиком и са маљавим листом, као што су бријест, гледичија, млеч, али и скоро сви четинари. Поред пројектовања зеленила, а у вези са сунцем и сјенком, пажњу обратити и на лоцирање гледалишта, гдје је за постављање истог најбоља западна страна. Истовремено, врло пажљиво одабрати справе, подлогу, освјетљење, могућност коришћења игралишта и у ноћним сатима.

2. Зелене површине ограниченог коришћења

Стамбени комплекси са индивидуалном изградњом

Копозиционо обликовање зеленила стамбених објеката у низу, са индивидуалним становањем, представља важан фактор у градском систему зеленила, као и у конкретном случају о којем говоримо (управо ови објекти чине, тј. заузимају највећи дио површине обухваћене Измјеном Регулационог плана). Уређење ових површина индивидуална је ствар примарних корисника, и све што се у вези са тим може рећи јесте давање смјерница за уређење. Препорука је сљедећа: предњи дио парцеле, до приступне улице, тј. регулационе линије пејзажно обликовати, а иза самог објекта куће лоцирати повртњак, воћњак, економски дио. Вегетацијом раздвојити поједине функционалне зоне, формирати заклоне ради заштите од непожељних погледа сусједа и пролазника,

наглашавајући на тај начин интимност вртог простора. Избор биљних врста и начин њиховог компоновања треба да је у складу са околним пејзажом и општим условима средине, узимајући у обзир отпорност врста према градским условима, диму и праштини.

5. ЗАШТИТА СРЕДИНЕ И ОБЛИКОВАЊЕ ПРОСТОРА

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

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

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

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

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

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

Е. ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

I. Смјернице за даље планирање

1. Измјена Регулационог плана "Кнез Иво од Семберије" у Бијељини представља детаљан проведбени плански документ за дефинисани обухват укупне површине од 37,58 ха за плански период до 2015. године.
2. Граница обухвата Регулационог плана детаљно је описана у раздјелу Б; глави И.; одсјеку 1.-Територија просторне цјелине и становништво, овог текстуалног дијела. Граница просторне цјелине Регулационог плана приказана је и на свим графичким прилозима плана.
3. За провођење Плана није потребна израда даљих планских докумената, тј. урбанистичких пројеката.
4. Независно од одредбе претходног става, Скупштина Града може, на иницијативу инвеститора или органа управе надлежног за послове урбанизма, одлучити да се за поједине просторне цјелине, дефинисане према Плану, изради урбанистички пројекат.

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

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

II.1. СТАТУС ЗАТЕЧЕНИХ ОБЈЕКТАТА

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

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

1. Легално изграђене грађевине

- Статус легално изграђених грађевина имаће оне грађевине које су до дана усвајања овог плана имали издата одобрења за грађење, односно чија је изградња накнадно легализована. За све грађевине које су изграђене или легализоване по одобрењу надлежног органа, неовисно од тога да ли су у складу са просторном организацијом из овог плана, могу се одобрити следеће интервенције:

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

2. Бесправно изграђене грађевине

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

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

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

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

За просторни обухват Измјене Регулационог плана "Кнез Иво од Семберије" у Бијељини, а усаглашавајући овај и плански документ ширег подручја, прописују се следеће пропозиције и услови :

