

1.2. Savjet za pra enje izrade izmjene dijela regulacionog plana

Na sjednici održanoj 16.07.2021. godine Skupština Grada Bijeljine donijela je Rješenje o imenovanju Savjeta za izradu Regulacionog plana „Dašnica 1“ u Bijeljini. Savjet u ijem je sastavu 13 lanova imenuje se radi ukupnog pra enja izrade Regulacionog plana „Dašnica 1“ u Bijeljini, vo enja javne rasprave i usaglašavanje stavova i interesa. Zadatak Savjeta je i da zauzima stru ne stavove prema pitanjima opšteg, privrednog i prostornog razvoja podru ja za koje se plan donosi, racionalnosti i kvaliteta predloženih planskih rješenja, usaglašenosti plana sa dokumentima prostornog ure enja koji predstavljaju osnovu za njegovu izradu, kao i usaglašenosti plana sa odredbama Zakona o ure enju prostora i gra enju i drugim propisima zasnovanim na zakonu.

2. Stru na priprema za izradu regulacionog plana

JP „Direkcija za izgradnju i razvoj grada“ D.O.O. Bijeljina odabrana je kao nosioc izrade Regulacionog plana. U skladu sa odredbama lana 18. Zakona o ure enju prostora i gra enju „Sl. glasnik RS“ br. 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19, kao i u skladu sa odredbama Pravilnika o na inu izrade, sadržaju i formiranju dokumenata prostornog ure enja „Sl. glasnik RS“ br. 69/13, radni tim preduze a, koji u estvuje u izradi plana, izvršio je stru nu pripremu za izradu predmetnog dokumenta. U okviru stru ne pripreme prikupljena je odgovaraju a dokumentaciona osnova dobijena od strane nosioca pripreme plana – geodetska podloga u digitalnom obliku, Projektni zadatak, inicijative korisnika prostora koje su detaljno razmotrene i prema kojima je zauzet odgovaraju i stav. Analiza inicijativa korisnika prostora sastavni je dio dokumentacione osnove ovog dokumenta – faza prednacrti i nacrti plana.

Pored navedenog, a u okviru pripremnih analiza, izvršen je obilazak terena, izvršeno ucrtavanje izgra enih objekata koji nisu bili ucrtani u dostavljenoj geodetskoj podlozi i tekstualni opis postoje eg stanja u sastavu je ovog tekstualnog dijela Regulacionog plana – u daljem dijelu ovog teksta pod odgovaraju im nazivom u skladu sa sadržajem definisanim Pravilnikom o na inu izrade, sadržaju i formiranju dokumenata prostornog ure enja „Sl. glasnik RS“ br. 69/13.

2.1. Analiza prethodnih regulacionih planova predmetnog obuhvata

Obuhvat Regulacionog plana „Dašnica 1“ Bijeljina odnosi se na središnji dio užeg urbanog podru ja grada Bijeljine, u KO Bijeljina 1, a prostor izme u kanala Dašnica i ulica Neznanih junaka i Sremske.

Stanovanje je najzastupljenija namjena prostora u obuhvatu Plana. U postoje em stanju radi se o dominaciji individualnog (porodi nog) stanovanja sa dijelovima obuhvata u kojima je evidentiran i mješoviti tip stanovanja, odnosno prisustvo individualnog i višeporodi nog stanovanja koji nisu me usobno razdvojeni i istovremeno se pojavljuju u dijelovima obuhvata uz gradske saobra ajnice. Višeporodi no stanovanje, me utim, zastupljeno je uglavnom uz grani ne dijelove obuhvata Plana, odnosno uz gradske saobra ajnice – Neznanih junaka i Dušana Baranjina, te manjim dijelom u središnjem obuhvatu Plana. Prema programskim elementima, preporukama i smjericama iz plana šireg podru ja (Urbanisti ki plan

grada Bijeljina „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 43/20) potrebno je dati prioritet višeporodi nom tipu stanovanja uz primjenu viših standarda (garaže, parkinzi, zelenilo, oblikovanje), a što je opravdano sa aspekta adekvatnog korištenja gradskog gra evinskog zemljišta, te uvo enja poslovnih djelatnosti u okviru višeporodi nih stambeno-poslovnih objekata.

U ranijem periodu ra eno je nekoliko sprovedbenih dokumenata za ovaj definisani obuhvat: Regulacioni plan „Dašnica 1“ u Bijeljini – „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 8/04 („Zavod za urbanizam i projektovanje“ D.O.O. Bijeljina), te Izmjena Regulacionog plana „Dašnica 1“ u Bijeljini – „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 12/10 (JP „Direkcija za izgradnju i razvoj grada“ D.O.O. Bijeljina). U ovom dokumentu preuzimaju se odre eni elementi prostorne organizacije i infrastrukturnih sistema iz navedenih prethodnih planova, a u prvom redu prethodnog dokumenta - Izmjena dijela Regulacionog plana „Dašnica 1“ u Bijeljini – „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 12/10, koji je i polazni osnov za izradu novih izmjena u skladu sa novim potrebama i uslovima, te obavezuju im elementima iz plana šireg podru ja (Urbanisti ki plan grada Bijeljina „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 43/20).

Prethodnim navedenim planskim dokumentom u obuhvatu ove Mjesne zajednice, u kojoj je dominiralo individualno (porodi no) stanovanje, uveden je odre eni procenat kolektivnog stanovanja posebno u potezu uz ulice Dušana Baranjina, 1 maja, Cara Uroša. Ipak, generalno porodi no stanovanje kao dominantna namjena prostora zadržano je na ve oj površini obuhvata plana, a prethodnim dokumentom uvedeno je i višeporodi no stanovanje u objektima sa ograni enim brojem stambenih jedinica. U sklopu ovog obuhvata je i nekoliko prostornih cjelina koje nisu stambene. U prvom redu to je prostor postoje eg islamskog groblja u jugozapadnom dijelu obuhvata plana, poslovni sadržaju u sjeverozapadnom dijelu izme u ulica Cara Uroša i Sremska, te objekti obrazovanja – Osnovna škola i dje iji vrti u jugozapadnom dijelu obuhvata Plana.

Sagledavaju i prostornu organizaciju prethodnog regulacionog plana izvode se slede i zaklju ci:

- Osnovna koncepcija plana bazira se na postepenom uvo enju višeporodi nog stanovanja obzirom da se radi o naselju u proširenom centru grada, prilikom ega se maksimalno poštuje zate ena parcelacija zemljišta..
- U prethodnom planu, ve e neizgra ene površine individualnih parcela na jugozapadu obuhvata su isparcelisane na gra evinske parcele i dijelom namijenjene porodi nom, a dijelom višeporodi nom stanovanju.
- Površina nekadašnje fabrike „Kurjak“ bila je definisana kao površina sa obavezom izrade urbanisti kog projekta sa namjenom industrija. Po usvajanju plana šireg podru ja ova je namjena izmijenjena u višeporodi no stanovanje sa komercijalnim djelatnostima. U proteklom periodu je na predmetnoj lokaciji izgra en poslovni kompleks – tržišni centar sa stanovanjem i prate im sadržajima. U izradi ovog plana poštovat e se zate eno stanje i smjernice iz plana šireg podru ja za dalju razradu i ure enje ove cjeline.
- Površina islamskog groblja definisana je kao „Park tišine“, jedini adekvatan na in budu eg tretiranja ove cjeline, obzirom da je smještena u stambenoj zoni.

U periodu implementacije prethodnog plana predmetnog obuhvata, u Odjeljenju za prostorno ureenje Gradske uprave Grada Bijeljina prispjelo je više inicijativa grana za izmjene prostorne organizacije na odre enim lokacijama. Analizom prispjelih inicijativa utvr eno je da iste generalno imaju jedinstvenu osnovu, a to je – poštovanje postoje ih katastarskih me a u zonama porodi nog stanovanja i zahtjevi za zamjenu individualnog (porodi nog) stanovanja višeporodi nim kroz izgradnju višeporodi nih stambenih i stambeno-poslovnih objekata ve ih gabarita i spratnosti. Uo eno je da se u inicijativama grana za izgradnju višeporodi nih objekata, pored ve e spratnosti traže i manje gra evinske parcele, odnosno parcele sa što manjim brojem vlasnika.

Prethidno navedeno je jedan od razloga zašto se pristupa izradi Plana za ovaj obuhvat, a potrebno je naglasiti da je klju ni razlog izrade Regulacionog plna „Dašnica 1“, pored inicijativa korisnika prostora, usaglašavanje ovog planskog dokumenta sa novim Urbanisti kim planom Grada Bijeljina – „Sl. glasnik Grada Bijeljina“ broj 43/20.

2.2. Naslije ene planske obaveze

Naslije ene planske obaveze proizilaze iz plana šireg podru ja sa kojim se ovaj plan usaglašava, kao i prethodnih dokumenata prostornog ure enja za ovaj obuhvat, u onim dijelovima koji su ocijenjeni kao prihvatljivi i uskla eni sa planom šireg podru ja. U tom smislu, u izradi ovog dokumenta poštuje se definisana urbana matrica uz minimalne izmjene uslovljene novim potrebama definisanim u proteklom planskom periodu. Pored navedenog izdata urbanisti ka dokumentacija u redovnom postupku i postupku legalizacije, a izdata u skladu sa prethodnim regulacionim planovima ovog obuhvata tako e predstavlja naslije enu osnovu koja se ugra uje u ovaj plan.

2.3. Opšti uslovi iz plana šireg podru ja – Urbanisti ki plan grada Bijeljina „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 43/20

Regulacioni plan u svemu se usaglašava sa važe im urbanisti kim planom kao planom šireg podru ja.

Kada je u pitanju opšta namjena površina definisana planom šireg podru ja, zadržana su planska rješenja iz urbanisti kog plana, odnosno u ovom dijelu nije došlo do zna ajnijih izmjena koje bi mogle imati uticaja na ve i obim izmjena u obuhvatu regulacionog plana.

Pored navedenog u urbanisti kom planu grada Bijeljine primijenjene su nove zakonske odredbe, posebno u dijelu urbanisti kih parametara za projektovanje i izgradnju objekata. Dijelom su izmijenjene do tada utvr ene smjernice za izgradnju gra evina i preciznije odre eni odgovaraju i urbanisti ki parametri koji omogu uju fleksibilnije sprovo enje planskih rješenja u obuhvatima sprovedbenih dokumenata prostornog ure enja. U skladu sa tim, a poštuju i obavezu usaglašavanja dokumenata prostornog ure enja po njihovoj hijerarhiji, u sklopu Regulacionog plana „Dašnica 1“ Bijeljina, smjernice za sprovo enje plana u svemu se usaglašavaju sa smjernicama iz

dokumenta prostornog ureenja šireg područja, uz detaljnije razrađene elemente koji su od važnosti za ovaj obuhvat.

Imaju i u vidu osnovnu strategiju prostornog razvoja Republike Srpske i dinamiku ekonomskog i socijalnog razvoja grada Bijeljine, moguće je definisati osnovni cilj prostornog razvoja grada Bijeljine na sledeći način:

DOSTIZANJE VIŠEG NIVOA KVALITETA URBANE STRUKTURE, URBANOG REDA I URBANE KULTURE GRADA BIJELJINE RADI USPJEŠNIJEG EKONOMSKOG I SOCIJALNOG RAZVOJA, ODNOSNO KVALITETA ŽIVLJENJA GRADANA KOJI U NJEMU ŽIVE I RADE.

Ovaj osnovni cilj će se dostizati postepeno, s tim što planska rješenja iz ovog plana treba tumačiti kao put ka njemu u budućnosti.

Dostizanje osnovnog cilja prostornog razvoja grada Bijeljine zahtijeva i jasno formulisanje ključnih kriterijuma, odnosno operativnih ciljeva preko kojih će se ići ka osnovnom cilju.

Operativni ciljevi prostornog razvoja Bijeljine održavaju specifičnost grada Bijeljine u njegovom regionalnom okruženju.

Sadašnje stanje i raspored stanovništva u gradskim Mjesnim zajednicama odražava sve specifičnosti dosadašnjeg toka urbanizacije u Bijeljini i ukazuje na urgentnu potrebu daljih planerskih intervencija u narednom periodu i insistiranju na dosljednom sprovođenju usvojene koncepcije Urbanističkog plana grada Bijeljine.

Prema preliminarnim sagledavanjima loš stambeni fond čini oko 11 % objekata na teritoriji užeg urbanog područja. U skladu sa zakonskim rješenjima i interesima budućih investitora pristupiće se postepenoj zamjeni građevinskog fonda.

Dosadašnji razvoj stanovanja u većoj mjeri planski nekontrolisan, mora biti maksimalno podvrgnut planskoj kontroli, što podrazumjeva spremnost odgovarajućih planova (regulacioni i dr.), organa i institucija da reaguju pravovremeno na konkretne zahtjeve građana. Stanovanje kao osnovna gradska funkcija će biti zadržano u centralnoj zoni grada, kombinovano sa poslovnim sadržajem, kao i razvijeno u zonama koje okružuju centar grada, sa davanjem prioriteta višeporođnom stanovanju.

Stambene zone će primiti i odgovarajući obim privredne djelatnosti (mala privreda, servisi, zanati, trgovina i ugostiteljstvo i prema odredbama i pravilima iz regulacionih planova).

Bijeljina je po svom geostrateškom položaju jedan od značajnijih urbanih centara Republike Srpske, a posebno za regionalno okruženje. Iako je kreiranje novog normativnog okruženja posao države, lokalna samouprava Bijeljine mora sa svoje strane da preduzme sve mjere koje mogu da ubrzaju proces afirmacije i promocije Bijeljine za privlačenje kapitala izgradnjom infrastrukture, ponudom izgradnih, a danas neiskorišćenih objekata, pojava i mjera za očuvanje životne sredine, povoljnom poreskom politikom, podsticanjem partnerstva javnog i privatnog sektora, i sl.

Grad Bijeljina je jedini regionalni centar na području Semberije. Ta činjenica pridonijela je velikom prilivu stanovništva i povećanim potrebama za stanovanjem i poslovnim prostorima bliže centru i na saobraćajnim koridorima.

Planiranjem prostora neophodno je obezbijediti uslove za gradnju objekata visokogradnje, koju će adekvatno pratiti izgradnja komunalne infrastrukture, nedostajuće kanalizacije, objekata toplifikacije, prostora za sport i rekreaciju, ambulante, škole i dječiji vrtići, parkinzi, saobraćajna mreža, parkovi.

3. Pregled informaciono-dokumentacione osnove plana

1. Urbanistički plan grada Bijeljina („Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 43/20) – JP "Direkcija za izgradnju i razvoj grada" D.O.O. Bijeljina - Bijeljina 2020. godine;
2. Izmjena Regulacionog plana „Dašnica 1“ u Bijeljini – („Sl. Glasnik Grada Bijeljina br. 12/10) - JP "Direkcija za izgradnju i razvoj grada" D.O.O. Bijeljina - Bijeljina 2010. godine;
3. Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana "Dašnica 1" Bijeljina Odluka br. 01-022-50/21 od 09.06.2021. godine;
4. Projektni zadatak br. 02/2-050-2-272/21 od 16.08.2021. godine;
5. Inicijative grana za izmjene Regulacionog plana „Dašnica 1“ u Bijeljini;
6. Analiza inicijativa grana za izmjene Regulacionog plana „Dašnica 1“ u Bijeljini, izrađena od strane JP „Direkcija za izgradnju i razvoj grada“ D.O.O. Bijeljina;

B. STANJE ORGANIZACIJE, UPORABNOST I KORIŠĆENOST PROSTORA

I. Prostorna cjelina

1. Teritorija prostorne cjeline i stanovništvo

Stambeno naselje i Mjesna zajednica „Dašnica 1“, predstavlja naselje mješovitog stanovanja (sa dominacijom porodičnog stanovanja) smještenog u sjeverozapadnom dijelu zone proširenog centra grada Bijeljine. Naselje ima površinu od 27,90 ha.

Teritorijalno zahvata površinu između kanala Dašnica sa juga i jugoistoka, te gradskih saobraćajnica Ulice neznanih junaka sa jugozapada, Cara Uroša i Sremske sa sjeverozapada.

Teren je ravan, sa apsolutnim visinama prostora između 91 mnm i 92 mnm.

Na teritoriji ovog stambenog naselja dominantno je porodično stanovanje. Građevinske parcele na kojima su izgrađeni porodični stambeni i stambeno-poslovni objekti u prosjeku ne prelaze 500,0 m² površine, a u pojedinim dijelovima naselja postoje i parcele sa parcelacijom veoma usitnjena i nepravilna što za posljedicu ima veliki broj neadekvatnih slijepih pristupa.

Višeporodični tip stanovanja, koji je u ranijem periodu bio prisutan samo u krajnjem jugozapadnom dijelu naselja (stambene zgrade izgrađene 70-tih do 80-tih godina

prošloga vijeka) u posljednjih 5-6 godina dobija na značaj. U skladu sa postojećom urbanom strukturom dominantnog porodičnog stanovanja, višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti izgrađuju se uglavnom po obodu naselja, uz gradske saobraćajnice i na lokacijama gdje su postojeće građevinske parcele pravilnijih oblika i veće površine. Treba, međutim, naglasiti da su u posljednjem periodu značajno povećani zahtjevi stanovnika ovog područja za zamjenom porodičnog u višeporodično stanovanje koje se odnose i na unutrašnje dijelove ovog obuhvata.

Trenutno na području naselja „Dašnica 1“ živi oko 3580 stanovnika, od čega je u porodičnom tipu stanovanja 334 domaćinstava, odnosno 1336 stanovnika, dok je u višeporodičnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima 561 domaćinstavo, odnosno 2244 stanovnika. Na osnovu iznesenih podataka, od ukupnog broja stanovnika, na porodični tip stanovanja otpada 37%, a višeporodični 63%.

Prosječna gustina naseljenosti u ovom naselju iznosi oko 128 st/ha.

Navedeni podaci moraju se uzeti sa određenom rezervom, ali istovremeno oni pokazuju i sve razlike u navedena dva tipa stanovanja, koje opet jasno ukazuju na odnose urbanističkih pokazatelja, na inženjerska, a time i uređenja gradskog građevinskog zemljišta, ekonomičnost izgradnje objekata i izgradnje infrastrukture.

Ako se uzme u obzir površina ovog stambenog naselja koja iznosi 27,83 hektara, te analizira odnos izgradnje porodičnih stambenih objekata u odnosu na objekte višeporodičnog stanovanja, dobiju se podaci koji govore da na porodični (individualni) tip stanovanja otpada skoro 80% teritorije naselja, dok na višeporodično stanovanje nešto više od 20% od ukupne površine naselja. Ako se ovi podaci uporede sa brojem domaćinstava smještenih u svakom od tipova stanovanja jasno se uočava da se u višeporodičnom tipu smješta znatno veći broj domaćinstava, odnosno stanovnika. Ovo ukazuje i na razmještanje stanovništva unutar naselja koji je neravnomjeran te je na većoj površini koju zauzimaju objekti porodičnog stanovanja manja gustina naseljenosti, dok je u zonama višeporodičnog stanovanja ova gustina mnogo veća.