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

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

- На једној грађевинској парцели може да се гради један породични стамбени објекат са директним приступом на улицу.
- Поставка објекта на грађевинској парцели одређује се грађевинским линијама и дефинисаним урбанистичким параметрима. Грађевинским линијама утврђују се граничне линије грађевине (објекта) у односу на садржаје на сусједним грађевинским парцелама или другим сусједним површинама (улице и јавне површине и сл.).
- Изнад висине 3,50 метара од коте терена могуће је дозволити изградњу еркера (конзолни препуст габарита објекта), односно балкона на свим слободним фасадама објекта на којима је то могуће у односу на удаљености од граница грађевинске парцеле, као и испред грађевинске линије, максимално до 1,0 метара.
- Поставком објекта у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбиједити:
 - a) изградња објекта у складу са техничким и технолошким захтјевима и условима,
 - b) могућност редовног коришћења грађевине у складу са намјеном, функцијом и технолошким захтјевима,
 - c) оптимално и прописно одстојање од граница грађевинске парцеле и од сусједних постојећих или планираних објеката,
 - d) оптимална оријентација објекта у складу са намјеном и технолошким захтјевима, а посебно оптимална оријентација стамбених простора у функцији обезбјеђења осунчаности, видика, провјетравања заштите од падавина и вјетра и сл.,
 - e) усклађеност поставке новог објекта са поставком сусједних постојећих или планираних објеката, уколико је та усклађеност везана за естетске, функционалне и сличне разлоге,
 - f) могућност постављања неопходних пратећих помоћних објеката уколико су дозвољени и на начин на који су дозвољени овим планом, односно

- неопходних пратећих објеката техничке инфраструктуре (прикључака на комуналне инсталације) те ограда, приступних стаза и сл.,
- g) могућност несметаног приступа објекту у циљу редовног коришћења, одржавања и у случају евентуалних хаварија, пожара или сличних опасности,
- h) могућност рационалног уређења и коришћења преосталих дијелова грађевинске парцеле.
- Удаљеност између објекта и границе грађевинске парцеле као минимална утврђује се од 2,5 метара. Ако су испуњени услови минималног растојања између објеката на сусједним грађевинским парцелама, а не постоје услови да се помијерањем границе између тих парцела обезбиједи наведено минимално растојање, у оправданим случајевима може се одобрити мање растојање од границе парцеле, уз услов узајамне сагласности сусједа. Објекат се може поставити на границу грађевинске парцеле само ако је на сусједној грађевинској парцели планиран или изграђен исти такав објекат на истој граници и то тако да оба објекта чине јединствену обликовну цјелину. Уколико је одстојање објекта од границе парцеле мање од 2,5м не смију се дозволити отвори на тој фасади већи од 0,60м x 0,80м који се према техничким нормативима постављају на помоћне просторије (оставе, WЦ, купатила, гардеробе, кухиње), са минималном висином парапета 1,60м. Урбанистичко-техничким условима и урбанистичком сагласношћу утврђују се детаљни услови за провођење ове пропозиције.
 - Минимално одстојање објекта од легално изграђеног или планираног објекта на сусједној парцели треба да износи:
 - 5,0 метара, ако ни један од њих по висини не прелази двије надземне етажe,
 - 12,0 метара, ако један или оба објекта по висини прелазе двије надземне типичне етажe,
 у колико другачије није дефинисано просторном организацијом из овог плана или већ затеченим стањем на терену, те у колико су власници сусједних објеката узајамно сагласни за мање растојање од наведеног.
 - У колико се нови објекат гради на граници грађевинске (катастарске) парцеле (на међи) на којој је (или непосредно уз њу) постављен постојећи објекат, или се гради на малом размаку од сусједног постојећег објекта, обавезна је израда пројекта осигурања сусједног објекта, који се прилаже уз Главни пројекат за извођење, (или се дефинише у склопу Главног пројекта), подлијеже ревизији заједно са Главним пројектом, те постаје саставни дио документације за издавање одобрења за грађење.
 - Одстојање између главног и помоћног објеката на истој грађевинској парцели не може бити мања од 3,0 м.
2. Уколико се укаже потреба, дозвољено је да се могу обједињавати двије грађевинске парцеле у једну на којој ће се градити један индивидуални стамбени објекат чија ће се локација прецизирати урбанистичко-техничким условима поштујући важеће урбанистичке параметре (грађевинска линија, проценат заузетости, максимална спратност, растојања од граница парцеле, растојања од објеката на сусједним парцелама, могућност уређења парцеле зеленилом индивидуалних окућница, могућност реализације колско-пјешачких прилаза и сл.). Такође је дозвољено да се могу предвидјети двојни стамбени објекти на

двје грађевинске парцеле са дилатацијом по заједничкој међи, а који ће се габаритно прецизирати урбанистичко-техничким условима уз поштовање претходно наведених урбанистичких параметара.

3. Хоризонтални габарити планираних породичних стамбених и стамбено-пословних објеката су оријентациони, дефинисаће се урбанистичко-техничким условима уз примјену важећих урбанистичких параметара дефинисаних овим планом.
4. Максимални вертикални габарити породичних објеката изражени спратношћу објеката, дефинисани су Законом о уређењу простора и грађењу „Сл. гласник Републике Српске“ бр. 40/13 и исти износе максимално три надземне етаже. На основу тога, овом се измјеном утврђује максимална спратност породичних стамбених објеката П+2, уз могућност изградње подрумске (или сутеренске) етаже, а за сваки случај појединачно одредиће се спратност урбанистичко-техничким условима која ће бити у задатим максималним границама.
5. Све планом дефинисане доградње и надзиђивања морају се ускладити по врсти материјала и начину спољне обраде са објектом који се дограђује, како би представљали квалитетну архитектонску цјелину,
6. У постојећим и планираним породичним стамбеним објектима може се приземна етажа у цјелини или дјеломично намијенити за пословне дјелатности које су компатибилне становању.
7. Пословне дјелатности које се могу обављати морају бити компатибилне са становањем, тј. такве да буком, вибрацијама, зрачењем, емисијама штетних материја, већом опасношћу од пожара, експлозије или друге врсте техничких инцидената, не угрожавају нормално становање и рад у истој или у сусједним зградама.
8. У оквиру грађевинских парцела породичног типа становања могу се планирати, поред постојећих или планираних стамбених и стамбено-пословних објеката породичног типа становања, засебни пословни објекти (привремени или стални), ако то дозвољавају конкретни услови на парцели, а што ће се дефинисати детаљним урбанистичко-техничким условима у склопу поступка издавања локацијских услова. Урбанистичко-техничке услове дефинисати тако да се ничим не угрозе саобраћајнице, сусједне парцеле и објекти, а да се истовремено обезбиједи и услови адекватног кориштења и употребе стамбеног објекта на истој парцели.
9. У свим планираним породичним објектима дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже која се користи за смјештај пратећих садржаја (складишта, гараже, оставе, склоништа, котловнице и сл.).
10. Помоћне просторије за планиране објекте треба смјештати у оквиру самог стамбеног објекта у подрумској или приземној етажи.

11. Може се дозволити изградња и засебних помоћних објеката у оквиру грађевинске парцеле на којој је планиран стамбени објекат, ако то дозвољавају конкретни услови на парцели, а што се дефинише детаљним урбанистичко-техничким условима у склопу поступка издавања локацијских услова. Као помоћни објекти у склопу породичног становања, овим планом се подразумевају гараже за путничке аутомобиле, котларнице, оставе за огрев и љетне кухиње, љетниковци, посебно уређени роштиљи и слични елементи дворушног уређења. Ови објекти морају испуњавати пропозиције дефинисане планом ширег подручја, односно не могу имати површину већу од 36,0 м² (брutto развијена грађевинска површина), спратност само приземну (П + 0), удаљеност од постојећег или планираног стамбеног или стамбено-пословног објекта 3,0 м, (ако су у питању оставе и љетне кухиње), не смију прећи изван утврђене грађевинске линије стамбеног објекта према улици или приступном путу и морају бити удаљени од границе грађевинске парцеле мин. 2,5 м, уколико се не ради о постојећим објектима, уколико овим планом није дефинисано другачије и уколико нема писмене сагласности сусједа.
12. Не смију се градити помоћни – економски објекти за држање стоке. Под економским објектима подразумевају се објекти за држање стоке (свињци, кокошињци, штале и сл.), објекти за складиштење пољопривредних производа типа чардака, сјенара, сушара и сл. и свих других сличних објеката који се иначе појављују у склопу сеоског домаћинства. Све постојеће економске објекте који се налазе на просторном обухвату плана потребно је уклонити.
13. Грађевинске линије објеката дате су на графичком прилогу дефинисане аналитичким подацима. Ове граничне линије представљају линију коју објекат не може прећи најистуренијим дијелом. Детаљним урбанистичко-техничким условима одређује се положај објеката према грађевинским линијама. Када за то постоје оправдани разлози (организација простора, примјена стандардних растера за пројектовање, обликовно усклађивање са сусједним зградама и сл.) детаљним урбанистичко-техничким условима могу се одредити хоризонтални габарити осталих надземних етажа (осим приземља) који прелазе планиране грађевинске линије у мјери која је нужна да се уваже наведени разлози (балкони, терасе, украсни елементи фасаде, конзоле, стрехе и сл.). На основу одредаба овог става не могу се одредити хоризонтални габарити осталих надземних етажа објекта који би захватили ваздушни простор изнад коловоза саобраћајница или изнад других планираних објеката или њихових грађевинских парцела.
14. Изнад висине 3,50 метара од коте терена могуће је дозволити изградњу еркера, односно балкона на објекту на слободним фасадама објекта као и испред грађевинске линије, максимално до 1,0 метара. За наведене конзолне препусте такође важи услов да хоризонтални габарити осталих надземних етажа објекта не могу захватити ваздушни простор изнад коловоза саобраћајница или изнад других планираних објеката или њихових грађевинских парцела.
15. Грађевинске парцеле на којима су изграђени или планирани објекти породичног типа становања могу се оградити оградом. За постављање ограда примјенити услове садржане у Смјерницама из Ревизије и измјене Урбанистичког плана града Бијељине:

- ограде се у правилу могу поставити :
 - a. око породичних стамбених објеката, односно на дефинисаним грађевинским парцелама у породичном типу становања,
 - b. око комплекса пословних зграда намијењених за једног или више корисника за које је одређена заједничка грађевинска парцела,
 - c. око паркова и других уређених зелених површина које су по намјени и функцији сличне парковима
 - d. око војних објеката и површина,
 - e. око спортских и спортско-рекреационих површина
 - f. око сакралних објеката и гробаља,
 - g. око непосредне зоне заштите изворишта воде,
 - h. око заштитних зона објеката културно-историјског и природног наслијеђа,
 - i. у другим случајевима када је то оправдано из безбједносних, функционалних, имовинско-правних или других разлога;
- ограде се не могу постављати:
 - a) око вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката,
 - b) око комплекса вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословних зграда који су у функционалном смислу дијелови шире цјелине (градски тргови, градски блокови, трговински, занатски или слични центри) и сличне цјелине у којима би постављање ограде око дијелова цјелине било противно или у нескладу са функцијом цјелине,
 - c) у случајевима када би ограда ометала прегледност саобраћаја, функцију сусједних површина, урбанистичку концепцију цјелине, амбијенталне карактеристике и слично;
- ограда се поставља на границу грађевинске парцеле или катастарске пацеле уколико није утврђена грађевинска парцела. Када се не ради о грађевинској парцели као што је то случај код заштитних зона, пољопривредних земљишта и сл. онда се ограда поставља на граници зоне, комплекса или сл., а увијек тако да габарити не излазе ван те границе;
- између сусједних грађевинских парцела поставља се једна ограда као заједничка, а може се изводити као зидана, жива ограда, од камена, дрвета или жељезних профила (ковано жељезо). Не може се дозволити постављање ограде од бодљикаве жице;
- максимална висина ограде око стамбених породичних објеката је 1,5 м са соклом. Постојеће високе ограде око ових објеката треба уклонити и нове ограде поставити у складу са условима из ових смјерница и условима из урбанистичког плана. Изузетно, ограда може бити виша у специфичним случајевима (индустријски комплекси, војни комплекси, стадиони, складишта и сл.). Висина ограде око заштитних зона, пољопривредних комплекса и сл. одређује се тако да буде у функцији заштите;
- ограда мора испуњавати естетске услове и бити у складу са амбијентом и функцијом. Ограде према улици морају бити транспарентне и изведена од одговарајућих материјала (дрво, ковано гвожђе и сл), односно не смију бити изведене од бетонских блокова, зидане и затворене. Умјесто ограде или уз ограду са унутрашње стране може се засадити жива ограда.