Slična je situacija i sa ostalim urbanističkim parametrima, kao što su procenat i koeficijent izgrađenosti. U porodičnom stanovanju, procenat izgrađenosti parcele je mali, kao i koeficijent izgrađenosti, jer se radi o objektima prizemne i spratnosti do P+1. Sa druge strane, procenat izgrađenosti parcele u kolektivnom stanovanju je mnogo veći – do 70% pa i više, a koeficijent izgrađenosti je između 2,5 i 4.

Kada je u pitanju infrastrukturna opremljenost, koja je jedan od prvih preduslova za podizanje kvaliteta urbane strukture naselja, tu je prednost na strani kolektivnog stanovanja, jer se za veći broj stambenih i poslovnih jedinica izgrađuje jedinstven sistem saobraćajne i komunalne infrastrukture, te je olakšana i dostupnost ovim sistemima.

Navedeni podaci ukazuju na potrebu odgovarajuće reorganizacije stambenog naselja koja se mora sprovesti u okviru izrade regulacionog plana.

1.1. Granica obuhvata izmjene regulacionog plana

U ovom dijelu teksta granica obuhvata Regulacionog plana definiše se opisno (u skladu sa Odlukom o pristupanju):

Na sjeverozapadnoj strani obuhvata regulacionog plana granica prati saobraćajnicu, odnosno Ulice Cara Uroša i Sremsku od raskršća Cara Uroša i Neznanih junaka na sjeverozapadu pa do raskršća Sremske i Dušana Baranjina na sjeveroistoku.

Od raskrš a ulica Sremske i Dušana Baranjina granica se na sjeveroisto noj strani obuhvata spušta u pravcu jugoistoka prate i Ulicu Dušana Baranjina (uz kanal Dašnicu) u cijeloj dužini ove ulice sve do raskrš a sa Ulicom neznanih junaka na jugozapadnoj strani obuhvata.

Od raskrš a ulica Dušana Baranjina i Neznanih junaka, na jugozapadnoj strani obuhvata granica se lomi u pravcu sjeverozapada prate i Ulicu neznanih junaka sve do raskrš a ca Ulicom Sremskom (raskrš e „kod duda“), gdje se zatvara obuhvat Plana.

Opisana granica zatvara obuhvat izmjene regulacionog plana **u ukupnoj površini od 27,90 ha.**

U sadašnjem stanju na teritoriji obuhvata dominira stanovanje, kao osnovna funkcija prostorne cjeline. Uzimaju i u obzir površinu obuhvata Plana, koja je relativno manja, te postoje e poslovne sadržaje na sjeveru obuhvata uz ulicu Sremsku, kao i poslovanje u sklopu stambeih objekata, i poslovanje u ovoj prostornoj vjelinu zauzima zna ajno mjesto.

Veli ina i struktura stanovništva je odlu uju i faktor za predvi anja i planiranja organizacije, ure enja i aktiviranja prostora i izgradnje privrednih i neprivrednih objekata. Osnovne komponente plana definišu se na osnovu potreba stanovništva, a razli ite kategorije stanovništva, djeca, omladina, aktivno stanovništvo, održavano stanovništvo, zaposleni, nezaposleni i dr. imaju i razli ite potrebe života, rada, stanovanja, komuniciranja, odmora i rekreacije, snabdevanja i dr.

Sadašnje stanje i raspored stanovništva u gradskim mjesnim zajednicama odražava sve specifi nosti dosadašnjeg toka urbanizacije u Bijeljini i ukazuje na urgentnu potrebu daljih planerskih intervencija u narednom periodu i insistiranja na dosljednom sprovo enju usvojene koncepcije Urbanisti kog plana grada Bijeljine.

Uz sve demografske nepoznanice koje su faktor ograni enja na nivou prostornog i društvenog planiranja, ipak su uo ene prostorne protivurje nosti, koje treba izbalansirati u smislu insistiranja na ravnomjernom razvoju svih dijelova grada.

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

U prethodnom dijelu teksta navedeno je da se stambeno naselje „Dašnica 1“ nalazi u užem urbanom podru ju grada Bijeljine, pripada sjeverozapadnom dijelu zone proširenog centra, a svojim južnim i jugoisto nim obodom u kontaktu je sa centralnom zonom grada. Upravo na ovoj strani naselja je kanal Dašnica koji je istovremeno element spoja i prirodna granica izme u centralne gradske jezgre i naselja sa sjeverozapadne strane kanala.

Po svom položaju naselje u cjelini predstavlja ugodnu i atraktivnu stambenu zonu lociranu izme u kanala Dašnica i glavnih gradskih saobra ajnica. Mreža osnovnih (glavnih) gradskih saobra ajnica sa svih strana tangira naselje, po emu je ono izuzetno dobro povezano i sa centrom grada, kao osnovnom gravitacionom ta kom, ali i sa drugim stambenim zonama i naseljima užeg i rubnog pojasa urbanog podru ja grada.

Sa sjeverozapadne strane, Ulicom Sremskom, naselje „Dašnica 1“ u kontaktu je sa gradskom magistralom (saobra ajnica I reda), odnosno dijelom magistralnog pravca

Bijeljina – Br ko, po emu je povezano sa sjeverozapadnim dijelom urbanog podru ja u kojem je smještena nova industrijska zona grada („Industrijska zona 2“ i „Industrijska zona 3“), te Agro-tržni centar. Sa sjeveroisto ne strane ovo je naselje u kontaktu sa raskrš em Ulica Miloša Obili a i Raje Bani i a, zahvaljuju i emu je povezano sa sjevernim dijelom urbanog podru ja grada (Stambeno naselje „Dašnica“), a u nastavku i sa rubnim pojasom urbanog podru ja, te sjevernim dijelom opštinskog podru ja (naseljena mjesta Obarska i Crnjelovo). Od pomenutog raskrš a je obezbijena i dobra veza sa naseljima isto nog dijela urbanog podru ja grada (Ulicama Proleterskih brigada i Živojina Miši a), posebno sa stambenim naseljem „Ledinci 1“ koje zauzima veliku površinu od oko 100,0 ha.

Povezanost naselja „Dašnica 1“ sa centralnom zonom grada Bijeljina je izuzetno dobra i ostvaruje se preko nekoliko važnih gradskih saobra ajnica: Ulicom Miloša Obili a sa sjeveroisto ne strane direktno se ulazi u podru je centralne zone grada, te Ulicom Neznanih junaka sa jugozapadne strane tako e se posredno preko mreže gradskih ulica dolazi do samog centra grada.

Prema navedenim podacima nesporno se zaklju uje da je stambeno naselje „Dašnica 1“ dio prvog prstena stambenih zona oko centralne gradske jezgre, te da je po svom položaju i vezama sa susjednim naseljima i zonama iz neposrednog i šireg okruženja izuzetno povoljnih karakteristika. Iz tih razloga, budu i razvoj i stepen urbanizacije ovog naselja ima zna ajno mjesto u globalnoj urbanizaciji i razvoju gradskog tkiva.

Kanal Dašnica koji je prirodna granica naselja sa jugoisto ne i sjeveroisto ne strane daje poseban pe at ovom naselju, a što je evidentno i po samom imenu naselja. Ure enjem kanala Dašnica – ure enjem keja i uvo enjem urbanih elemenata u ovaj prostor, stvoreni su adekvatni uslovi ne samo u smislu kvalitetnijeg izgleda kontaktnih zona uz kanal, nego i uslovi budu eg urbanog razvoja i transformacije tih kontaktnih zona.

3. Organizacija prostorne cjeline i osnovne fizi ke strukture

Sadašnji prostorni koncept i organizacija stambenog naselja „Dašnica1“ obiluje elementima po kojima se jasno može zaklju iti odgovaraju a hronologija nastanka i razvoja ove stambene zone. Kroz protekli period ovo je naselje nastajalo dijelom spontano, a dijelom planski. Da je to tako potvr uju odre eni dijelovi naselja koji su nastajali i razvijali se u zavisnosti od svog položaja. Uz glavne gradske saobra ajnice – Ulica neznanih junaka sa jugozapada, te Dušana Baranjina sa jugoistoka i sjeveroistoka (uz kanal Dašnica) uo ljava je urednija parcelacija zemljišta sa gra evinskim parcelama prosje ne površine od oko 500,0m², te pojava višeporodnih stambenih zgrada sa prate im površinama, kao i pojava objekata društvene suprastrukture – škola i obdanište, a što sve ukazuje na plansku koncepciju izgradnje naselja. Sa druge strane, u središnjim dijelovima ovog naselja evidentna je pojava ve eg broja slijepih pristupa, parcela nepravilnog oblika i razli itih površina, pojava vo njaka i oku nica optere enih pomo nim objektima, po emu se zaklju uje da se radi o dijelom spontanoj parcelaciji bez planske osnove ili izgradnji koja nije dosljedno poštovala planska rješenja.

Prethodno navedeno rezultiralo je raznolikom gra evinskom (fizi kom) strukturom koju, u porodnom tipu stanovanja, karakterišu objekti veoma starije gradnje u lošem stanju i bez osnovnih stambenih uslova, objekti koji su predstavnici karakteristi ne

arhitekture u ovom podneblju nazvane arhitekturom „planskih“ prizemnih kuća građenih 60-ih i 70-ih godina prošloga vijeka, u srednjem do dobrom stanju u zavisnosti od stepena tekuce održavanja, te objekti novijeg datuma izgradnje, veespratnosti uglavnom P+Pk i P+1, u dobrom stanju.

U naselju je prisutno i višeporodno stanovanje. Od starijih objekata u ovom tipu stanovanja su objekti uz Ulicu Dušana Baranjina u jugozapadnom dijelu obuhvata i prema raskršću sa Ulicom neznanih junaka. Radi se o stambenim zgradama građenim skraja 70-ih godina prošloga vijeka, klasične arhitekture tog perioda (sorealizam) spratnosti P + 5. U ovom dijelu naselja su 4 objekta gotovo identičnih gabarita i arhitektonskog izraza. Ono što je bitno naglasiti jeste činjenica da je uz ove objekte obezbjeđen adekvatan prostor pripadajućih površina u sklopu kojeg je riješeno parkiranje, zelene površine, pristupi, komunalna infrastruktura i sl. Iz današnje perspektive da se zaključiti da je u ovom dijelu prostora započeto, ali na žalost nedovršen koncept kolektivne stambene izgradnje sa pratećim sadržajima.

U istom dijelu naselja i, vjerovatno u skladu sa tadašnje započetim konceptom urbanizacije, izgrađeni je i objekat osnovne škole sa pratećim površinama – fiskalnom salom i vanjskim igralištima, a nešto kasnije izgrađeno je i dječije obdanište.

U kasnijem vremenskom periodu, u poslednjih 6-7 godina u ovom dijelu naselja izgrađeni su novi višeporodni stambeno-poslovni objekti, a ovaj tip izgradnje i ovaj tip stanovanja sve više dobija na značaju i počinje prodirati i u unutrašnjost naselja u kojoj je dominantno porodno stanovanje.

Promjenom društveno-političkih i posebno socio-ekonomskih odnosa nova izgradnja ima nešto drugačije karakteristike u odnosu na izgradnju kolektivnih stambenih zgrada iz ranijeg perioda.

Pored stanovanja, odnosno izgrađenih stambenih i stambeno-poslovnih objekata u oba tipa stanovanja, u prostornom obuhvatu stambenog naselja „Dašnica 1“ ima izgrađenih objekata i drugih namjena. U prvom redu to je komercijalni - trgovački kompleks „Mihajlovi“, kojeg čine poslovni objekti trgovačke i ugostiteljske namjene sa pratećim sadržajima i stanovanje. Kompleks se nalazi u sjeveroistom dijelu obuhvata Plana omeđen ulicama Sremskom, Cara Uroša i Dušana Baranjina.

Pored navedenog Tržnog centra „Mihajlovi“ u obuhvatu naselja „Dašnica 1“ nalaze se i drugi poslovni sadržaji od kojih treba navesti kompleks benzinske stanice u sjeverozapadnom dijelu obuhvata, sa pratećim komercijalnim i uslužnim sadržajima, te kompleks tehničkog pregleda vozila u Ulici Sremskoj.

Ostali poslovni sadržaji uglavnom su komercijalnog i zanatsko-uslužnog tipa organizovani dijelom u samostalnim poslovnim objektima unutar naselja ili već u prizemljima stambenih objekata oba tipa stanovanja.

Stambeno naselje „Dašnica 1“ pripada onim naseljima u sklopu zone proširenog centra i užeg urbanog posređa u okviru kojeg je pored stanovanja i komercijalnih poslovnih sadržaja prisutan i određen procenat funkcija koje pripadaju grupi društvenih djelatnosti. Na taj način naselje već u sadašnjem stanju ima dobre karakteristike u pogledu kvaliteta urbane strukture u kojoj su prisutni potrebni elementi i funkcije neophodne za adekvatno funkcionisanje naselja kao cjeline, ali i veze i uticaja istog sa neposrednim i širim okruženjem.

Od društvenih sadržaja u naselju su kompleksi dječije obdaništa i Osnovne škole. Ovi su sadržaji izgrađeni na definisanim parcelama sa pripadajućim pratećim

sadržajima, a predstavljaju one funkcije kojima gravitiraju korisnici kako iz samog naselja, tako i iz stambenih zona izvan granica naselja.

Objekat Osnovne škole „Knez Ivo od Semberije“ izgra ena sedamdesetih godina (1978. god.) prošloga vijeka. Uz školu je izgra ena fiskulturna sala, definisano pripadaju e dvorište sa vanjskim sportskim terenima i ova škola je jedan od školskih objekata koji u cijelosti zadovoljava potrebne uslove za objekte ove namjene.

Uz kompleks Osnovne škole „Knez Ivo od Semberije, na susjednoj parceli i sa orijentacijom na Ulicu Neznanih junaka, je postoje i objekat dje ijeg vrti a. Ova preškolska ustanova izgra ena je devedesetih godina prošloga vijeka i predstavlja primjer savremene i bolje organizovane ustanove ovog tipa.

II . Prirodni uslovi i resursi

1. Geografski položaj

Stambeno naselje „Dašnica 1“ teritorijalno zahvata površinu izme u kanala Dašnica sa juga i jugoistoka, te gradskih saobra ajnica Ulice neznanih junaka sa jugozapada, Cara Uroša i Sremske sa sjeverozapada. Pripada sjeverozapadnom dijelu zone proširenog centra, a svojim južnim i jugoisto nim obodom u kontaktu je sa centralnom zonom grada.

U okviru urbanog podru ja grada Bijeljine ovo naselje smješteno je u središnjem dijelu užeg urbanog podru ja.

Teren je ravan, sa apsolutnim visinama prostora izme u 91 mnm i 92 mnm.

1.1. Klimatske karakteristike

Klimatske karakteristike kao i morfološki podaci definišu se prostornim i vremenskim varijacijama strujanja, vlažnosti i intenziteta zra enja. Podaci o klimatskim karakteristikama podru ja grada Bijeljine dobijeni su sa meteorološke stanice Bijeljina. Podru je je pod uticajem panonske klime. Umjereno kontinentalna klima po inje u novembru i decembru, a traje do po etka marta. U prolje e naj eš e se javlja kišni period od mjesec dana koji se štetno odražava na vegetaciju i koji ometa prolje nu sjetvu. Krajem aprila, a nekad i po etkom maja mogu da se jave kasni prolje ni mrazevi.

Važni podaci koji karakterišu klimu su:

- padavine (prosje ne i njihov intenzitet)
- temperatura vazduha
- broj ledenih dana
- broj maglenih dana

Padavine

Godišnja suma padavina je 740 mm taloga u obliku kiše ili snijega. Najvi a prosje na koli ina padavina je u periodu maj-juli (oko 33%), a najmanja u periodu januar-mart (oko 20%), od ukupnih godišnjih padavina.

Temperatura

Ljeta su topla sa prosje nom temperaturom od 20-22⁰C (juli), a zime hladne sa temperaturom od -1 do -2⁰C (januar). Godišnje kolebanje temperature je 21-24⁰C, što je odlika izražene kontinentalne klime. Vegetacioni period je 150 - 200 dana, sa prosje nom

temperaturom 16 - 18⁰C, a insolacija traje 1800 - 1900 asova godišnje. Prosje na temperatura vazduha je 10.8⁰C i prikazana je u tabeli 2.

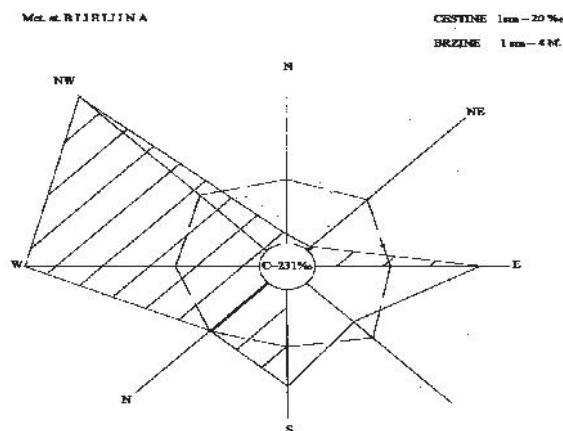
Za prosje an broj ledenih dana odre en je interval 75,5 do 92,6 dana, a prosje na godišnja vrijednost ledenih dana je u intervalu 18,9 do 21,1 dan.

Magle su karakteristi ne za doline rijeka, veoma su este i odražavaju se tokom cijele godine.

1.2. Vjetar

Vjetar je poseban faktor, a analizom podataka o vjetrovima mogu se otkriti osnovne odlike atmosferske cirkulacije, a time i objasniti neke karakteristike klime. Vjetrovi su umjereni i slabi, a dominantni su iz sjevernog i sjeverozapadnog pravca.

estina i brzina vjetrova se prikazuje na "ruži vjetrova", koja predstavlja sumu pravaca i intenziteta vjetrova predmetnog regiona u odre enom vremenskom periodu (naj eš e prosje na godina). estina i brzina vjetrova data je po pravcima i prikazana na sl. 1 i u tabeli .



Ruža vjetrova

Prikaz estine i srednjih vrijednosti brzina vjetrova

	N	NE	E	SE	S	SLJ	LJ	NLJ	C
Rel. estine	45	24	101	49	104	60	129	188	296
Sr. brzina	1.3	1.3	1.3	1.7	1.3	1.4	1.5	1.7	-

1.3. Morfološke karakteristike

Osnovne morfološke karakteristike terena predstavljene su obilježjima ravni arskog terena koji su dio Semberske ravni. To je aluvijalna ravan koju sa sjeverne strane opštinskog teritorija zatvara rijeka Sava, a sa istoka i jugoistoka rijeka Drina. Na zapadnoj strani postepeno prelazi u Br anski plato.

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

1.4. Geološke karakteristike

1.4.1. Osnovna geološka gra a terena

Prema OGK, list Bijeljina, R 1:100 000 i njenom Tuma u, geološku gra u prostora obuhvata Urbanisti kog plana Bijeljina ine sedimentne tvorevine neogena i kvartara.

Neogen je predstavljen pliopleistocenskim sedimentima (Pl,LJ), koji izgra uju krajnji jugozapadni dio prostora obuhvata, podru je eksploatacionog polja ciglane. Leže na nadmorskoj visini 113,6 mnm, a predstavljeni su alevritima, glinama, pjeskovima i rje e šljunkovima. Debljine, u punom svom razvoju, su oko 250 m.

Kvartarni sedimenti izgra uju skoro itav prostor urbanog podru ja grada Bijeljine, a u sklopu ove gra e terena je i obuhvat izmjene regulacionog plana. To su sedimenti prve rje ne terase (t_1) rijeke Drine. Prostiru se na površini terena sa nadmorskom visinom oko 91,0 mnm. Sedimentne tvorevine su predstavljene heterogenim šljuncima, pijescima, glinama i alevritima. Debljine su nekoliko desetaka metara.

1.4.2. Hidrogeološke karakteristike terena

Semberija je, sa hidrogeološkog stanovišta, odavno poznata kao podru je sa veoma velikom koli inom kvalitetnih izdanskih voda u aluvijalnim sedimentima Drine i Save, koje se mogu koristiti za pi e i druge svrhe. Postoje i "Posavski hidro geološki rejon" (Plavki i dr., 1990.) se prostire do dubine od oko 250 - 300 m i zahvata sedimente kvartara i pliopleistocena. Kvartarni aluvijalni sedimenti su prvi kompleks (prema M. Milivojevi u) vodonosnih stijena u kojima su prisutna dva litološka lana:

- gornji, predstavljen sa prašinstim pijescima, pjeskovitim glinama, barskim glinama i ilova ama. Najve e debljine su na sjevernom dijelu podru ja opštine, oko Velinog Sela (do 7 m). U granicama istraživanog prostora, najve e debljine evidentirane su na krajnjem sjeverozapadnom dijelu urbanog podru ja (oko 6 m). Najmanje utvr ene debljine su na rubnim isto nim, južnim i zapadnim podru jima urbanog podru ja kao i u centralnom dijelu grada.
- donji, stariji lan kojega sa injavaju šljunci, uglavnom krupnozrni i izmiješani sa pijescima (sadržaj pijeska do 20%). U zapadnom dijelu opštinskog podru ja, šljunci su zaglinjeni, a esti su i proslojci gline. Debljina ovog lana je razli ita, a na urbanom podru ju Bijeljine je oko 40 m. Ovaj donji, stariji lan aluvijalnog kompleksa najzna ajniji je sa aspekta vodosnabdijevanja.

Drugi kompleks su pliopleistocenski sedimenti zastupljeni na veoma malom prostoru urbanog podru ja Bijeljine. Generalno je sa injen je od rije no - jezerskih sedimenata predstavljenih sa pijescima, šljuncima i njihovim varijetetima unutar kojih su este izmjene glinovitih proslojaka ali i slojeva znatne mo nosti. Izmjene su este po dubini i po horizontalnom prostiranju. Debljina kompleksa raste od zapada prema istoku.

U granicama urbanog područja Bijeljine plioleistocenski sedimenti predstavljeni su sa glinama znatne moćnosti i dobrog kvaliteta za ciglarsku industriju.

U podlozi sedimentima drugog kompleksa su donjepliocenske gline, lapori i podrećno pijesci. Njihovu podlogu čine krećnjaci i dolomiti ni krećnjaci debljine 200 - 500 m.

Po svojoj hidrogeološkoj funkciji, kvartarni sedimenti te plioleistocenski šljunci i pijesci su kolektori podzemne vode, a pliocenski sedimenti u njihovoj podlozi su izolatori. Relativne izolatore predstavljaju i sedimenti prvog litološkog lanana kvartarnih aluvijalnih sedimenata.

Na cijelom području Grada Bijeljina glavni hidrogeološki kolektor su šljunkovito - pjeskoviti sedimenti drugog litološkog lanana iz prvog kompleksa kvartarnih aluvijalnih sedimenata. Svi ostali kvartarni i pliokvartarni sedimenti iako, po svojim općtim hidrogeološkim karakteristikama predstavljaju hidrogeološke kolektore, ipak su daleko manje znaćajni za vodosnabdijevanje zbog svoje male debljine i estih prosljavanja sa glinama.

Prema tome uopćteni prikaz kolektora i izolatora podzemne vode moće se prikazati na slijedeći

na in, od površine terena prema dubini:

Povlatni izolator:	aluvijalne ilova e i barske gline kvartarne starosti
Kolektor:	aluvijalni šljunkovi i pijeskovi kvartarne starosti, pliokvartarni šljunkovi i pijeskovi
Podinski izolator:	gline i lapori gornjopliocenske starosti

Vrijednosti koeficijenta filtracije su najveće u centralnom dijelu Semberije, prema Drini i iznose od 1×10^{-3} m/s do 4×10^{-3} m/s, a efektivna poroznost šljunkova je 24-27% (Plavki i dr., 1990.). Zaglinjeni dijelovi tla ilova e i barske gline imaju niske vrijednosti koeficijenta filtracije i to manje od $0,1 \times 10^{-9}$ m/s.

1.4.3. Inženjerskogeološke karakteristike terena

Inženjerskogeološke karakteristike terena sagledane su i utvrćene na temelju rezultata prethodnih istraživanja, prvenstveno Osnovne geološke karte, list Bijeljina R 1 : 100 000 (autora J. Vrhovića, J. Anđelkovića, B. Prtoljana i drugi) sa koje su preuzeti podaci o litostratigrafskim lanovima i strukturno tektonskim odnosima, ali samo oni podaci koji mogu imati uticaja na urbanizaciju prostora. Tako e korišten je veliki broj geotehničkih elaborata koji su raćeni skoro na itavoj teritoriji općtine za potrebe izgradnje objekata visokogradnje i niskogradnje (nivoi: studije, idejni i izvorna projekti), a koji su najdirektnije vezani za mogućnost urbanizacije prostora. Uz navedene prethodne istraćne radove proućen je i izvršen odabir rezultata iz svih ostalih geoloških elaborata raćenih u razne svrhe, posebno za potrebe hidrogeoloških istraživanja.

Prema inženjerskogeološkim vrstama stijena, tretirani prostor izgraćuju nevezane i slabo vezane stijene. Po postanku su rijećni sedimenti, a po starosti su kvartarni odnosno holocenski. Oznaćeni su kao terasni sedimenti prve rijećne terase (t_1) predstavljeni glinama, pijescima i šljuncima. Pojedini litološki lanovi esto su u izmjeni kako po horizontalnom prostiranju tako i vertikalnom zalijeganju. Zbog toga

je ova podjela generalna, utvrđena na osnovu istraživanja do dubine od 10,0 m do koje su najčešće vršeni istražni radovi za potrebe objekata visokogradnje i niskogradnje kao i podzemnih objekata infrastrukture.

Slabo vezani sedimenti prostiru se na površini terena u otvorenog prostora urbanog područja Bijeljine. To su aluvijalne gline sa veoma heterogenim u čestim pjeskovite komponente, a na prelazu prema neveznim sedimentima, može biti i muljeviti proslojaka. Njihove debljine su veoma različite, ali se generalno može reći da su zadebljanja od juga prema sjeveru. Gline debljine do 2,0 m, registrovane su u centralnom dijelu grada, zatim se protežu u obliku uže zone prema Puzilama i na zapadnu i sjeverozapadnu stranu, prema Majevi kom kanalu.

Glinoviti sedimenti debljina većih od 2,0 m prostiru se sjeverno od centralnog dijela grada sa konstantnim zadebljanjima prema prostoru obilaznice.

Nevezane stijene prostiru se u podlozi glina na otvorenom obradivom prostoru. Po sastavu to su: šljunci, pijesci i njihovi varijeteti, a u dubljim dijelovima terena mogu se pojaviti i glinoviti slojevi i proslojci. Pojave i nivoi podzemne vode su u ovim sedimentima.

Geotehničke karakteristike u pogledu stabilnosti i nosivosti terena su dobre. Ograničenja mogu biti prisutna uslijed muljeviti nenasivih do slabo nosivih slojeva i proslojaka, koji se najčešće pojavljuju na prelazu iz gline u pjeskovito - šljunkovite materijale. Dosadašnjim istražnim radovima utvrđeni su ovakvi uslovi terena na mikrolokacijama naročito u sjevernom dijelu gradske zone kojoj pripada i obuhvat izmjene dijela urbanističkog plana.

Ograničenja za izgradnju objekata mogu a su i zbog povremeno visokog nivoa podzemne vode (samo za vrijeme hidroloških maksimuma), a mogu a su i u centralnoj zoni grada.

Dubine do podzemne vode utvrđene su kroz prethodne radove u svrhu izgradnje objekata. To su tačasti podaci, ograničeni dubinom istraživanja i vremenskim periodom. Predstavljaju stanje podzemne vode na lokaciji na kojoj je registrovana, u vremenskom intervalu izvođenja radova. Zbog toga, kod izgradnje objekata, navedene podatke treba uzeti sa rezervom.

Maksimalni nivoi podzemne vode su u rasponu od 85,00mm do 89,00 mm.

Seizmičnost terena utvrđena je na osnovu Seizmološke karte SFRJ iz 1987. godine prema kojoj prostor opštine Bijeljina predstavlja područje sa maksimalnim intenzitetom otkivanih zemljotresa $I = 7^0$ MSK - 64 za povratni period od 500 godina i vjerovatnoća pojave 63%.

2. Poljoprivredno zemljište

U prostoru obuhvata regulacionog plana poljoprivredno zemljište nije zastupljeno

3. Vode

3.1. Površinske vode

Hidrografsku mrežu čine prirodni i stvoreni tokovi. Svi pripadaju slivu rijeke Save. Prirodni tokovi su Brijesnica i Ljeljena ka Dašnica na zapadnom odnosno sjeverozapadnom dijelu urbanog područja. Ljeljena ka Dašnica, samo svojim krajnjim tokom, te se istraživanim prostorom i ulijeva se u Majevički kanal. Tok

Brijesnice je prekinut Majevi kim kanalom tako da se vode gorneg i srednjeg toka ulijevaju u taj kanal, a sakupljene vode donjeg toka ulijevaju se u kanal Dašnicu. Brijesnica i Ljeljena ka Dašnica su povremeni buji ni tokovi koji se za vrijeme velikih atmosferskih padavina izliju i poplave uski pojas oko korita, ali se za kratko vrijeme (do par dana) povuku u korito.

Rjeka Drina ima velik uticaj na prirodne karakteristike obratnog prostora, a pruža i velike mogućnosti poboljšanja kvaliteta života građana Bijeljine.

Stvoreni površinski tokovi su kanali koji, za urbanu zonu Bijeljine, imaju veliko značenje ne samo u vizuelnom smislu nego i u poljoprivredi, odbrani od poplava, odvodnji otpadnih voda a naročito u smislu poboljšanja uslova životne sredine.

Najveći značaj ima kanal Dašnica koji je izgrađen središnjim dijelom grada i koji, preko kanala Glogovac, odvodi vode rijeke Drine do rijeke Save.

3.2. Podzemne vode

Jedan od najvećih prirodnih resursa opštine Bijeljina su podzemne vode. To su pitke i termomineralne vode. Detaljna proučavanja podzemnih voda vršena su u nekoliko navrata, a sinteza svih rezultata urađena je u Studiji: Resursi podzemnih pijanih voda i geotermalni resursi opštine Bijeljina;

Potencijali i mogućnosti korištenja (M. Milivojević, 1995. god.). Po detaljnosti obrade i preporukama za dalji rad na problematici voda ova studija je jedan od ključnih informaciono-dokumentacionih materijala za rješavanje problematike vezane za pijane i termalne vode i geotermalnu energiju, kako sa ekonomskog aspekta tako i sa aspekta zaštite životne sredine.

Generalno, tok podzemnih voda ima pravac od juga i jugoistoka ka sjeveru i sjeverozapadu. Glavni prihranjivač izdani je rijeka Drina. Uticaj padavina je mali iz razloga što površinski izolatorski sloj umanjuje infiltraciju oborinskih voda u podzemlje. Pražnjenje se vrši u Savu uzvodno od ušća Drine i u donji tok Drine.

Najznačajnija i najveća izdani vode za vodosnabdijevanje područja Bijeljine je freatska izdani formirana u prvom kompleksu u aluvijalnim sedimentima. Po rezervama ona je jedina izdani na osnovu koje se može planirati snabdijevanje vodom stanovništva opštine.

Da bi se to postiglo moraju se definisati njeni prirodni uslovi, utvrditi strategija korištenja i zaštita. U suprotnom, može se izazvati ekološka katastrofa.

Ugroženost freatske izdani od zagađenja je veoma velika zbog:

- fekalnih i otpadnih industrijskih voda Bijeljine
- opadanje kvaliteta vode rijeke Drine
- zagađenja u okolnim seoskim naseljima koja su prostorno smještena na pravcima prihranjivanja
- poljoprivredne proizvodnje
- incidenta na saobraćajnicama
- aerozagađenja

Mjerama zaštite potrebno je obuhvatiti opštinu izdani. Jedino tako iskazane se pozitivni efekti zaštite i na izvorištu Grmičica.

4. Flora i fauna

Biljni i životinjski svijet urbanog područja Bihaćine možemo posmatrati kroz karakteristike agroekosistema, vodenih, žbunastih i zeljastih ekosistema i neznatno prisutnih šumskih i livadskih ekosistema.

Agrobiocezoze, odnosno, biljne i životinjske zajednice stvorene uticajem ovjeka najkarakterističnije su predstavnici flore i faune.

U rubnim područjima urbane zone prisutne su i površine pod voćnjacima, dok su kaunutrašnjosti više zastupljena pojedina na voćna stabla, uz okolicu individualnih stambenih objekata. Žbunasta i zeljasta vegetacija, kao i pojedina na ili grupisana stabla vrbe, topole i bagrema (*salix alba*, *salix fragilis*, *salix cinerea*, *populus alba*, *populus nigra*, *prunus spinosa*, *sambucus nigra*, *crataegus oxyacantha*, *rosa canina*)

Vegetaciju u gradskom prostoru čine drvoređi, zelene površine uz saobraćajnice, stambene zgrade, industrijske zone, blokovsko zelenilo i parkovi. Postoje i zelene površine u gradu, obzirom na njihovu ulogu i značaj u ekološkom smislu, nisu dovoljne, te je potrebno planirati veće površine pod zelenilom, naročito, zaštitne zelene pojaseve oko industrijskih zona i sadnju novih i sanaciju postojećih drvoređa.

4 Ocjena povoljnosti terena za urbanizaciju i procjenjeni uslovi gradnje

Ocjena povoljnosti terena za urbanizaciju analizirana je na osnovu prirodnih i stvorenih uslova koji mogu biti limitirajući i faktor za izgradnju objekata. Analiza prirodnih uslova urađena je sa aspekta morfoloških, inženjerskogeoloških, geotehničkih, hidrogeoloških i seizmičkih karakteristika terena. stvoreni uslovi razmatrani su prvenstveno u odnosu na zaštitne pojaseve uz hidrotehničke objekte i objekte infrastrukture.

Osnovni kriterijumi za ocjenu povoljnosti terena za urbanizaciju i procjenjeni geotehnički uslovi gradnje koji karakterišu prirodno stanje terena bili su:

- Litološka građa terena
- Dubina do podzemne vode i oscilacije nivoa podzemne vode
- Stabilnost terena u prirodnim uslovima
- Podložnost stalnom i povremenom plavljenju površinskim i podzemnim vodama
- Zamoćarenost terena
- Geotehnički parametri litoloških sredina za koje je procjenjeno da će se angažovati za gradnju (parametri su sagledani u odnosu na rezultate kontaktnih područja).

Prema navedenim kriterijima prirodnih uslova konstatovano je da je ovaj prostor obuhvata regulacionog plana Gvozdevi i povoljan za urbanizaciju. Teren izgrađuju šljunkovito pjeskoviti sedimenti, sa pokrovom od prašinasto – pjeskovitih gline debljine 2 – 5 m. Šljunci i pijesci su visoke nosivosti i praktično nedoformabilni, dok su pokrovne gline jako do srednje stišljive, slabo do srednje nosive i u godini pod uticajem podzemne vode. Nivo podzemne vode je sa blagim gradijantom ka sjeveru, na dubini većoj od 2 m.

Generalna ocjena uslova izgradnje je slijedeća:

- Objekti kolektivnog stanovanja i javni objekti spratnosti Po+P+2 do Po+P+3, mogu se planirati sa jednom podzemnom etažom ili bez nje za uslove plitkog temeljenja u povlatnim glinama, bez posebne melioracije temeljnog tla
- Objekti spratnosti ve e od P+3 i javni i industrijski objekti sa specifi nim optere enjima na tlo ve im od 150 kN/m^2 , mogu se direktno temeljiti uz uslov poja ane sanacije i na odgovaraju em tipu temelja, uz lokalnu primjenu drenažnih sistema
- Objekti unutrašnje i spoljne infrastrukture, izvedeni za najviše jednu podzemnu etažu, uglavnom su iznad nivoa podzemne vode; kod velikih pre nika kolektora, potrebna je sanacija tla sa ankerovanjem.

Problemi koji se mogu ispoljiti kod izgradnje višesprtnih objekata na mikorolokacijama sa slabo nosivim muljevitim proslojcima i/ili sa visokim nivoom podzemne vode, rješavaju se tehni kim mjerama koje je potrebno definisati na osnovu rezultata gotehni kih istraživanja u okviru Izvo a kog projekta pojedinih objekata.

III. Infrastruktura

1. Saobra aj

Saobra ajni sistem na podru ju regulacionog plana "Dašnica 1" ine postoje e ulice gradskog tkiva, uglavnom nedovoljnog kapaciteta u odnosu na postoje e saobra ajne tokove.

Najzna ajniji saobra ajni potez, ne samo na prostoru ovog regulacionog plana ve i cijelog grada svakako su ulice Sremska i Cara Uroša na sjeverozapadnoj strani kompleksa.