16. Фасаде објеката морају бити изведене савременим материјалима и у складу са архитектуром поднебља, термичким условима и осталим стандардима и техничким условима за ову врсту објеката.
17. У породичним објектима је максимално формирање 3 засебне стамбене јединице

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

Поред општих услова и правила датих планом ширег подручја, за подручје Измјене Регулационог плана "Кнез Иво од Семберије" у Бијељини примјењују се сљедећа правила за објекте вишепородичног типа становања :

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

могућност рационалног уређења и коришћења преосталих дијелова грађевинске парцеле.

1. Хоризонтални габарити планираних вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката су максимални по ширини и оријентациони по дубини. У принципу, код издавања урбанистичко-техничких услова и локацијских услова потребно се придржавати димензија хоризонталних габарита објеката у складу са планом просторне организације из овог плана. Када за то постоје оправдани

- разлози (примјена стандардних растера код пројектовања, усклађивање габарита са границом катастарске или грађевинске парцеле, обезбјеђење прописаних техничких услова и норматива за организовање пословног простора за одређену намјену, олакшавање рјешавања имовинско-правних односа, олакшавање провођења планског рјешења и сл.), детаљним урбанистичко-техничким условима могу се, на образложен и документован захтјев подносиоца захтјева за издавање локацијских услова, одредити дефинитивни хоризонтални габарити објекта који у нужној мјери одступају од максималних габарита из овог плана. Услов за примјену одредаба овог става је да се промјеном хоризонталног габарита не прелазе регулационе линије или границе грађевинске парцеле, нити заузима простор планиран за саобраћајнице и саобраћајне површине. Постојање оправданих разлога утврђује се и образлаже у текстуалном дијелу детаљних урбанистичко-техничких услова..
2. Вертикални габарити вишепородичних објеката изражени спратношћу објеката, дефинисани су у графичком прилогу просторне организације и као такви они су максимални. Детаљним урбанистичко-техничким условима одређује се спратност вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката, али мора остати у датим максималним границама. У колико се ради о објектима планираним у виду уличног низа или блока дилатационо спојених објеката (ламела) мора се водити рачуна да висинска регулација истих, која подразумијева нивелациону коту вијенца последње етаже (стрехе), мора бити уједначена за објекте исте спратности. Ово се односи и на случајеве да се у неком од објеката пројектује галерија у склопу приземне или неке друге етаже. Без обзира на пројектовану галерију, висина вијенца последње етаже не може бити већа од исте висине класично пројектованог објекта (без галерије). Нивелациони услови, односно максималне висине вијенаца последње етаже (стрехе) утврђују се урбанистичко-техничким условима и локацијским условима, тако што се као параметар узима да је конструктивна висина пословне етаже 3,20м, а конструктивна висина стамбене етаже 2,80м. У колико се пројектују мање или веће конструктивне висине етажа, те у колико се пројектује већи или мањи надземни дио темеља (сокл), мора се испоштовати услов да се вијенац планираног објекта уклапа са вијенцем постојећег објекта уз који се дилатационо спаја, односно да дилатационо спојени објекти исте спратности морају имати исту висину вијенца завршне етаже.
 3. Покривање објеката вишепородичног типа становања може се пројектовати и извести као коси кровови, мансарде или равни кровови. Поткровље (Пк) – мансарда (М) је дио зграде чији се корисни простор налази изнад посљедњег спрата и непосредно испод косог или заобљеног крова, а чија висина надзиде не може бити виша од 1,8 m. Тавански простор испод кровне конструкције, а чија величина зависи од величине и облика габарита објекта те врсте кровне конструкције, врсте покривача и нагиба кровних равни, не може се користити за организацију засебних стамбених јединица. Уколико се примјењују равни кровови исти морају бити пројектовани и изведени у свему у складу са техничким правилницима и условима за извођење равних кровова.
 4. Приземља вишепородичних стамбено-пословних објеката у правилу су намијењена дјелатностима које су компатибилне становању. Пословне дјелатности