Ulica Sremska je do nedavno bila dio magistralne putne mreže grada Bijeljine. Izgradnjom gradske putne obilaznice ona postaje gradska saobra ajnica, me utim, i kao gradska ulica, Sremska ima zna ajno pove anu koncentraciju vozila i pješaka jer su u prethodnom vremenskom periodu, sa obje strane ulice izgra eni kompleksi poslovnih objekata sa komercijalnim djelatnostima (tržni centri), benzinske pumpe, objekti za tehni ke preglede vozila i sli no, kao i objekti višeporodi nog stanovanja. Ove dvije ulice, istovremeno, predstavljaju saobra ajnu vezu novog stambenog naselja „Intergaj“ sa centralnim i ostalim dijelovima grada.

Drugi po rangi saobra ajni potez sa izrazito velikim intenzitetom motornog i pješa kog saobra aja je Ulica Nežnanog junaka, na jugozapadnoj strani kompleksa, koja je južni uvodno-izvodni pravac ka centru Bijeljine. Na ovom potezu, pored saobra ajnih kretanja ka poslovnim zonama grada ili obrnuto, ka centralnim sadržajima, izražena su i kretanja koja za cilj imaju razne sadržaje duž ulice – obrazovne ustanove (osnovna škola, vrti), MUP, novi višeporodi ni stambeno-poslovni objekti i dr.

Od zna aja je još pomenuti dvije saobra ajnice koje imaju veliki intenzitet saobra aja - dio Ulice Cara Uroša od benzinske stanice "Neškovi " do kanala Dašnica i dalje

preko kanala u susjednu zonu kao i Ulica Prvog Maja od Ulice cara Uroša do kanala Dašnica i dalje preko kanala, tako e u susjednu zonu.

Ostale saobra ajnice na podru ju plana su lokalnog - stambenog karaktera i služe uglavnom za pristup objektima - dominantno individualnog stanovanja.

Karakteristike stanja

Primarne karakteristike stanja saobra ajnog sistema su :

- esta lijeva i desna skretanja za ulazak u postoje e poslovne lokacije, što u mnogome usporava tok motornog saobra aja na osnovnom pravcu,
- nedovoljne širine popre nog profila saobra ajnica, uz nedostatak izdvojenih površina za pješaka kretanja - trotoara,
- nedostatak površina namijenjenih za stacionarni saobra aj, posebno u zonama kolektivnog stanovanja,
- nedostatak jasnih regulacionih i gra evinskih linija i frontova, odnosno neizdiferenciranost funkcionalnih elemenata popre nih profila, što se posebno odnosi na dijelove sa dominantno individualnim stanovanjem.

2. Vodovod i kanalizacija

2.1. Vodovod

U periodu 2009. do 2010. godine u ve em dijelu obuhvata je izgra ena potpuno nova vodovodna mreža za planski period od 50 godina.

Izgra eni su novi transportni i distributivni cjevovodi te objekti na mreži (okna, prelzi preko mostova, itd.).

Izvedena je sljede a vodovodna mreža:

- ul. Dušana Baranina i Pere Stani a distributivni cjevovod ϕ 150 mm,
- ul. 1. Maja distributivni cjevovod ϕ 150 mm,
- ul. Nikole Ma ki a, Stevana Krnji a, Geteova, Borisa Pasternaka, 18. Novembra distributivni cjevovodi ϕ 100 mm i ϕ 150 mm,
- ul. Cara Uroša transportni cjevovod ϕ 300 mm i distributivni cjevovod ϕ 150 mm,

Tako e su izgra eni i novi priklju ci na vodovodnu mrežu za postoje e i planirane objekte u zoni saobra ajnice da bi se sje enje asfalta u budu nosti svelo na najmanju mogu u mjeru.

2.2. Fekalna kanalizacija

U periodu 2009. do 2010. godine u ve em dijelu obuhvata je izgra ena potpuno nova fekalna kanalizaciona mreža za planski period od 50 godina.

Izvedeni su sljede i kolektori:

- ul. Dušana Baranina kolektor ϕ 500 mm,

- ul. 1.Maja kolektori ϕ 200 – 400 mm,
- ul. Pere Stani a, 18.Novembra, Borisa Pasternaka, Nikole Ma ki a i ulica Geteova kolektori ϕ 200 mm,
- ul. Stevana Krnji a kolektor ϕ 400 mm,
- ul. Cara Uroša kolektori ϕ 200-350 mm,

Pomenuta kanalizaciona mreža je priklju ena na postoje e kanalizacione kolektore oko posmatranog obuhvata.

Kišna kanalizacija

U periodu 2009. do 2010. godine u ve em dijelu obuhvata je izgra ena potpuno nova kišna kanalizaciona mreža za planski period od 50 godina.

Izvedeni su sljede i kolektori:

- ul. Dušana Baranina kolektori ϕ 300-400 mm,
- ul. 1.Maja kolektori ϕ 400 mm,
- ul. Pere Stani a, 18.Novembra, Borisa Pasternaka, Nikole Ma ki a i ulica Geteova kolektori ϕ 350-500 mm,
- ul. Stevana Krnji a kolektor ϕ 350 mm,
- ul. Cara Uroša kolektori ϕ 300-800 mm,

U ve ini ulica (osim 1. Maja, D.Baranina i Cara Uroša) nisu postavljeni ivi njaci pa nisu izvedeni ni slivnici, osim na par kriti nih mjesta. Prakti no u tim ulicama kišni kolektori uglavnom ne prihvataju vode sa saobra ajnih površina .

Prikupljene atmosferske vode se bez predodnog tretmana izlivaju u kanal Dašnica.

3. Elektroenergetika

MZ "Dašnica 1" obuhvata prostor izme u kanala "Dašnica" i ulica Sremske i Neznanih junaka. Po svojoj organizaciji prostor MZ "Dašnica 1" je tipi no stambeno naselje perifernog urbanog podru ja grada, sa dominantnim udjelom objekata individualnog stanovanja i relativno malim udjelom objekata kolektivnog stanovanja, poslovnih i industrijskih objekata.

Snabdjevanje elektri nom energijom je riješeno sa jedanaest transformatorskih stanica. Za stambene i stambeno-poslovne objekte snabdjevanje elektri nom energijom se vrši iz transformatorskih stanica snage 630 do 1000kVA. Fabrika "Kurjak", benzinska pumpa "Despotovi " i poslovni kompleks "Neškovi " imaju sopstvene transformatorske stanice razli itih snaga. Tako e je za objekte OŠ "Knez Ivo od Semberije"namijenjena posebna transformatorska stanica snage 630kVA sa koje je u obuhvatu priklju en dio objekata individualnog stanovanja prema ulici cara Uroša. Sa TS "Dašnica 1" i TS "Željezni ka 1", koje ina e nisu u obuhvatu prostora MZ "Dašnica 1", priklju en je dio individualnih stambenih objekata koji gravitiraju ulici Miloša Obili a.

Transformatorske stanice su na 10 kV distributivnu mrežu priključene podzemno položenim 10 kV kablovskim vodovima. U obuhvatu ovog plana nema nadzemnih dalekovoda. Priključak individualnih stambenih objekata se vrši podzemno ili nadzemno sa NN zra ne distributivne mreže. Objekti kolektivnog stanovanja su podzemno položenim NN kablovskim vodovima direktno priključeni na NN izlaze transformatorskih stanica.

Prema podacima RJ "Elektrodistribucija" Bihać opterećenja transformatorskih stanica u obuhvatu regulacionog plana „Dašnica 1“ za novembar 2020.godinu su bila sledeća:

Naziv TS	Snaga (kVA)	Opterećenje		Broj potrošača		
		(kVA)	(%)	doma instva	ostali (poslovni-virmanci)	ukupno
ZTS Ekonomska škola 1	630	260	41	138	10	148
MBTS Ekonomska škola 2	630	640	102	316	16	332
BTS Ekonomska škola 3	630	400	63	234	26	260
BTS Prva narodna	630	132	21	42	11	53
BTS 4. juli	630	420	67	250	8	258
BTS Mega stan 1	1000	200	20	77	23	100
BTS Mega stan 2	630	300	48	112	12	124
BTS Sremska	630	150	24	79	3	82
BTS Kurjak	630	370	59	0	5	5
NBTS Neškovi 2	400	215	54	0	1	1
BTS Despotovi 1	250	60	24	0	1	1

Iz priložene tabele se može vidjeti da je ukupan broj potrošača 1364, od toga 1248 su doma instva, 116 ostala potrošnja (poslovni prostori), što znači da je 7 potrošača priključeno na sopstvene trafostanice koje su privatno vlasništvo. Broj aktivnih potrošača je znatno manji od pretpostavljenog broja stambenih i poslovnih objekata (jedan od razloga je što se manji broj potrošača snabdijeva električnom energijom sa TS "Dašnica 1" i TS "Željeznika 1" koje nisu u obuhvatu prostora MZ "Dašnica 1"). Trafostanica MBTS „Ekonomska škola 2“ je preopterećena (102%), te je neophodno postojati i transformator 630 kVA zamijeniti transformatorom snage 1000 kVA, naravno ako je to tehnički izvodljivo.

U bližem okruženju obuhvata plana „Dašnica 1“ su i trafostanice BTS „Dašnica 1“ 630 kVA; BTS „Dašnica 2“ 400kVA, BTS „Krušik 7“ 400kVA; BTS „Krušik 8“, 630 kVA i MBTS „Stolar“ 1000 kVA. Ove trafostanice su kablovskim 10 kV vodovima povezane sa trafostanicama unutar obuhvata plana, prema grafičkim priložima planske dokumentacije.

4. Telekomunikacije

Uvod

U proteklom periodu došlo je do promjena u organizaciji preduze a, a posebno u tehni ko tehnološkom razvoju. Preduze e je reorganizovano tako da su nastala dva nova preduze a: Pošta i Telekom RS. Svako od preduze a je nastavilo je samostalan rad i razvoj.

Poseban tehnološki napredak je ostvaren u Telekomu RS što se odrazilo i na razvoj u samoj Opštini Bijeljina. Napredak se ogleda u izgradnji niza novih digitalnih, telefonskih centrala kako u samom gradu Bijeljina tako i u svim selima. Razvoj naselja u gradu se prati izgradnjom novih mreža namjenjenih fiksnoj telefoniji. Uvedeni su novi korisni ki servisi koji ranije nisu postojali, a najzna ajniji je internet, sa ogromnim mogu nostima.

Fiksna tk - pretplatni ka mreža u Bijeljini je mješovite strukture.

U centru grada primarna i najve i dio sekundarne fiksne tk- pretplatni ke mreže je izveden polaganjem tk-kablova u kablovsku kanalizaciju, odnosno u odgovaraju e plasti ne cijevi, tako da su pomenuti kablovi zamjenjivi.

U dijelovima grada koji gravitiraju centru, te perifernim dijelovima grada, primarna tk- pretplatni ka mreža je izvedena direktnim polaganjem tk-kablova u zemlju, odnosno u kablovski rov, a sekundarna tk- pretplatni ka mreža je izvedena dijelom polaganjem tk-kablova direktno u kablovskom rovu, a drugim dijelom je izvedena kao vazdušna tk-preplatni ka mreža.

Poseban akcenat poslednjih godina stavljen je na unapre enje pristupnog dijela mreže – inteziviran je rad na realizaciji opti kog pristupa do korisnika – FTTH (*Fiber To The Home* – optika ko ku e). U svim novoizgra enim stambeno-poslovnim objektima, unutrašnje instalacije se izvode opti kim instalacionim kablovima, a umjesto klasi nim bakarnim kablom – telefonskom paricom.

Visok kvalitet i kapacitet opti ke mreže omogu ava pouzdane servise, što je najvažniji uslov za obezbje enje servisa širokopojasnog Interneta, televizije i govora. Opti ko vlakno predstavlja najsavremeniji i najpouzdaniji medijum za prenos signala i u odnosu na bakarne kablove ima zna ajne prednosti: ve e brzine i do 2,5 Gb/s, mogu nost prenosa velikih koli ina podataka, otpornost na uticaje spoljne sredine, manje dimenzije, lakše polaganje kabla kao i malo slabljenje signala što dozvoljava domete i do 200 km bez poja anja signala.

Ovakvom modernizacijom pristupnih telekomunikacionih mreža, najve e benefite ostvaruje krajnji korisnik, kojem se omogu ava dobijanje najsavremenijih širokopojasnih usluga kao što je brzi internet (100Mb/s u dolaznom smjeru, 30Mb/s u odlaznom), IPTV, video na zahtjev i sli no.

Postoje e stanje u obuhvatu RP

Na podru ju regulacionog plana „Dašnica 1“ postoji nekoliko miniMSAN ure aja Telekoma Srpske. MiniMSAN (*Multiservice Access Node*) ure aji su multiservisni pristupni vorovi koji izme u ostalog omogu avaju lako prihvatanje novih korisnika, pružanje novih usluga i servisa kao što su IPTV, brzi internet, video na zahtjev, smart home i sli no. Ovi ure aji povezani su opti kim kablom na telekomunikacionu mrežu MTEL-a, a DSL kablovima sa krajnjim korisnicima. Dalji razvoj telekomunikacione fiksne mreže e se ogledati u daljem približavanju korisniku opti kim kablom, što bi kao krajnji rezultat trebalo da dâ povezanost svih pretplatnika opti kim vlaknom, tj.

FTTH (*Fiber To The Home-Optika do ku e*). MTEL je ve intenzivno po eo da radi na izgradnji FTTH mreže i na ovom podru ju. U Ulici 1. maja ura ena je opti ka pristupna mreža, kao i drugim manjim ulicama koje izlaze na ovu ulicu. S obzirom da na ovom podru ju postoji izgra ena telekomunikaciona infrastruktura, tj. postoje cijevi do ku a pretplatnika, olakšana je implementacija FTTH mreže. U svim novoizgra enim poslovno stambenim objektima ura ene su unutrašnje opti ke instalacije što krajnjem korisniku omogu ava kompletan komfor u pogledu telekomunikacionih usluga fiksne mreže. Tako e, u postoje im zgradama u Ulici Pere Stani a ura ena je zamjena postoje ih bakarnih instalacija novim opti kim kablovima.

Pored distributivne fiksne mreže Telekoma RS egzistira i distributer Telrad koji je ujedno i distributer kablovske TV (CATV) i internet mreže. Kompanija Telrad Net pruža visoki kvalitet usluga IP telefonije, kablovske televizije, kablovskog interneta, kao i interneta velikih brzina za velike sisteme i poslovne korisnike. Telrad Net d.o.o pod tim imenom posluje od 01.11.2011.godine, ime se izdvojila iz firme Telrad d.o.o i na taj na in dolazi do razdvajanja izvo a kih (izgradnja mreže) od provajderskih poslova. Osnivanjem Telrad Net-a po inje nova era za kablovsku televiziju na podru ju na kom Telrad Net pruža svoje usluge, novi na in poslovanja, novi sajt i novi objekti, sve sa ciljem što bolje komunikacije sa korisnicima. Od 06.02.2019.godine kompanija Mtel a.d. Banja Luka postala je 100% vlasnik kompanije Telrad Net d.o.o. Bijeljina.

Kompanija Telrad Net na podru ju RP Dašnica 1 posjeduje zna ajno izgra enu kablovsku infrastrukturu. Najve i dio pretplatni ke mreže je izveden polaganjem tk-kablova u kablovsku kanalizaciju, odnosno u odgovaraju e plasti ne cijevi, tako da su pomenuti kablovi zamjenjivi. Ovakav na in polaganja kablova omogu ava nastavak izgradnje sopstvene infrastrukture koncipirane tako da se uz mala ulaganja mogu implementirati nove širokopojasne tehnologije kao što su FTTH (*Fiber To The Home-Optika do ku e*) i GPON mreže (*Gigabit Passive Optical Network* – Gigabitna pasivna opti ka mreža).

Ovaj dio je pokriven i signalom mobilne telefonije, a u tom cilju su izgra ene i bazne stanice mobilne telefonije. Na podru ju grada Bijeljine egzistiraju tri mobilna operatera i to: M:TEL, BH Telekom i Eronet.

5. Toplifikacija

Dio stambenog naselja „Dašnica 1“ obuhva en je postoje om gradskom toplovodnom mrežom. U neposrednoj blizini ovog naselja smještena je gradska toplana „Stolar“. Od toplane kre e magisralni vod ϕ 400 Sremskom ulicom.. Magistralni cjevovod ϕ 400 se nastvlja Geteovom ulicom odakle je priklju en kompleks “Kurjak” i nastvlja Ulicom Prvog maja. Jedan krak - ϕ 125 - nastavlja Sremskom ulicom preko mosta. Na uglu ulica Prvog maja i Cara Uroša jedan vod - ϕ 80 - se odvaja ka zgradi Vodoprivrede. Na uglu Ulica Pvog maja i Dušana Baranjina su priklju ene zgrade na lijevoj i desnoj strani. Ulicom Dušana Baranjina izgra en je krak ϕ 150 koji vodi do stambeno poslovnih objekta oko objekta MUP-a (uz jugozapadnu granicu obuhvata plana) i snabdijeva toplotnom energijom objekat MUP-a, stambene zgrade “Marinkovi ” i “Megastan” kao i zgrade u ulici Pere Stani a. Od zgrade MUP-a

nastavlja vod ϕ 200 Ulicom Neznanih Junaka na koji su priključene zgrade “Krušik” i “Interijer”. Vod ϕ 400 nastavlja dalje ka centralnoj zoni grada Bijeljine u Ulicom Majora Gavrilovića.

Gasovod na području grada Bijeljina sastoji se od: gasovoda srednjeg pritiska, distributivne gasne mreže, mjerno-regulacionih stanica (dvije MRS) i kućnih priključaka. Ukupna dužina izvedene gasne mreže (gas srednjeg pritiska i distributivna gasna mreža) iznosi oko 300 km od čega je oko 13km gasovod srednjeg pritiska i oko 287km distributivna gasna mreža.

Gasovod srednjeg pritiska je povezni gasovod između GMRS i mjerno regulacionih stanica u Bijeljini. Vod je od PE cijevi i vodi se podzemno. Trasa je na javnim površinama, uglavnom pored saobraćajnica.

Gasna mreža srednjeg pritiska je izvedena od polietilenskih cijevi materijala HDPE serije S-5 SDR11 prema EN 1555, a zakrivljenje gasovoda je vršeno lukovima prema SRPS EN 1555-3:2013 standardu.

Gasna mreža srednjeg pritiska je cijelom svojom dužinom izvedena kao podzemna preko javnih površina, zelenih površina ili trotoara. Minimalna dubina ukopavanja je 0,8m mjereno od gornjeg tjemena cijevi do nivele terena. U obuhvatu RP „Dašnica 1“ dio opisane mreže izveden je gotovo u svim ulicama.

IV. Privredne djelatnosti

Stepen razvijenosti privrede najviše utiče na nivo životnog standarda u određenom prostornom obuhvatu.