- које се могу обављати морају бити такве да буком, вибрацијама, зрачењем, емисијама штетних материја, већом опасношћу од пожара, експлозије или друге врсте техничких инцидената, не угрожавају нормално становање и рад у истој или у сусједним зградама, односно у њиховом окружењу.
5. На грађевинским парцелама на којима је овим планом предвиђена изградња објеката вишепородичног типа становања, могу се градити: стамбени објекти без пословних дијелова у приземним етажама, стамбено-пословни објекти са пословним садржајима у склопу дијела или цијеле приземне етаже, као и дијела или цијеле прве етаже, те пословни објекти без стамбених простора, у складу са потребама израженим у току имплементације плана и уз услов да су задовољени сви елементи из претходног члана ових смјерница (врста пословања).
 6. На површинама грађевинске парцеле и јавним површинама испред вишепородичних стамбено-пословних објеката у чијем су приземљу угоститељски пословни садржаји, а гдје постоје одговарајући просторни услови, дозвољено је постављање љетних башти, искључиво као привремених
 7. Овим планом дефинишу се грађевинске парцеле стамбено-пословних вишепородичних објеката или комплекса ових објеката које се морају дефинисати у поступку прибављања урбанистичке документације (локацијских услова и одобрења за изградњу). Морају се дефинисати нове грађевинске парцеле, урадити идејни пројекат комплекса на грађевинској парцели (у колико то затражи надлежно одјељење општинске управе), а потом фазно приступати изградњи планираних објеката - ламела.
 8. Паркинг простор за потребе вишепородичних стамбених - стамбено-пословних објеката потребно је ријешити у оквиру планиране грађевинске парцеле и то минимално једно паркинг мјесто по стамбеној и пословној јединици. Ако инвеститор не може обезбиједити сопствено паркирање по важећим нормативима дужан је уплатити одређена средства, која се утврде посебном Одлуком, по стамбеној јединици и по јединици пословног простора (ако се ради о више пословних простора), а из прикупљених средстава потребно је обезбиједити адекватно и квалитетно паркирање (паркинг платои или колективне паркинг гараже).
 9. У свим планираним вишепородичним објектима дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже која се користи за смјештај пратећих садржаја (складишта, гараже, оставе, склоништа, котловнице и сл.), а могућност извођења ове етаже, дефинисаће се детаљним урбанистичко-техничким условима, пројектом геомеханичког испитивања тла, утврђивања техничких елемената и оправданости извођења, односно пројектно-техничком документацијом у виду идејног и главног пројекта. Уколико се кроз урбанистичко-техничке услове, односно локацијске услове дефинише изградња паркинг гараже у склопу подрумске етаже, ова етажа може имати нешто веће габарите у односу на етажу приземља (габарите потребне за организацију паркирања у подрумском дијелу).
 10. Грађевинске линије објеката дате су на графичком прилогу дефинисане аналитичким подацима. Ове граничне линије представљају линију коју објекат не

може прећи најистуренијим дијелом. Детаљним урбанистичко-техничким условима одређује се положај објеката према грађевинским линијама. Када за то постоје оправдани разлози (организација простора, примјена стандардних растера за пројектовање, обликовно усклађивање са сусједним зградама и сл.) детаљним урбанистичко-техничким условима могу се одредити хоризонтални габарити осталих надземних етажа (осим приземља) који прелазе планиране грађевинске линије у мјери која је нужна да се уваже наведени разлози (балкони, терасе, фасадни лифтови, украсни елементи фасаде, конзоле, стрехе и сл.). На основу одредаба овог става не могу се одредити хоризонтални габарити осталих надземних етажа објекта који би захватили ваздушни простор изнад коловоза саобраћајница или изнад других планираних објеката или њихових грађевинских парцела

11. На плану просторне организације приказани габарити представљају габарите приземне етажне. Изнад висине 3,50 метара од коте терена могуће је дозволити изградњу еркера, односно балкона на згради испред грађевинске линије, као и на задњим фасадама у дубини парцеле, максимално до 1,0 метара, а што се мора дефинисати у поступку израде урбанистичко-техничких услова и локацијских услова.
12. Не може се постављати ограда око вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката без обзира да ли се раде као самостални (слободностојећи) у низу или у виду блокова.
13. Фасаде објеката морају бити изведене савременим материјалима и у савременој обради у складу са врстом објекта и са термичком изолацијом према прорачуну у склопу Главног пројекта.
14. За објекте вишепородичног типа становања, а у складу са Законом којим је уређено геолошко истраживање у Републици, потребно је у склопу техничке документације израдити елаборат геомеханичких карактеристика тла.
15. Објекти за колективно становање, објекти или дијелови објеката који су у јавној употреби или се користе за обављање услужне и привредне дјелатности, морају бити пројектовани и изграђени тако да се лицима са умањеним тјелесним способностима осигура несметан приступ, кретање, рад и боравак.
16. За изградњу објеката вишепородичног типа становања мора се прибавити противпожарна сагласност на пројектовано и на изведено стање.
17. У колико се нови објекат гради на граници грађевинске (катастарске) парцеле (на међи) на којој је (или непосредно уз њу) постављен постојећи објекат, или се гради на малом размаку од сусједног постојећег објекта, обавезна је израда пројекта осигурања сусједног објекта, који се прилаже уз Главни пројекат за извођење, (или се дефинише у склопу Главног пројекта), подлијеже ревизији заједно са Главним пројектом, те постаје саставни дио документације за издавање одобрења за грађење.

III. ОСТАЛЕ ОДРЕДБЕ И СМЈЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

- **Површине резервисане за спорт и рекреацију**

1. На просторном обухвату Регулационог плана у сјеверозападном дијелу обухвата предвиђена је површина за организацију спорта и рекреације. У оквиру намјене спорта и рекреације, у реализацији овога плана могу се градити отворени и затворени спортски терени, спортске дворане већег или мањег капацитета, балон сале, теретане, фитнес центри и сви објекти који генерално подразумевају бављење спортом и рекреацијом. Детаљним урбанистичко-техничким условима у оквиру поступка издавања локацијских услова прецизно ће се дефинисати локације и габарити спортских објеката и терена у складу са важећим стандардима.
2. Површина за спорт и рекреацију у склопу насеља у графичком дијелу регулационог плана приказана је на једној грађевинској парцели. У циљу лакшег спровођења плана и привођења земљишта трајној намјени у складу са планом предметна грађевинска парцела може се у поступку реализације плана и издавања урбанистичке документације дијелити на мање грађевинске парцеле сходно конкретним условима – потребама конкретних објеката и садржаја који се буду градили. Исто је неопходно из разлога што је реализација планираног стања везана за појаву инвеститора и рјешавање имовинских односа на земљишту са једне стране, а са друге стране на предметној локацији је планирана изградња разноврсних садржаја и објеката јединствене намјене (спорт и рекреација) чија ће реализација тећи фазно. Код дијелења на мање грађевинске парцеле неопходно је водити рачуна о основним условима парцелације што подразумева да свака грађевинска парцела мора имати одговарајући приступ и одговарајућу површину у односу на величину и капацитет планираног објекта којем се морају обезбиједити и пратећи садржаји. Све наведено детаљно ће се дефинисати у поступку прибављања урбанистичке документације и израде техничке документације, односно општим и детаљним урбанистичко-техничким условима у оквиру локацијских услова.