Prostorna cjelina koja je predmet ovog plana, samo je jedan od dijelova urbanog područja grada Bijeljine. U određenim segmentima može se posmatrati i kao izdvojena cjelina koja ima svoje specifičnosti, ali to je samo u slučaju, ako se analiziraju osnovni elementi koji je karakterišu: stanovništvo, fizička struktura, saobraćajna opremljenost, naslijeđe i sl.

Privreda i privredne djelatnosti ne mogu se analizirati na segmentu izdvojenom iz urbanog područja kao jedanom od njegovih dijelova, niti se može planirati razvoj privrednih djelatnosti na tom nivou.

Nizak nivo ekonomske snage stanovništva, odnosno, nizak životni standard, koji je rezultat stagnacije u privrednom razvoju utiče na pojavu niza negativnih elemenata u prostoru. Potpuno odsustvo planskog razvoja i disharmonija u razvoju i rasporedu određenih djelatnosti karakteristike su postojećeg stanja na urbanom području grada. Došlo je do nelogičnog favorizovanja određenih komercijalnih djelatnosti, posebno trgovine, ali bez podloge u razvoju bazne privrede i domaćeg sektora, a koje se koncentrišu na užu gradsko područje i uz glavne putne koridore, dok se ostali dijelovi urbanog područja zanemaruju.

Analizirajući i stanje na prostornom obuhvatu regulacionog plana, pokazuje se odsustvo osnovnih pratećih sadržaja i funkcija kojima bi se podigao nivo i kvalitet života na ovom prostoru.

Na prostornom obuhvatu regulacionog plana „Dašnica 1“ privredne kapacitete ima pojedinačni objekti sa djelatnostima komercijalnog, zanatskog i uslužnog sektora. Uz

Ulicu Sremsku, odnosno uz sjeverozapadnu granicu obuhvata plana, nalaze se objekti benzinskih stanica sa pratećim komercijalnim sadržajima, tehnički pregled vozila, auto salon i skladišni kapaciteti, te tržni centar.

Ostali poslovni sadržaji su uglavnom komercijalnog tipa sa dominacijom trgovine i ugostiteljstva, a locirani su najčešće u prizemljima postojećih stambenih objekata oba tipa stanovanja. Od zanatsko-uslužnih djelatnosti na obuhvatu plana pojavljuju se manje zanatske radionice (kamenorezačka, automehaničarska) smještene u sklopu individualnih parcela i uz postojeće individualne stambene objekte.

V. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Slično kao i u slučaju privrednih djelatnosti, javne službe nisu u dovoljnoj mjeri zastupljene na ovom prostornom obuhvatu.

Povoljna okolnost leži u blizini gradskog centra u kome su skoncentrisane gotovo sve javne funkcije. Društvene djelatnosti: predškolsko vaspitanje, socijalna zaštita, zdravstvo, kultura, i javne funkcije, skoncentrisane su u zoni centra grada i mjestimično u zonama proširenog centra, a kojima gravitira stanovništvo ovog naselja. Uzimaju u obzir veličinu ovog stambenog naselja koja nije velika, postoje osnovna škola i dječiji vrtić koji su u sklopu obuhvata sasvim zadovoljavaju potrebe naselja za ovim ustanovama.

VI. Životna sredina

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

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

Zaštita životne sredine u procesu planiranja dio je strategije održivog razvoja koja se ogleda u "očuvanju, zaštiti, obnovi i poboljšanju ekološkog kvaliteta i kapaciteta sredine kao i kvaliteta života" (Zakon o zaštiti životne sredine, Sl. gl. RS, br. 53/02). Navedene zahtjeve moguće je realizovati uz uslov da se sagleda i analizira postojeće stanje:

- Vode, tla i vazduha,
- Urbanog standarda,
- Prirodnih vrijednosti i kulturno-istorijskog dobra,

- Zaštite od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava.

Pod zaštitom prirodnih vrijednosti, podrazumjeva se zaštita nacionalnih parkova, memorijalnih područja, parkova prirode, rezervata prirode, kao i spomenika prirode i prirodnih rijetkosti.

Pod zaštitom kulturno-istorijskog naslijeđa i njegove okoline podrazumjeva se zaštita graditeljskog naslijeđa, spomenika i spomeničkih cjelina, arheoloških lokaliteta, spomen obilježja, kao i prostora značajnih istorijskih i ambijetalnih vrijednosti i karakteristika.

Osim toga, istim zakonom propisano je da se planskim dokumentima utvrđuju uslovi i mjere zaštite od elementarnih nepogoda, tehničkih katastrofa i ratnih dejstava, u smislu izgradnje zaštitnih objekata, odgovarajuće prostorne organizacije naselja, razmještanja objekata od vitalnog značaja i industrijskih zona, razmještanja saobraćajnih i drugih objekata infrastrukture, razmještanja zdravstvenih vatrogasnih i drugih objekata od značaja za pružanje pomoći i stanovništvu, kao i u smislu obezbjeđenja osnovnih potreba odbrane i zaštite stanovništva i materijalnih dobara u slučaju rata i neposredne ratne opasnosti.

Monitoring kvaliteta ostalih elemenata i faktora životne sredine nije uspostavljen te nema broj anih pokazatelja o opterećenosti vazduha, kvalitetu zamljišta, jačini buke iz saobraćajnice i u stambenim zonama i sl. Zbog toga se prikaz stanja kvaliteta životne sredine ostali na nivou procjene primenjuju i se apostrofirati mogu i uzroci njihovog zagađenja.

Analiza stanja voda

- za piće i ostale potrebe stanovništva koristi se voda iz gradskog vodovoda. Prema dobijenim podacima iz nadležne ustanove, utvrđeno je da je u proteklom periodu izvršena rekonstrukcija i proširenje postojećeg vodovodne mreže.;
- kvalitet vode iz postojećih ručnih pumpi kojih ima u zoni porodičnih stanovanja u obuhvatu plana, nije ispitan;
- minimalni nivo podzemnih voda je 1,5m;

Svi postojeći objekti u obuhvatu su priključeni na kanalizaciju. Priključivanje objekata i ukidanje postojećih septičkih jama predstavljaju jedan od najvažnijih vidova zaštite životne sredine.

Zemljište

Kao osnovni element prirode, zemljište je vrlo složen ekološki sistem, jako osjetljiv na različite uticaje i promjene, te u tom smislu dolazi i do promjena njegovih osnovnih karakteristika.

Negativni uticaji na tlo najčešće se ispoljavaju:

- nepravilnim odlaganjem raznog otpada,
- neadekvatnom odvodnjom otpadnih voda,

- prekomjernom upotrebom sredstava za zaštitu bilja i mineralnih ubriva,
- sagorjevanjem nafte i njenih derivata,
- degradacijom tla površinskom eksploatacijom, itd.

Napred opisano stanje i na in ispuštanja fekalnih voda stvara mogu nosti i za zaga enje tla. Osim toga, zemljište u granicama uže i šire zone zaštite koristi se u poljoprivredne svrhe pri emu se, prihranjivanje poljoprivrednih kultura, vrši sredstvima koja se ne bi smjela primjenjivati u zaštitnim zonama izvorištima. Nekontrolisana upotreba sredstava za zaštitu bilja i vješta kog ubriva, naro ito dugotrajna i prekomjerna upotreba azotnih i fosfatnih ubriva, uzrokuju zaga enja zemljišta kao i podzemnih voda.

Mogu nosti zaga enja tla isto kao i zaga enja voda naglašene su uz saobra ajnice. Uglavnom su zaga enja teškim metalima koji se vazduhom i vodom prenose u tlo.

Vazduh

Zna ajna zaga enja vazduha i ona koja su konstantnog karaktera poti u od saobra ajnih sredstava. Problem aerozaga enja od uticaja saobra aja može biti prisutan, posebno u onim ulicama koje su nedovoljno prohodne i u lošem stanju u pogledu gra evinskih, konstruktivnih i saobra ajnih elemenata, a takve su uglavnom na podru ju Gvozdevi a.

Zaštitno zelenilo nije zastupljeno u mjeri u kojoj bi štitilo stanovništvo od uticaja prašine i izduvnih gasova zastarjelih vozila. Zaga enja vazduha, nastala od uticaja saobra aja dodatno se pove avaju u zimskom periodu kada se za grijanje, koriste pe i na kruta goriva – ugalj.

Uz frekventne pravce, realne su pretpostavke da je vazduh optere en prašinom. Bihejlina nema kanalizacionu mrežu i pranje ulica nema puni efekat iz razloga što se, nakon isušivanja kolovoza, na njegovoj površini zadrže najfinije estice prašine. Dovoljna je mala vibracija vazduha da estice po nu lebdjeti i tako najviše zaga enja uju upravo onaj dio vazduha koji ovjek udiše.

Buka i vibracije

Buka kao vid zaga enja najviše ugrožava dijelove naselja uz saobra ajnice, i to najviše duž Ulica Sremska, Neznanih junaka i Dušana Baranjina, te i Ulicom Cara Uroša. Teretni saobra aj stvara nedozvoljenu buku koja esto prelazi maksimalno dozvoljen nivo o emu ne postoje zvani ni podaci, te se u nivou buke na ovim lokacijama može samo pretpostavljati.

Prirodne vrijednosti i kulturno – istorijska dobra

Na prostoru obuhvata regulacionog plana nema prirodnih vrijednosti i kulturno-istorijskih dobara.

Zaštita od elementarnih nepogoda, tehni kih opasnosti i ratnih dejstava

Prostor obuhvata regulacionog plana „Dašnica 1“ relativno je izložen opasnostima od poplave, jer je cijelom dužinom svoje jugoisto ne i sjeveroisto ne granice oslowen na kanal Dašnicu. Ure enjem kanala zna ajno su poboljšani uslovi sa ovog aspekta. Sve aktivnosti vezane za zaštitu od poplava rješavaju se na nivou Grada.

U slu aju tehni kih nepogoda kao što su požari, nema organiziranih sredstava i izgra enih objekata u samom naselju nego se problem rješava sa gradskog nivoa. Ista je situacija i u slu aju zaga enja pitke vode koju stanovištvo koristi iz gradskog vodovoda. Postoje e ru ne pumpe koriste se za dobijanje tehni ke vode. Kvalitet ovakvih voda nije utvr ivan.

Posebni planovi za zaštitu stanovništva od elementanih nepogoda, tehni kih katastrofa i ratnih dejstava razra eni su na nivou Grada Bijeljina.

VII. Bilansi korištenja površina i objekata

Prostorni obuhvat regulacionog plana "Dašnica 1" ima površinu od **27,90 ha**. Na ovoj površini dominira porodi no stanovanje. Višeporodi no stanovanje, kao i drugi sadržaji svode se na pojedina ne objekte.

Bilansi koriš enja zemljišta i resursa:

zemljište	P (ha)	% obuhvata
izgra eno	7,35	26,38%
neizgra eno	20,51	73,61%
ukupno	27,86	100%

Bilansi zastupljenosti namjena:

namjena		Ppod objektima (m ²)		Pbruto (m ²)		% obuhvata	
stanovanje	porodi no	26793,58	34930,10	44376,90	87792,18	9,62%	12,54%
	višeporodi no	8136,52		43415,28		2,92%	
društvene i javne funkcije		3186,56		5674,56		1,14%	
poslovanje komercijalnog i uslužnog sektora		4871,80		6436,47		1,75%	
privredni kapaciteti		4398,67		7649,87		1,58%	
pomo ni objekti		3709,71		3709,71		1,33%	
islamsko groblje		14711,00		/		5,28%	
saobra ajnice – bez obodnih kojima ide granica obuhvata		20413,00		/		7,32%	

- Na prostoru obuhvata Regulacionog plana „Dašnica 1“ u sadašnjem stanju evidentirana su **334 doma instva u porodi nom stanovanju** što ini prosje no oko **1.336 stanovnika**.
- U višeporodi nim stambenim objektima evidentirano je **561 doma instavo**, odnosno prosje no oko **2.244 stanovnika**.

Ukupan broj stanovnika na teritoriji obuhvata u prosjeku iznosi oko **3580 stanovnika**

C. POTREBE, MOGU NOSTI I CILJEVI ORGANIZACIJE, URE ENJA I KORIŠ ENJA PROSTORA

I. Stanovništvo i stanovanje

Potrebe, mogu nosti i ciljevi budu eg razvoja prostornog obuhvata koji se tretira ovim planom, a sa aspekta stanovništva i stanovanja su sljede e :

Kako na prostornom obuhvatu egzistiraju ve e neizgra ene površine, potrebno je težiti ujedna enju gustine naseljenosti koja je u sadašnjem stanju veoma razli ita u pojedinim dijelovima obuhvata. Obzirom da je Urbanisti kim planom grada Bijeljine definisana namjena površina u kojoj se za cijeli obuhvat definiše mješoviti tip stanovanja, potrebno je uvoditi višeporodi ni tip stanovanja u skladu sa prostornim mogu nostima odgovaraju ih lokaliteta i time uticati i na gustinu naseljenosti sa jedne strane, ali i na optimalne koeficijente izgra enosti i koriš enja prostora. Naime na manjim izgra enim površinama smjestit e se ve i broj stanovnika, a istovremeno obezbijedit e se dovoljan dio slobodnih površina za smještaj svih onih neophodnih sadržaja koji idu uz stanovcanje.

U smislu ostvarenja definisanog strateškog cilja postavljenog Urbanisti kim planom grada Bijeljine u stambenim zonama potrebno je definisati javne zelene površine, osmisliti ure enje dvorišta u zonama porodi nog stanovanja i posebno osloboditi individualne parcele od prisustva pomo nih objekata i posebno ekonomskih objekata neprimjerenih zoni užeg urbanog podru ja kojoj pripada ovaj prostorni obuhvat. Na taj na in približit e se, a potom i posti i postavljeni strateški cilj koji podrazumijeva podizanje kvaliteta urbane strukture i urbane kulture dijelova urbanog podru ja, kao i cjeline urbanog podru ja grada Bijeljine.

II. Privredne djelatnosti

Potrebe, mogu nosti i ciljevi razvoja privrednih djelatnosti za zonu kojoj pripada stambeno naselje „Dašnica 1“ definisani su i usmjereni Urbanisti kim planom grada Bijeljine. U stambenim zonama proširenog centra potrebno je razvijati linearne centre

duž glavnih gradskih saobraćajnica, a što podrazumijeva poslovanje razmješteno u prizemljima novih stambeno-poslovnih objekata koji formiraju ulične frontove. Stambeno naselje „Dašnica 1“ ima sve pogodnosti i uslove za razvoj ovih centara. Granicu naselja i glavne gradske saobraćajnice od koje su Neznanih junaka i Dušana Baranjina ulice koje ovo naselje spajaju sa centralnom gradskom zonom. Poslovne djelatnosti koje se mogu pojaviti u sklopu naselja moraju biti kompatibilne osnovnoj funkciji – stanovanju, a izražene su potrebe, te evidentirane mogu biti i za druge funkcije koje su sadržane u ovom planu.

III. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Operativni cilj koji je postavljen Urbanističkim planom jeste podizanje nivoa opremljenosti i nivoa usluga u objektima javnih funkcija uz proširenje, rehabilitaciju i modernizaciju postojećih kapaciteta i po potrebi uvođenje novih.

U skladu sa prihvaćenom demografskom projekcijom za planski period i prostornom organizacijom grada, sagledavaju se i procjenjuju potrebe kapaciteta i distribucija društvenih djelatnosti. U sklopu oblasti društvenih djelatnosti koje predstavljaju važan segment urbane organizacije gradske sredine podrazumijevaju se: obrazovanje (predškolsko, osnovno, više i visoko obrazovanje, a i studentski standard), socijalna zaštita, zdravstvo, kultura, fizička kultura, javne funkcije i sakralni objekti.

Preporuke za održivost buduće racionalne prostorne organizacije grada, odražavaju se i na stambena naselja koja i urbanu matricu oko centralne gradske jezgre, a podrazumijevaju:

- da se u okviru postojećih stambenih zona treba u principu težiti ka povećanju indeksa izgrađenosti u cilju stvaranja povoljnih odnosa između korištenja zemljišta i njegovog uređenja,
- u stambenim zonama koje okružuju centralno gradsko jezgro potrebno je preduzeti mjere urbane rekonstrukcije kako bi se zamjenom starog fonda izgradili novi stambeni i poslovni objekti sa povoljnijim indeksom izgrađenosti i gustinama naseljenosti, racionalnim korištenjem građevinskog zemljišta, a u skladu sa uobičajenim urbanističkim parametrima,
- u okviru funkcije stanovanja u stambenim naseljima treba planirati sve prateće sadržaje, organizovati sekundarne linearne centre i na taj način obezbijediti viši nivo kvaliteta življenja,
- obezbijediti da klasifikacija saobraćajnica bude u korelaciji sa namjenama površina, odnosno sa prostornim rasporedom naseljskih funkcija i funkcija gradskog i regionalnog značaja, tako što će se na "jačim" saobraćajnicama naći i pored jačih i intenzivnijih sadržaja i naseljske funkcije,
- planerskim i drugim mjerama treba omogućiti veći stepen usklađivanja rekreativne funkcije sa funkcijom rada, stanovanja i zaštite životne sredine,

IV. Infrastruktura

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

1. Saobraćaj

Ciljevi razvoja saobraćaja na području opštine i grada Bijeljine definisani su važećim planovima šireg područja (prostorni i urbanistički plan). Nivo regulacionog plana odnosi se na analizu i rješavanje saobraćajnih kretanja unutar interne mreže stambenih ulica u sklopu određenog obuhvata.

Stambeno naselje „Dašnica 1“ ima interesantan položaj u sklopu mreže gradskih saobraćajnica. Naime, granice naselja sa sjeverozapadne i jugozapadne strane imaju gradske saobraćajnice I reda, dakle dijelovi osnovne saobraćajne mreže Bijeljine, a u unutrašnjosti obuhvata razvijena je mreža stambenih i pristupnih ulica. Na ovaj način naselje je homogena cjelina bez jakih saobraćajnih prodora, dok je istovremeno izuzetno povezano sa svim ostalim naseljima i cjelinama urbanog područja grada.

Zbog težine rješavanja imovinskih odnosa, prilikom uzrade regulacionog plana težilo se da se maksimalno zadrže postojeći i saobraćajni koridori, te da se na istima predvidi adekvatna rekonstrukcija. Za rekonstrukciju internih stambenih ulica i pristupa usvojeni su minimalni standardi za ovaj rang ulica, a što podrazumijeva da je minimalni poprečni profil stambene ulice 5,0m (bez trotoara), da je minimalna širina pješačkog trotoara 1,5m (postavlja se negdje obostrano, negdje jednostrano, a u određenim dijelovima obuhvata definisane su saobraćajnice širine poprečnog profila 5,50m bez trotoara). Minimalna širina pristupa (opslužuju manji broj individualnih parcela) iznosi 3,50m.

2. Vodovod i kanalizacija

Stambeno naselje „Dašnica 1“ pripada užem urbanom području grada za koje je planom šireg područja propisano manje proširenje na vodovodnom sistemu za projektovani period do 2029.godine.

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

Ukupne količine potrebne vode za grad u razmatranom periodu iznose:

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

- $Q_{max.cas.} = 504,8 \text{ l/s}$

Ove koli ine vode obezbijedi e se proširenjem kapaciteta izvorišta "Grmi ", otvaranjem novih bunara.

Neophodno je hitno sprovesti sve mjere zaštite u Zonama sanitarne zaštite predvi ene pravilnikom o mjerama zaštite, na inu odre ivanja i održavanja zona i pojaseva sanitarne zaštite, podru ja na kojima se nalaze izvorišta.

Izgradnja vodonepropusne fekalne kanalizacije sa sistemom za pre iš avanje otpadnih voda, koja je u ubuhvatu Dašnica 1 gotovo u cjelosti završena, a uz ostale mjere zaštite postepeno se ide ka cillju zna ajnog smanjenja potencijalne opasnosti od zaga enja izvorišta i podizanja kvaliteta urbanog standarda na podru ju kaoko ovog stambenog naselja, tako i grada u cjelini.

3. Elektroenergetska infrastruktura

Urbanisti kim planom ovaj obuhvat je predvi en za mješovito stanovanje, odnosno individualno i višeporodi no stanovanje sa komercijalnim djelatnostima, kao i odre eni procenat poslovnih i uslužnih kapaciteta.

Prora unom se, na osnovu sljede ih podataka, utvr uje okvirni elektroenergetski bilans obuhvata MZ "Dašnica 1" i orijentacioni izbor jedinice snage transformatora :

- Ukupan broj stambenih jedinica je $n_s = 1248$
- Ukupan broj lokala je $n_l = 109$ (bez potroša a koji imaju sopstvene trafostanice)
- Instalirana snaga po jednoj stambenoj jedinici $P_{is} = 18 \text{ kW}$

Faktor istovremenosti potrošnje stambenih jedinica k_1 se izra unava prema sljede em obrascu:

$$k_1 = k_{oo} + (1 - k_{oo}) \cdot 1 / (1248)^{1/2} = 0,25 + (1 - 0,25) \cdot 1 / (1248)^{1/2} = 0,252$$

Faktor potražnje k_2 iznosi:

$$k_2 = 0,8$$

Ukupni faktor istovremenosti k_i je:

$$k_i = k_1 \times k_2 = 0,252 \times 0,8 = 0,2$$

pri emu je maksimalna vršna snaga svih stambenih jedinica:

$$P_{ms} = P_{is} \times n_s \times k_i$$

$$P_{ms} = 18 \times 1248 \times 0,2 = 4493 \text{ kW}$$

Maksimalna vršna snaga svih lokala, pri pretpostavljenoj prosje noj vršnoj snazi za jedan lokal $P_{vl} = 2 \text{ kW}$ je:

$$P_{ml} = n_l \times P_{vl},$$

$$P_{ml} = 109 \times 2 = 218 \text{ kW}$$

Ukupna maksimalna vršna snaga svih potrošača u obuhvatu MZ "Dašnica 1", bez potrošača koji imaju sopstvene transformatorske stanice (BTS „Kurjak“ ; NBTS „Neškovi 2“ i BTS „Despotovi 1“) je:

$$P_m = P_{ms} + P_{ml} = 4493 + 218 = 4711 \text{ kW}$$

Na prostoru MZ "Dašnica 1" ima više podzemnih 10 kV kablovskih vodova i jedanaest trafostanica TS 10/0,4 kV što je naznačeno na grafikonu priloženom.

Postojeća instalirana snaga transformatorskih stanica za stambeno-poslovne objekte (bez BTS "Despotovi 1", BTS "Neškovi 2" i BTS "Kurjak") iznosi 5410 kW. To znači, da postoji određena rezerva za dodatni priključak malog broja potrošača u obuhvatu Regulacionog plana Dašnica 1, s tim što se većina transformatora instalirane snage 630 kVA može po potrebi zamijeniti transformatorima snage 1000 kVA. Pri tom treba naglasiti da dio potrošača koji pripada obuhvatu RP a napajani su iz trafostanica koje su izvan područja RP nije uračunat u bilans snage.

4. Telekomunikacije

Proširenje telekomunikacione korisničke pristupne mreže, rekonstrukcija postojećih, u većem dijelu vazdušnih vodova, kao i priključak novozgrađenih objekata svih namjena izvodi se podzemnim priključkom sa razvijanjem mreže mini kablovske kanalizacije duž javnih površina i trotoara zauzimaju i u koristeći sekundarnom razvodu priključak obje strane ulice organizovanim vodovodnim iz mini kablovskih okana što se definiše tehničkim rješenjima Telekoma kod pojedinih zahtjeva korisnika u skladu sa definisanim projektima proširenja telekomunikacione mreže.

Pristupne mreže se ubuduće graditi samo u kablovskoj kanalizaciji kao elastične mreže sa velikim mogućnostima promjene vrste priključka. Zbog ovakvih zahtjeva planira se više općinskih prstena kroz kablovsku kanalizaciju.

Kako se pristupne mreže u budućem planskom periodu planiraju isključivo kao kablovska kanalizacija svi planirani linijski sistemi usklađeni su sa potezima linijskih sistema ostalih komunalnih instalacija (elektroenergetske, vodovodne i kanalizacione, toplovodne i gasovodne). To znači da se prati tempo izgradnje ostalih infrastrukturnih linija i mreža i istovremeno u saobraćajnicama u kojima je ona planirana, planirati sa obe strane ulice i vodove telekomunikacione kablovske mreže, a radi izbjegavanja ponavljanja radova na iskopima na saobraćajnicama.

Perspektive razvoja telekomunikacija na posmatranom prostoru dijelom su već definisane investicionim programima i projektima nadležnih preduzeća ovog vida javne infrastrukture, a u narednom periodu predstoje istraživanja, utvrđivanje potreba u skladu sa intenzitetom urbanizacije i izgradnje novih objekata stambenih i drugih namjena, te se u skladu sa tim definiše i rekonstrukcija, proširenje i nova izgradnja vodova i objekata ove infrastrukture. Cilj budućeg razvoja telekomunikacione infrastrukture jeste što bolja i kvalitetnija pokrivenost većeg južnog područja urbane zone grada u kojoj tretirani obuhvat zauzima značajnu površinu.

5. Toplifikacija i gasifikacija

Snabdijevanjem toplotnom energijom potroša a grada Bijeljina treba da se zasniva na sljede im opštim principima:

- Maksimalnom korištenju enegetskih potencijala i izgra enih kapaciteta prisutnih u gradu i širem okruženju,
- Izboru optimalnih primrnih izvora u proizvodnji sekundarne energije (geotermalna energija i prirodni gas),
- Optimalnim kapacitetima objekata i vodova enegetskih sistema koji moraju biti komplementarni u zadovoljavanju ukupnih potreba potroša a u toploti;
- Povoljnoj strukturi energije isporu ene krajnjem korisniku sa pove anjem u eš a plemenitih oblika energije (geotermalna energija i prirodni gas);
- što ve oj zaštiti životne sredine i ukupnog standarda života i rada u gradu.

Navedeni opšti principi e u maksimalnoj mjeri biti ostvareni ukoliko se budu a rješenja u snabdijevanju potroša a toplotom budu oslanjali na:

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

U tom smislu u budu nosti e biti nephodno sa initi upotrebnu tehno – ekonomsku analizu alternativnih ali istovremeno i komplementarnih rješenja u snabdijevanu potroša a toplotnom energijom kako bi se na optimalan na in iskoristile komparativne prednosti svakog od njih imaju i u vidu niz faktora kao što su korištenja, visina potrebnih a posebno po etnih sredstava, okolnosti u eksploataciji, pouzdanost snabdijevanja itd. Optimalno rješenje e pokazati u kojim dijelovima grada i u kojim razvojnim fazama svaki od komplementarnih sistema treba da dobije razvojnu prednost.

Prostornim planom Grada Bijel ina definisana je trasa magistralnog gasovoda sa dvije ta ke ulaza na podru je RS i Grada Bijel ina i to:

na granici Srbije/Bih kod Ma vanskog Prnjavora i služi kao osnov za izgradnju magistralnog gasovoda granica Srbije/BiH – Bijel ina – Banja Luka – Novi Grad kojim se predvi a gasifikacija sjevernog dijela RS i kod Šepka, za pravac Zvornik - Kladanj - Sarajevo. Od ove ulazne ta ke planiran je i krak koji bi se kod Bijel ine prikl u io na prethodno navedeni magistralni gasovod.

Planirani magistralni gasovod je u budućem periodu od posebnog značaja, kao primarni vod, za izvedenu gasifikaciju na području Grada Bijeljina (gas srednjeg pritiska i distributivna gasna mreža).

Urbanističkim planom grada Bijeljina, kao strateškim dokumentom prostornog uređenja užeg područja u odnosu na Prostorni plan, definisana je gasifikacija u okviru urbanog područja grada Bijeljina.

6. Zelene površine

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

Okvirno formulisani normativ za zelenilo:

Usvojeni normativ od 25,0 m² zelene površine za jednog stanovnika je u ovom podneblju u skladu sa lokalnim ekološkim uslovima. U vezi sa konkretnim karakteristikama podneblja u cilju saniranja nepovoljnih mikroklimatskih efekata, osnovu zelenih površina u naselju čine srednje visoki i visoki dendrološki materijal uz procenat primjene žbunastih biljnih vrsta na svim kategorijama zelenih površina. Normativ gradske zelene površine za pasivnu rekreaciju, 45,0 % na zelene površine sa elementima aktivne rekreacije i 10,0% za ostalo.

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

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

Zelene površine aktivnu rekreaciju: 11,25 m²/st

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

Ostale zelene površine: 2,50 m²/st.

Buduća rješenja treba da obezbjede očuvanje ekološkog kapaciteta i poboljšanje kvaliteta životne sredine uz maksimalno smanjenje aktivnosti koje imaju negativne efekte i da se planiranim namjenama ne uvode sadržaji koji mogu štetno djelovati na prirodne i stvorene vrijednosti. U okviru postojećih i planiranih namjena radi sprečavanja nepovoljnih uticaja i obezbjeđivanja nivoa kvaliteta sredine prema propisanim standardima koji se odnose na korištenje prostora, ozelenjavanje i odnošenje komunalnog otpada, posebnu pažnju treba obratiti na oblikovanje prostora, koji svojom funkcijom i izgledom treba da doprinese stvaranju skladnog ambijenta.

Urbano zelenilo ja a identitet grada, mo že poboljšati njegovu privla nost za život, rad, ulaganja i turizam, zato ti prostori mogu pridonositi kvalitetu života te konkurentnosti gradova.

V. Životna sredina

Grad Bijeljina je jedini regionalni centar na podru ju Semberije kojem je, kroz prostorni plan RS, utvr eno mjesto administrativnog, kulturnog i industrijskog centra regije. Ta injenica uslovljava veliki priliv stanovništva, te e potrebe za stanovanjem i poslovnim prostorima biti veoma izražene, naro ito blizu centra grada.

podru ja prema Urbanisti kom planu Bijeljine.

Planerima – urbanistima i u esnicima u realizaciji plana treba biti cilj da planirani sadržaj budu u duhu na ela zaštiti životne sredine (prema Zakonu o zaštiti životne sredine). Prvenstveno se to odnosi na:

- Na elo održivog razvoja kojim se podrazumjeva o uvanje prirodnog blaga. U predmetnom regulacionom planu to je, u prvom redu, voda za pi e.
- Na elo predostrožnosti i prevencije kojim se zahtjeva ekonomi no korištenje komponenti životne sredine pri emu je uslov da se koriste najbolje raspoložive tehnologije.
- Na elo zamjene kojim se propisuje da se postoje e djelatnosti, koje mogu imati štetne posljedice na životnu sredinu, moraju zamjeniti. U konkretnom slu aju to se odnosi na intenziviranu poljoprivrednu proizvodnju u užoj i široj zoni zaštite izvorišta.
- Na elo integracije kojim se podrazumjeva zaštita ne samo odre enih komponenti životne sredine nego zaštite životne sredine kao integralne cjeline, odnosno primjenom na ela integracije treba postiti i da se me usobni uticaj komponenti životne sredine svede u okvire prihvatljivog.
- Na elo saradnje i podjele odgovornosti obavezuje ostale u esnike koji u estvuju u donošenju i realizaciji plana da podjele odgovornost u procesu zaštite životne sredine.
- Kroz na elo u eš e javosti i pristup informacijama stvara se mogu nost da se u fazi planiranja i realizacije plana javnost upozna sa propisima vezanim za zaštitu životne sredine ali i da u estvuje u donošenju odluka.
- Na elo „zaga iva pla a“ obavezuje sve korisnike životne sredine da plati troškove kontrole, prevencije ili sanacije od zaga enja životne sredine.

Poštuj i navedena na ela ostvari e se urbanizacija kojom e se zadovoljiti potrebe sadašnjih i budu ih stanovnika, pri emu e poboljšati kvalitet životne sredine.

D. PLAN ORGANIZACIJE, URE ENJA I KORIŠ ENJA PROSTORA

Koncepcija prostorne organizacije Regulacionog plana „Dašnica 1“ u Bijeljini rezultat je sinteze i valorizacije potreba, mogu nosti i ciljeva organizacije, ure enja i koriš enja prostora unutar obuhvata plana, uz uvažavanje postoje eg stanja i postoje e urbane matrice naselja, definisane kroz detaljnu analizu postoje eg stanja. Istovremeno, koncepcija prostorne organizacije predložena u izmjeni Regulacionog plana, bazirala se i na svim promjenama, problemima i ograni enjima u prostoru, nastalim poslednjih godina, a zbog kojih je, suštinski, otežana implementacija planskih rješenja definisanih prethodnim regulacionim planom (Izmjena Regulacionog plana „Dašnica 1“ – Sl.gl. Grada Bijeljina br. 12/10.) koji predstavlja polaznu osnovu za izradu ovog planskog dokumenta.

Sintezom prethodno navedenih elemenata, te obavezuju ih važe ih planskih dokumenata, dobijeni su osnovni parametri planske koncepcije prostorne organizacije prostora obuhva enog Regulacionim planom.

I. Namjena površina

Sinteza i valorizacija potreba, mogu nosti i ciljeva organizacije, ure enja i koriš enja prostora koji je obuhvat Izmjene dijela regulacionog plana „Dašnica 1“, detaljna analiza važe eg regulacionog plana i analiza zate enog stanja na terenu rezultirali su, odnosno „uslovili“ prostornu koncepciju regulacionog plana za tretirani prostorni obuhvat.

Istovremeno, poštuju i zadatu namjenu površina iz plana šireg podru ja, kao i osnovne saobra ajne koridore kao dijelove mreže gradskih saobra ajnica, te preporuke definisane kroz smjernice za implementaciju Urbanisti kog plana grada Bijeljine, prostorni obuhvat ovog regulacionog plana u organizacionom smislu predstavlja stambeno naselje koje pripada zoni proširenog centra grada Bijeljine sa dobrim položajem i vezama sa neposrednim i širim okruženjem.

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

1. Osnovna namjena površina u prostornoj cjelini

Izradom regulacionog plana „Dašnica 1“, izme u ostalog, vrši se usaglašavanje ovog plana sa planom šireg podru ja, kao zakonom definisana obaveza. U tom smislu, osnovna namjena površina u ovom dijelu urbanog podru ja grada Bijeljine definisana je Urbanisti kim planom grada Bijeljina „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 43/20.

U smislu definisanja osnovne namjene površina u obuhvatu regulacionog plana izdvajaju se sledeće površine (namjene):

- površine namijenjene stanovanju (porodično i višeporodično),
- površine namijenjene društvenim djelatnostima (osnovna škola, obdanište, ...),
- površine namijenjene privrednim djelatnostima (komercijalne djelatnosti),
- javne zelene površine (blokovsko zelenilo i parkovi tišine) i
- zaštitno zelenilo (uz saobraćajnice i prostorne cjeline koje to zahtijevaju).

2. Detaljna namjena površina

Stanovanje zauzima najveći i procenat površine obuhvata plana, a pojavljuje se u dva tipa – porodično i višeporodično stanovanje.

U skladu sa stanjem zatečenim na terenu, u prostornoj planskoj koncepciji zadržava se dominacija porodičnog stanovanja, posebno u centralnim dijelovima obuhvata i u dijelovima sa parcelama male površine. Položaj ove prostorne cjeline koji je neposredno uz centralno gradsko područje, prisustvo kanala Dašnica koji je regulisan i gotovo u cijelosti urešen, prisustvo osnovnih objekata društvenih funkcija, uticali su na pojačane zahtjeve za izgradnjom višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata. Jasno je da se radi o veoma atraktivnoj zoni u sklopu urbanog područja. Tako je u koncepciji planskog rješenja uveden značajan procenat višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata. U prethodnom regulacionom planu na ovom obuhvatu je, a u cilju umjerene rekonstrukcije izgrađene strukture, uveden tip višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata sa ograničenim brojem stambenih jedinica. U ovoj izmjeni plana, a kao rezultat detaljne analize potreba, prethodno navedena postepena i umjerena rekonstrukcija građevinskog fonda održava se kroz planiranje višeporodičnih objekata manjih gabarita i spratnosti P+4 i maksimalno P+5. Na taj način izbjegava se potreba ograničenja broja stambenih jedinica u ovim objektima, ali se drugim urbanističkim parametrima postiže usaglašenost dva tipa stanovanja (individualno i višeporodično).

Poslovanje kao namjena površina u obuhvatu ovog regulacionog plana planira se u više oblika. U skladu sa pravcima razvoja privrede definisanim Urbanističkim planom grada Bijeljine, strategija razvoja usmjerava se na rekonstrukciju i reorganizaciju većih privrednih kapaciteta u maloprivredne, odnosno razvoj malih i srednjih preduzeća a u skladu sa prethodno navedenim. Područje obuhvata Regulacionog plana "Dašnica 1" u Bijeljini, sa aspekta privrednih djelatnosti ima specifičan položaj i značaj za onaj dio privrednih grana koje podrazumijevaju uslužni sektor, koji prema urbanističkom planu grada Bijeljine treba da postane vodeći i u ukupnom privrednom razvoju Grada u narednom periodu. Uslužni sektor, da bi postao nosilac i treba, ne samo da prati potrebe privrede i stanovništva, već da se javlja kao bitan faktor formiranja privlačnog poslovnog okruženja. Zato je neophodno pored tradicionalnih uslužnih djelatnosti podsticati razvoj finansijskih, informatičkih, bankarskih, različitih intelektualnih i specijalizovanih usluga koje će pratiti zahteve koji će nastati ekonomskim, društvenim, sociološkim, a posebno tehnološkim promjenama.