- **Површина резервисана за комерцијалне и услужне садржаје**

3. На просторном обухвату Регулационог плана у сјеверном дијелу обухвата предвиђена је површина резервисана за организацију комерцијалних садржаја. У склопу ове намјене, а према текстуалном и графичком дијелу плана могу се градити објекти и садржају комерцијалних и услужних дјелатности, што подразумева тржнице, пијаце, тржне центре, мегамаркете, занатске центре и сл. У склопу наведене површине нису графички одређени габарити објеката и исти ће се дефинисати у фази привођења намјени појавом инвеститора за изградњу конкретних објеката. Сходно томе, предметна површина може се у фази реализације дефинисати као једна грађевинска парцела или као више грађевинских парцела које ће се формирати како се буду стварали услови за привођење предметног земљишта трајној намјени у складу са планом и у зависности од величине, капацитета и потреба будућег објекта. Све наведено

детаљно ће се дефинисати у поступку прибављања урбанистичке документације и израде техничке документације, односно општим и детаљним урбанистичко-техничким условима у оквиру локацијских услова приликом чега су обавезујући елементи дефинисана спратност те регулационе и грађевинске линије задате овим планом.

- **Површина за друштвене садржаје**

4. У сјеверозападном дијелу обухвата регулационог плана сјеверно уз површине за спорт и рекреацију планирана је површина за организацију и развој друштвених садржаја. У циљу стварања услова што веће флексибилности овог регулационог плана, овим се смјерницама утврђује да се парцела може дијелити на мање грађевинске парцеле уколико за исто буде потребе у току реализације плана и рјешавања имовинских односа на земљишту. Обавезујући елементи су регулационе линије према планираним саобраћајницама, намјена простора, спратност, услов да грађевинска парцела мора имати обезбијеђен адекватан приступ и површину сходно намјени објеката који се на истој граде, а све наведено детаљно ће се дефинисати у поступку прибављања урбанистичке документације и израде техничке документације, односно општим и детаљним урбанистичко-техничким условима у оквиру локацијских услова приликом чега су обавезујући елементи дефинисана спратност те регулационе и грађевинске линије задате овим планом

- **Привремени објекти**

5. На просторном обухвату Регулационог плана у правилу се не могу постављати привремени објекти, изузев привремених градилишних објеката. Не дозвољава се постављање тезги на јавним површинама за продају различитих роба. У колико се укаже потреба, у току спровођења планских рјешења на одређеним јавним површинама могу се поставити преносни објекти (искључиво киосци за продају штампе, цвијећа, фотокопирање и сл) и то само на јавним површинама на којима непосредно не претходи изградња планираних сталних објеката. и под одређеним условима да не сметају саобраћају ни колском ни пјешачком, да нису у склопу јавних зелених површина и сл. За привремене објекте може се одредити простор потребан за њихову изградњу и употребу, али се не може вршити геодетска парцелација земљишта. Поставку привременог објекта у складу са овим чланом дефинисати урбанистичко-техничким условима и ограничити на одређени временски период.
6. На просторном обухвату Регулационог плана, а на површинама планираним за изградњу објеката вишепородичног становања, као и у зонама породичног становања гдје за то постоје просторне могућности, без сметње другим објектима и садржајима и без ометања саобраћаја пјешачког и колског на приступним улицама, може се уз пословне просторе у приземљу објеката (угоститељски садржаји) обезбиједити површина за постављање љетних башти које су привременог карактера. Љетне баште, се дакле могу поставити испред пословног садржаја у приземљу објекта, а површине, обрада и остали елементи истих зависит

ће од просторних могућности и осталих елемената, од случаја до случаја и са дефинисаним детаљним условима од стране надлежног општинског одјељења. Љетне баште су привременог карактера, на временски рок који одреди надлежна општинска служба, а у случају потребе, што опет утврђује надлежни орган Општине, исте се морају уклонити и земљиште довести у првобитно стање. Љетне баште, у експлоатацији, а које се налазе испред пословних садржаја у објектима вишепородичног становања, буком или другим штетним елементима не смију угрожавати становање у том објекту, као и сусједним објектима.

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

- **Уређење грађевинског земљишта**

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

- **Привремено коришћење површина**

10. До привођења коначној намјени која је дефинисана Измјеном Регулационог плана „Кнез Иво од Семберије“ у Бијељини, површине обухваћене Планом могу се користити на уобичајени начин, као површине за пољопривредну обраду (баште и вртови) и зелене површине. Привремено коришћење површина не укључује грађење објеката, ни друге радове који би могли знатно отежати привођење коначној намјени одређене површине.