U koncepciji izmjene regulacionog plana, kroz odredivanje lokacija poslovnih sadržaja vodilo se rauna da se stvore prostorni uslovi da se na ovom području može locirati što više upravo uslužnih djelatnosti koje i jesu primjerene ovom prostornom obuhvatu. Tako se pored postojećih kapaciteta, koji se planom predviđaju za rekonstrukcije i proširenja, planira i izgradnja novih, prioritarno duž ulica Dušana Baranina, Sremske, Cara Uroša, Prvog maja i Pere Stanića, a u sklopu planiranih stambeno-poslovnih objekata, nizova i blokova višeporodnog tipa stanovanja, kao i posebnih poslovnih objekata.

Trgovinskom sektoru se zbog njegovog značaja u koncepciji izmjena i dopuna regulacionog plana daje posebno mjesto i uloga, sa jedne strane, jer je trenutno i u postojećim odnosima upravo trgovina vodeća na području obuhvata plana, a sa druge strane jer se preko ove privredne grane, pravilnom reorganizacijom i podizanjem kvaliteta i nivoa usluge može značajno uticati na položaj i privlačnost gradskog područja u njegovom užem i širem okruženju. Pored trgovačkih kapaciteta za prodaju robe široke potrošnje, koji su neizbježan i još uvijek kurentan vid ove grupe djelatnosti, planom se predviđaju i trgovinski kapaciteti koji će doprinijeti povećanju atraktivnosti lokacija (specijalizovane, luksuzne, unikatne, umjetničke i sl. robe i usluge).

Zanatske usluge lociraju se u sklopu stambeno-poslovnih objekata porodnog i višeporodnog tipa stanovanja, a veći obim ovih djelatnosti preporučuje se uz ulične poteze naročito Dušana Baranina i Cara Uroša, ali i u dijelovima porodnog stanovanja.

Planirani koncept se može realizovati pod uslovom da se u svim dijelovima prate i poštuju ekološki principi održivog razvoja, evropski standardi koji podrazumijevaju visok stepen nivoa usluga primjeren gradskom području, ali i ekonomski koji će podsticati izmjenu postojećih struktura u pravcu planirane

Javne službe i društvene djelatnosti su zastupljene jednim objektom iz oblasti obrazovanja (Osnovna škola „Knez Ivo od Semberije“), te dječijom ustanovom – vrtić u neposrednoj blizini školskog objekta.

Javne službe i društvene djelatnosti jesu onaj nivo centralnih funkcija koje su skoncentrisane u centralnom gradskom jezgru, ali se zbog opterećenosti ove zone i rasta grada dio javnih funkcija treba pojaviti i u zoni proširenog centra kojoj pripada tretirani obuhvat. Upravo iz tog razloga, izmjenama regulacionog plana potenciranje javnih funkcija, uređenje javnih površina, javno dobro i javni interes, razvoj društvenih djelatnosti i podizanje nivoa kvaliteta javnih, kulturnih i ostalih usluga postaje okosnica koncepcije planskih rješenja.

U narednom planskom periodu, Ulica Dušana Baranina, odnosno planirani objekti uz ovu ulicu, preuzeti ulogu linearnog centra gdje se po analogiji očekuje i prisustvo određenog procenta društvenih i javnih sadržaja. Pored već postojećih objekata škole i dječijeg vrtića, neophodno je u poslovnom dijelu objekata uz Ulicu Dušana Baranina, predvidjeti administrativne sadržaje, predstavništva firmi, turističke agencije, klubove, umjetničke galerije, itaonice i sl.

Zelene površine u smislu javnih uređenih površina, zaštitnog zelenila i zelenila ograničenog korištenja, vrlo su značajan element planske koncepcije prostorne

organizacije odre ene cjeline sa višestrukim pozitivnim efektima i zna ajem. Planska koncepcija, suo ena sa zna ajnim ograni enjima uslovljenim postoje im stanjem, a kada je u pitanju ekološko planiranje i koncept zelenih površina, posebnu pažnju posve uje u prvom redu zaštitnoj ulozi zelenila. U skladu sa fizi kim mogu nostima prostora planom se uz saobra ajnice formiraju drvoredi visokog rastinja koje predstavlja zna ajne zaštitne zelene koridore saobra ajnica. Postoje e zelenilo, u vidu linearnog zelenila-drvoreda potrebno je zadržati i izvršiti rekonstrukciju novim vrstama drve a prema širini popre nih profila ulica. Postoje e drvorede prvenstveno dopuniti sadnicama iste vrste kako bi se postigao kontinuitet i povezanost. Pri izboru sadnog materijala prioritet se daje autohtonim vrstama i vrstama sa ve om higijenskom i biološkom vrijednoš u. Autohtone biljne vrste bolje su prilago ene uslovima staništa, a njihovo održavanje je jeftinije. Njihovom primjenom doprinosi se o uvanju biološke i pejzažne raznolikosti, što je zna ajno jer se ponekad radi o ugroženim i zašti enim biljnim vrstama. Prethodno navedeno posebno se odnosi na uvo enje linijskog zelenila – drvoreda uz ure ene obale kanala Dašnica. U ulicama nedvoljne regulacione širine, gdje nije mogu e podizanje zelenila potrebno je razmotriti alternativne na ine ozelenjavanja, koji doprinose povoljnijoj mikroklimatskoj slici naselja. Kompleksi namjenjeni poslovanju treba da sadrže zelene obodne pojaseve na ivi nim delovima parcela. Ovi pojasevi treba da su kontinurani i da se sastoje od nizova listopadnog i etinarskog drve a i žbunja. Potrebno je saditi vegetaciju otpornu na date uslove (topola, javor, dafina, zova, tamaris i sl.). Vrste bi trebale biti otporne na štetnike i bolesti te druge nepovoljne gradske uslove, te itav niz dodatnih parametra svake pojedine lokacije: npr. u uskim ulicama koristi se drve e manjeg ili užeg habitusa; u ve im ulicama koriste se vrste široke i razgranate krošnje (pravilna proporcija veli ine stabla i krošnje u odnosu na ostale prostorne elemente); na mjestima sa manje sun eve svjetlosti biraju se vrste rahle i prozra ne krošnje te sitnog lista zbog ve eg propuštanja sun eve svjetlosti; u uli nim sklopovima izbjegavaju se vrste s krupnim, vrstim i mesnatim plodovima; potrebno je izbjegavati alergene i invazivne vrste; nezgodne mogu biti vrste vrlo sitnog sjemena ili dijelova ploda koji raznosi vjetar (za sadnju neposredno uz zgrade); za trajni efekt tokom cijele godine koristimo zimzelene vrste; itd. Dje ije ustanove i škole treba odvojiti zelenim zaštitnim pojasom od okolnih sadržaja. Zeleni pojas treba da sadrži nisku i visoku vegetaciju i time se pove ava asimilaciona vrijednost ne samo ovog prostora ve i šire okoline.

Na ovim površinama, uz potrebno ozelenjavanje, mogu e je uvo enje i elemenata parterne arhitekture (staza, odmorišta, klupe i sl.). Izbor vrsta drve a i žbunja za pošumljavanje navedenih površina mora biti uskla en sa edafskim karakteristikama zemljišta.

Na prostoru obuhva enim planom, nalazi se i prostor postoje eg islamskog groblja koje se Planom definiše kao Park tišine. Ovaj prostor nema ve ih vegetacijskih masiva, kao ni zelenog zaštitnog pojasa koji bi trebao da ima vizuelnu i mikroekološku ulogu poboljšanja uslova. Prostor se odlikuje lošom povezanoš u, deficitom dekorativnog parkovskog ure enja i nedostatkom zaštitne obodne vegetacije. U skladu sa tim, posebnu pažnju treba posvetiti stru nom ozelenjavanju ovog prostora i uspoastavljanju odgovaraju eg zelenog tampona po njegovom obodu, posebno prema susjednim stambenim zonama i susjednoj površini postoje e škole.

Postoje a vegetacija obuhva enog podru ja predstavlja ne samo biološku ve i ambijentalnu vrijednost ovog prostora i treba da se sa uva. Neophodna je njena tehni ko-tehnoloska zaštita prilikom izgradnje novih objekata.

Zelenilo u okviru parcela porodi nog stanovanja se ne treba zanemariti, jer se isti e i po kvalitetu i po starosti sadnog materijala, tako i u raznovrsnosti vrsta, te ga je potrebno sa uvati i zaštititi u postupku nove izgradnje. Racionalan na in ozelenjavanja, jednostavan koncept i na in oblikovanja treba da budu osova za planiranje i podizanje zelenila na ovom prostoru.

Kanal Dašnica ima posebno mjesto u koncepciji zelene matrice grada Bijeljine. Iako vješta ki, jedini je vodotok koji prolazi kroz urbano podru je grada Bijeljine, odnosno i kroz centralnu gradsku zonu. Kanal Dašnica svojim tokom prolazi kroz uže urbano podru je grada Bijeljine, tako da desnom obalom tangira na odre enim dijelovima i centralnu zonu grada. Na taj na in predstavlja bitan element koji, uz adekvatno ure enje, izgradnju šetališta, saobra ajnih i pješa kih mostova, ima ulogu spone izme u centralne gradske zone i stambenih naselja koja je okružuju.

Aktiviranjem površina duž rijeke sa proširenjima zelenila se ostvaruje prodor zelenih masa u grad. Ure enje keja kanala Dašnica izvršeno je u proteklom periodu u potezu od 2,1km regulacije kanala i na 1,8km ure enje obala. Pored do sada izvedenih radova neophodno je kontinuirano nastaviti prije svega ozelenjavanje poteza sa obe strane kanala te osigurati kontinuitet šetališta opremljenog potrebnim urbanim mobilijarom, formirati biciklisti ku stazu, na površinama na kojima ima prostornih mogu nosti i sl. Aktivnosti koje se i u narednom periodu trebaju poduzimati odnose se na:

- ure enje partera – rekonstrukcija postoje ih saobra ajnica i uvo enje kontinuirane biciklisti ke staze i pješa kog šetališta;
- hortikulturno ure enje poteza sa ta no definisanim dijelovima koji se posebno ure uju, te dijelovima poteza na kojima se shodno prostornim mogu nostima može uvesti tampon drvoreda. Dati prijedlog hortikulturnog ure enja u skladu sa karakteristikama terena i podneblja.
- predvidjeti sav urbani mobilijar i opremu koja e se smisljeno i u odgovaraju oj formi postavljati duž cijelog poteza koji se obra uje;
- predvidjeti vezu desne i lijeve obale kanala – planirati zamjenu postoje ih i izgradnju novih mostova – pješa ki mostovi – mostovi na kojima se mogu pojaviti i odre eni sadržaji i objekti;
- osmisliti sadržaje na ta kama kontakta obala i mosta – odabrati položaj mostova na trasi kanala koja se obra uje u skladu sa postoje im i planiranim sadržajima na lijevoj i desnoj obali.
- Samo ure enje keja u potpunosti usmjeriti u pravcu razvoja sporta i pasivne i aktivne rekreacije.
- Prilagoditi uslovima duž poteza – predložiti mjesta ja e koncentracije ovih sadržaja me usobno povezana biciklisti kom stazom i šetalištem

Saobra ajne površine. Planirano stanje saobra ajne mreže maksimalno je uskla eno sa stanjem na terenu, poštuju i zahtjev definisane planom šireg podru ja – Urbanisti kog plana grada Bijeljine. Pored saobra ajnih koridora definisanog reda saobra ajnica, planirane su i površine za parkiranje u zonama višeporodi nog

stanovanja, zonama oko sportsko-rekreativnih površina, poslovanja, javnih zelenih površina, parkova tišine.

U skladu sa planiranjem namjene površina, odnosno konceptom prostorne organizacije i razmještaja planiranih sadržaja i kapaciteta je i planiranje svih infrastrukturnih sistema.

II. Infrastruktura

1. Saobraćaj

Saobraćajni sistem

Planirani saobraćajni sistem zasniva se na postavkama važećeg urbanističkog plana grada, koji je saobraćajnu mrežu na području Regulacionog plana Dašnica rangirao na sledeći način :

- saobraćajnice I reda:
 - Sremska ulica,
 - dio Ulice Cara Uroša (od benzinske stanice "Neškovići" do "Duda") koji predstavlja logičan kontinuitet sa Sremskom ulicom,
 - dio Ulice neznanih junaka, do raskrsnice sa kružnim tokom saobraćaja kod mosta preko kanala Dašnica.
- Ostale saobraćajnice su u rangu sabirnih i/ili pristupnih ulica i kolsko-pješakih pristupa.

Sistem mirujućeg saobraćaja

Sistem mirujućeg saobraćaja planiran je u sledećim modalitetima :

- parkiranjem/garažiranjem u okviru parcele u zonama individualnog/pородnog stanovanja,
- upravnim i podužnim parkinzima u zonama kolektivnog stanovanja i javnih sadržaja,
- podzemnim garažama ispod planiranih stambeno-poslovnih objekata,
- garažama u prizemljima planiranih poslovno-stambenih objekata.

Elementi situacionog i nivelacionog plana

U skladu sa karakteristikama postojećeg stanja i drugim uslovima, formirani sistem saobraćajnica zasnovan je na situacionim i nivelacionim elementima koji su u skladu sa funkcionalnim zahtjevima strukture vozila koja se otkriva. Ravnan teren, prostorni sklop postojećih i planiranih objekata omogući ili su relativno miran situacioni i nivelacioni tok saobraćajnica odgovarajućim horizontalnim i vertikalnim elementima, kako na samim trasama saobraćajnica tako i u raskrsnicama, kako je to prikazano na grafikonu priloženom - Plan saobraćajne infrastrukture.

U nivelacionom smislu, elemente nije bilo mogu e dati jer zvani na geodetska podloga na kojoj je plan ra en ne sadrži visinsku predstavu. Me utim karakter terena (semberska terenska ravan) nema izraženije reljefne karakteristike koje bi uslovljavale specifi na nivelaciona rješenja. Sa druge strane ovako izrazito ravan teren uslovljava pojavu t.zv. "nultih nagiba" koji stvaraju teško e u gravitacionom odvodnjavanju površinskih voda, ali se taj problem rješava na mnogo detaljnijem nivou nego što je detaljnost regulacionog plana - projektima, što je predmet narednih faza - realizacije regulacionog plana.

Geometrijski popre ni profili saobra ajnica

Geometrijski popre ni profili komponovani su na osnovu sljede ih funkcionalnih elemenata:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - saobra ajne trake | 3.25m, 3.00m, 2.75 m |
| - trotoari | 1.50m - 2.00m |
| - parking mjesto za PA | 5 x 2.5m |

Na osnovu gornjih elemenata utvr eno je više tipova geometrijskih popre nih profila, koji su prikazani i ozna eni na grafi kom prilogu – plan saobra ajne infrastrukture.

Kolovozne konstrukcije saobra ajnica

U skladu sa uslovima terena, klimatskim uslovima, ekspertskoj procjeni saobra ajnih optere enja na pojedinim elementima interne saobra ajne mreže, mjereno brojem prelaza standardne osovine (kao mjerodavnom pokazatelju) i mogu im vrstama materijala na lokalnom podru ju, predvi eni su odgovarju i tipovi fleksibilnih kolovoznih konstrukcija.

U narednim fazama razrade - izrade idejnih projekata i projekata za izvo enje, kolovozne konstrukcije e se utvrditi na osnovu konkretnih geomehani kih karakteristika dobijenih ili konkretnim geoistražnim radovima (istražne jame i li bušotine) ili ekspertskom procjenom geologa.

Vrste zastora pojedinih funkcionalnih dijelova popre nih profila, naro ito trotoara, slobodno vo enih pješa kih staza i parking-mjesta, poželjno je diferencirati primjenom savremenih prefabrikovanih materijala ili takozvanih "štampanih betona", u kom slu aju postoje mnogobrojne mogu nosti izbora kolorita, i teksture ("šrafure") tih površina.

Planirana površina pod saobra ajnicama (bez ura unatih obodnih saobra ajnica po kojima ide granica obuhvata plana) iznosi 27222,80 m² (2,7 ha).

2. Vodovod i kanalizacija

Vodovod

U novoj planiranoj ulici u zoni obuhvata, paralelnoj sa ul.Cara Uroša i ul. 18. Novembra potrebno je planirati novu vodovodnu mrežu.

Planirani su distributivni cjevovodi ϕ 100 mm i ϕ 150 mm

Fekalna kanalizacija

U novoj planiranoj ulici u zoni obuhvata, paralelnoj sa ul.Cara Uroša i ul. 18. Novembra potrebno je planirati novu fekalnu kanalizacionu mrežu.

Planirani su kolektori ϕ 200 mm

Kišna kanalizacija

U novoj planiranoj ulici u zoni obuhvata, paralelnoj sa ul.Cara Uroša i ul. 18. Novembra potrebno je planirati novu kišnu kanalizacionu mrežu.

Planirani su kišni kolektori ϕ 300 mm.

3. Elektroenergetika

Izmjenom regulacionog plana MZ“Dašnica 1” predviđena je izgradnja novih objekata kolektivnog stanovanja, stambeno poslovnih objekata i povećanje spratnosti postoje ih individualnih stambenih objekata, što istovremeno uslovljava i povećanje instalirane snage TS 10/0,4 kV u obuhvatu plana.

Prateći dinamiku gradnje na ovom području je već izgrađena BTS Sremska 10/0,4kV; 630A na koji je do sada priključeno ukupno 82 potrošača.

Prema podacima RJ "Elektrodistribucija" Bijeljina vidi se da postoji rezerva snage u postojećim transformatorskim stanicama. Međutim, zbog lokacije i udaljenosti pojedinih TS 10/0,4 kV(kao što je BTS 10/0,4 kV; 630 kVA "Prva narodna") od lokacija na kojima se grade objekti nije moguće u značajnoj mjeri iskoristiti postojeću rezervu u snazi.S druge strane rezerve pojedinih trafostanica 10/0,4 kV koje su u neposrednoj blizini lokacija na kojima su izgrađeni novi objekti su već prilično iskorištene (BTS 10/0,4 kV; 630 kVA "4.juli" je opterećena 67% a BTS 10/0,4 kV; 630 kVA "Ekonomska škola 2" je preopterećena-prema procjeni 102%), tako da je neophodna zamjena transformatora 630 kVA transformatorom 1000 kVA.

U potpunom obuhvatu RP Dašnica 1 postojeće trafostanice su popunjene, tj. iskorištene su svi slobodni niskonaponski izlazi. Postoji ograničena mogućnost priključenja malog broja novih krajnjih korisnika. Imaju se u vidu da se za priključenje svake lamele koristi zaseban izlaz u trafostanici, i da potrebna priključenja na snaga prevazilazi postojeće kapacitete, potrebno je predvidjeti izgradnju još 9 trafostanica snage od 630 do do 1000 kVA, prema skici u prilogu.

Analizom i poređenjem priloženih podataka RJ "Elektrodistribucija" Bijeljina i iskazanih potreba u proračunu može se zaključiti sljedeće :

- prema proračunu je odnos Pms/ns = 3,6 kW / po stambenoj jedinici,
- prema proračunu pretpostavljena vršna snaga po lokalitetu je 2 kW,

- prema podacima RJ "Elektrodistribucija" odnos $P_m/n = 2,3 \text{ kW}$, gdje je P_m ukupno opterećenje svih trafostanica u obuhvatu RP, a „n“ podrazumijeva zbir stambenih jedinica i lokala, bez potrošača priključenih na privatne trafostanice koje nisu u vlasništvu ZEDP.

U narednom periodu može se očekivati neznatno povećanje angažovane snage po stambenoj jedinici, odnosno po lokalitetu. **Zaključak je da postojeće trafostanice neće biti dovoljne za snabdijevanje električnom energijom novih objekata u obuhvatu RP Dašnica 1. Tako će biti potrebno proširiti mrežu postojećih 10 kV kablovskih vodova, u skladu sa dinamikom gradnje. Da bi se dugoročno ostvarila rezerva u snazi od min. 25% i maksimalno smanjili gubici pri prenosu energije do potrošača, potrebno je planirati izgradnju još 9 trafostanica snage od 630 do 1000 kVA, pri čemu je uzeto u obzir predviđeno povećanje broja potrošača za oko 30%.**

Trase kablovskih vodova za napajanje TS10/0,4 kV i raspored svih transformatorskih stanica, postojećih i planiranih, u obuhvatu MZ "Dašnica 1" prikazani su u grafikonu priloženom planu elektroenergetske infrastrukture.

Urcrtane lokacije trafostanica ne treba da budu obavezujuće, već da služe kao osnov za određivanje parcele za izgradnju trafostanice u tom dijelu. Lokaciju za izgradnju trafostanica definisati prilikom izdavanja Lokacijskih uslova za izgradnju objekata, uz saglasnost nadležnog ODS-a. Budući da investitori upoznati sa činjenicom da za većinu novoizgrađenih višeporodnih objekata ne postoje kapaciteti za priključenje na niskonaponsku mrežu, te da je potrebno da se obrate nadležnom ODS-u, oko dogovora za određivanje parcele za izgradnju nove trafostanice. Trafostanice se grade na zasebnoj parceli, koja se formira iz postojećih parcela, ili u sklopu samog objekta. Tako će, neophodno je predvidjeti i prostor za nesmetan pristup vozilom trafostanici.

U ovom području potrebno je rekonstruisati i dograditi 35 kV mrežu koja povezuje postojeće trafostanice. U tu svrhu planirana je izgradnja podzemnog 35 kV kabla čija će trasa i duž sjeverozapadne granice obuhvata RP Dašnica 1. Predložena lokacija trase 10 kV i 35 kV podzemnih kablova i planiranih trafostanica nije obavezujuća, pošto je uslov za izgradnju rješavanje imovinsko pravnih odnosa.

35 kV i 10 kV kablove neophodno je položiti u rovu na dubini od minimum 0,8 m, uz ostale tehničke uslove i detalje koji će biti definisani glavnim projektom. **Svi objekti elektroenergetske infrastrukture će se graditi u skladu sa potrebama, prateći dinamiku gradnje ostalih objekata, sve prema Lokacijskim uslovima, standardima, propisima i Zakonima.**

Transformatorske stanice

U obuhvatu prostora MZ "Dašnica 1" izgrađene transformatorske stanice su tipске i fabrički atestirane. Izgradnjom novih TS10/0,4 kV;1000 (630) kVA zadržava se isti tip i omogućiava, kada se ukaže potreba, zamjena transformatora snage 630 kVA

novim transformatorima snage 1000 kVA. Minimalne dimenzije temelja trafostanica tipa BTS su 2,3x2,9 m, a ako su u pitanju trafostanice MBTS onda su njene dimenzije 5,5x4,5 m. Broj i raspored elija zavisi od projekta.

Blindirane ili montažne transformatorske stanice (betonske ili metalne kuće) su po svojoj konstrukciji namjenjene za priključak na srednjenaponsku kablovsku mrežu u gusto naseljenim gradskim područjima. Za montažu je potrebna minimalna slobodna površina koja treba da bude veća od površine same transformatorske stanice samo za potrebe manipulacije, i to po jedan metar sa svih strana. Pristup sa strane za montažu transformatora treba da bude tvrda površina, odnosno gradska ulica. Oko izgrađene transformatorske stanice nije potrebno izvoditi nikakvu ogradu, pošto pristup dijelovima pod naponom nije moguć, osim u slučaju nasilne provale.

Prema raspoloživom prostoru bira se lokacije transformatorskih stanica u slobodnoj površini, tako da je pristup za manipulaciju i održavanje optimalan.

Transformatorske stanice treba da posjeduju sljedeće tehničke karakteristike:

- Vrsta TS10/0,4 kV: limena oklopljena (blindirana), tipiska na betonskom temelju
- Dimenzije temelja: 4 x 2,5 m, odnosno 6 x 4 m
- Broj transformatorskih elija, 10 kV: prema projektu
- Broj vodnih elija, 10 kV: prema projektu
- Rezervna elija 10 kV (neopremljena): 1
- Transformator: 10/0,4 kV, 1000 (630) kVA
- Niskonaponski blok: - broj NN izlaza 400 A : minimum 6, a po mogućnosti 8
 - izlaz za vanjsko osvjjetljenje : 2
 - kontrolno mjerenje na NN strani 0,4 kV

Niskonaponska kablovska mreža

Napajanje stambeno poslovnih objekata se izvodi niskonaponskim kablovima tipa PP00, PP00-a i XLPE koji se polažu sa niskonaponskih izlaza u transformatorskim stanicama, u rovu na dubini najmanje 0,8 m. Pri polaganju priključnih energetskih kablova postoji mogućnost ukrštanja i približavanja sa drugim kablovima (VN i NN energetski kablovi, telekomunikacioni kablovi, vodovi kablovske televizije), te sa saobraćajnicama instalacijama vodovoda, centralnog grijanja i kanalizacije, pa je neophodno radove izvesti shodno odredbama tehničkih propisa koji definišu na način polaganja kablova u tim situacijama.

Priključak svakog objekta se izvodi na kablovskom priključnom ormanu, po potrebi prolaznom, koji treba da bude montiran na fasadi objekta kod svakog ulaza. Prolazni kablovski priključni ormari omogućavaju da se jednim kablom dovoljnog presjeka mogu priključiti i po dva objekta.

Presjek kabla mora biti u skladu sa o ekivanim maksimalnim optere enjem svakog objekta i maksimalnim dozvoljenim padom napona, što e se rješavati glavnim projektom infrastrukture za svaki objekat, a na osnovu projektovanih energetskih potreba i arhitektonskih rješenja svakog pojedina nog objekta.

U dijelu naselja gdje su izgra eni ili se grade,odnosno dogra uju individualni stambeni objekti, niskonaponska mreža se izvodi samonosivim kablovima na betonskim stubovima.

Pri projektovanju niskonaponske mreže i priklju aka neophodno je poštovati regulacioni plan, tehni ke propise i tehni ke preporuke nadležne “Elektrodistribucije”.

4. Telekomunikacije

U narednom periodu predvi eno je da se na podru ju grada zra na tk – pretplatni ka mreža u potpunosti zamijeni podzemno položenim tk-kablovima u tk-kablovskoj kanalizaciji, te da se umjesto klasi nih tk-kablova ugrade opti ki kablovi tako da maksimalna udaljenost od TK-preplatnika bude do 500 m.

Proširenjem opti ke kablovske mreže, te prelaskom na MSAN ure aje (Multi Service Access Node - multi servisna pristupna ta ka), omogu ava se ve a propusnost fiksne tk – pretplatni ke mreže, odnosno kapacitet iste, kao i pružanje svih vrsta komunikacijskih usluga. Cilj je da se za svakog preplatnika obezbjedi do 100Mb/s, a za zahtjevnije pretplatnike u planu je tk-preplatni ka mreža sa optikom za biznis potrebe (FTTB- Fiber To The Business).

Dalji razvoj fiksne tk – pretplatni ke mreže u potpunosti zavisi od tehnološkog razvoja fiksne i mobilne telefonije, te od mogu nosti i kvaliteta pružanja svih komunikacijskih usluga.

Nastavak unapre enja telekomunikacione mreže ogleda se u FTTH (Fiber To The Home) mreži, tj. u izgradnji opti kih kablova do ku e/stana svakog korisnika koja korisnicima donosi višestruko pove anje internet brzina i bolji kvalitet usluga. Planira se izgradnja unutrašnjih opti kih instalacija u svim novoizgra enim stambeno poslovnim objektima, kao i zamjena postoje ih bakarnih instalacija novim opti kim kablovima u postoje im zgradama. Na ovom podru ju MTEL ima razvijenu infrastrukturu (cijevi do ku a pretplatnika) što e svakako olakšati implementaciju FTTH mreže, odnosno izgradnju opti kih kablova o svih korisnika, bilo da se radi o kolektivnom ili individualnom stanovanju.

Kompanija Telrad Net na predmetnom podru ju tako e posjeduje zna ajno izgra enu kablovsku infrastrukturu. iji je najve i dio izveden polaganjem tk-kablova u kablovsku kanalizaciju, odnosno u odgovaraju e plasti ne cijevi, tako da su pomenuti kablovi zamjenjivišto e svakako olakšati implementaciju FTTH mrežei GPON mreže(*Gigabit Passive Optical Network* – Gigabitna pasivna opti ka mreža).

U pogledu daljeg razvoja telekomunikacionih beži nih sistemima (4G/5G), kao i potreba stanovništva, preduze a i privrede, jasna je potreba za širenjem mobilne

telefonije, mobilnog interneta pa i televizije. U skladu sa tim MTEL na posmatranom podru ju planira izgradnju slede e bazne stanice:

Ist Name	Longitude	Latitude	RP Name
1. BN_PASTERNAKA	019°12'29.77"E	44°45'36.07"N	RP Dašnica

Lokacija je namenjena za poboljšanje signala u Ulicama Borisa Pasternaka, 1. Maj, Profesora Nikole Ma ki a. Na lokaciji je planirana izgradnja 5m nosa a na krovu postoje eg objekta.

Smjernice za razvoj TK mreže

Razvoj naselja u gradu se prati izgradnjom novih mreža namjenjenih fiksnoj telefoniji, internetu i IPTV, kao i izgradnjom baznih stanica mobilne telefonije.

Do kraja planskog perioda skoro da nije mogu e sagledati sve tehnološke novine koje e se pojaviti i koje e biti na raspolaganju gra anima grada Bijeljina, a sve u skladu sa brzim tehnološkim razvojem u oblasti telekomunikacija. U tehnološkom smislu moderne telekomunikacije idu u pravcu daljeg veoma brzog razvoja opti kih tehnologija (koje omogu avaju brzine prenosa mjerene Tb/s), intenzivne upotrebe beži nih tehnologija (koje u laboratorijskim uslovima ve prevazilaze postoje e ži ne pristupne mreže), izmjene arhitekture telekomunikacionih mreža (hijerarhijska struktura sada predstavlja veliko ograni enje), razvoja sofisticiranih tehnika upravljanja mrežama i zaštitom podataka. U sistemima prenosa i na okosonicama mreža su i dalje bez premca opti ki sistemi koji koriš enjem Ethernet-a, SDH ili DWDM u potpunosti mogu da zadovolje potrebe za komuniciranjem savremenog društva.

U skladu sa razvojem telekomunikacionih beži nih sistema, kao i potreba stanovništva, preduze a i privrede, ukazala se potreba za daljim razvojem mobilne telefonije, mobilnog interneta pa i televizije. Potrebe korisnika e se zadovoljavati postavljanjem antenskih nosa a na stambene, poslovne i stambeno poslovne objekte, pod odgovaraju im uslovima. Lokacije postavljanja telekomunikacionih objekata i opreme, njihov karakter (privremeni ili stalni objekti), kao i drugi uslovi, detaljno e se definisati urbanisti ko-tehni kim uslovima i lokacijskim uslovima, a u svemu prema pribavljenim saglasnostima dobijenim od strane nadležnih ustanova i ministarstava i uz ispunjenje svih ostalih uslova definisanih važe im zakonima, pravilnicima i tehni kim normativima za objekte ove namjene (u pogledu nultog zra enja, sigurnosnih udaljenosti, protivpožarnih uslova i sl.).

5. Toplifikacija i gasifikacija

U skladu sa programom razvoja gradske toplovodne mreže, postoje a toplana i dalje ostaje u funkciji zajedno sa postoje im toplovodom. U narednm periodu predvi a se izgradnja vrelovodne mreže kao i rekonstrukcija postoje e toplovodne mreže u vrelovodnu mrežu.

Novi vrelovod išao bi prema centralnoj zoni grada od toplane Ulicom Sremskom i Ulicom neznanih junaka, pored zgrade MUP-a, odakle dalje prema centralnoj

gradskoj zoni. Na novi vrelovod mogli bi se priključiti potrošači i iz šire zone ulica kojima će biti položen, dio potrošača koji su priključeni na postojeći i toplovod, te kompleks višeporodni stambeno-poslovnih objekata izgrađenih na lokaciji bivšeg „DC-a“ (izvan granice obuhvata izmjene regulacionog plana).

U samom obuhvatu izmjene regulacionog plana predviđena je izgradnja toplovodne ili vrelovodne mreže (u funkciji uslova i režima iz toplane) u svim saobraćajnicama, odnosno pokrivanje kompletnog naselja gradskom toplifikacijom.

Toplotni konzum naselja:

Prilikom definisanja toplotnog bilansa u ovoj fazi rada izrađuje se potrebna količina toplote na bazi jednog kvadratnog metra bruto građevinske površine objekata. Površine se klasifikuju prema namjeni pojedinih sadržaja. Na taj način se usvaja specifično toplotno opterećenje, čije brojne vrijednosti su date na bazi iskustvenih podataka:

- stambeni objekti 100 W/m^2
- poslovni prostor (sa ventilacijom) 150 W/m^2

Gasifikacija opštine Bijeljina planirana je na opredjeljenjima definisanim u Prostornom planu Republike Srpske za period do 2015. godine, Prostornom planu opštine Bijeljina, te Urbanističkom planu grada Bijeljine.

Izgrađuje se gasovod srednjeg pritiska omogućiava se sigurno i kvalitetno snabdijevanje prirodnim gasom potrošača u okviru grada Bijeljine. Izgrađena gasna mreža srednjeg pritiska je 4-8 bar-a. Ova mreža omogućuje dalju izgradnju sekundarne mreže srednjeg pritiska sa mjernom regulacionim stanicama za mrežu široke potrošnje

Izgrađena distributivna gasna mreža je niskog pritiska 1-4 bar.

Distributivna gasna mreža je uređena tako da omogućuje i priključuje svih predviđenih potrošača. Za svakog individualnog potrošača posebno se radi projekat unutrašnje gasne instalacije

U cilju zaštite životne sredine, a do usvajanja i realizacije planskih programa toplifikacije grada Bijeljine, kao i puštanja u funkciju gasovoda, neophodno je vršiti konstantna mjerenja i insistirati na uvođenju, odnosno korištenju onih energenata koji imaju manje negativne emisije u vazduh.

III. Životna sredina

Plan organizacije, uređenja i korištenja prostora sa aspekta zaštite životne sredine podrazumjeva.

- zaštitu kvaliteta, kvantiteta i zaliha komponenti životne sredine, odnosno zaštitu: vode, vazduha, zemljišta i biosfere,
- zaštitu od opasnih supstanci i tehnologija,
- zaštitu od štetnog uticaja otpada
- zaštitu od buke i vibracija i
- zaštitu od radijacija

Zaštita navedenih komponenti životne sredine i zaštita od štetnih uticaja, posebno se apostrofira na isto nom dijelu prostora regulacionog plana „Gvozdevi “ iz razloga što je kontaktni prostor zonama zaštite vode za pi e izvorišta Grmi .

1. Zaštita voda

Na prostoru regulacionog plana „Dašnica 1“ zaštita voda svodi se na zaštitu podzemnih i površinskih voda.

injenica je da se zaštita podzemne vode ne može uspješno rješavati samo na prostoru obuhvata regulacionog plana „Dašnica 1“.

Isto je tako injenica da se zaštita ne može provoditi parcijalnim mjerama. Zbog toga e se citirati dio teksta iz važe eg Prostornog i Urbanisti kog plana Bijeljine, vezanog za prioritetne zadatke u cilju zaštite podzemnih voda. Prioritetni zadaci su:

- izrada katastra zaga iva a,
- zaštita svih izvorišta,
- rekonstrukcija, dogradnja i dovo enje u optimalne radne uslove postoje ih ure aja za pre iš avanje otpadnih voda,
- postepena zamjena tehnologija u onim tehnološkim procesima u kojima u svijetu postoje istije i efikasnije tehnologije,
- naknadu za ispuštanje zaga enih voda treba dovesti na viši nivo od troškova (investicionih i eksploatacionih) pre iš avanja otpadnih voda,
- preduze ima koja grade postrojenja za pre iš avanje i/ili zamjenjuju prljave tehnologije treba pružiti poreske i carinske olakšice za sprovo enje tih mjera,
- sanitarno ure enje budu ih deponija otpadnog materijala sa urbanih prostora,
- adekvatno lociranje zahvata i ispusta voda za industrijsku zonu i sve ostale, manje kapacitete i to na na in da se zahvati lociranju uzvodno od vlastitih izvoda otpadnih voda.

2. Zaštita zemljišta

Zaštitu zemljišta potrebno je provoditi u više pravaca me u kojima su najvažniji:

- zaštita zemljišta kao gra evinskog medija, u smislu izgradnje neplaniranim sadržajima i adekvatnom nadokadom za ure eno gra evinsko zemljište,
- zaštita od nekontrolisane degradacije površinskog dijela zemljišta koji je zaštitni sloj podzemnih voda, od zaga enja sa površine terena,
- zaštita od nekontrolisanog odlaganja komunalnog i ostalog otpada ije odlaganje je potrebno provoditi u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. glasnik RS“, br. 53/02).

U okviru zaštite podzemnih voda i tla prioritetni zadaci svode se na slijede e:

- zabraniti produbljavanje postoje ih septi kih jama,
- nove septike graditi prema tehni kim propisima za ovakve objekte,
- izvršiti tehni ki prijem novih septika
- kontrolisati i najstrožije zabraniti priklju enje septika na kišnu kanalizaciju bez uslova propisanih od nadležnih organa,

- utvrditi kvalitet voda koje se upuštaju u kanal Dašnicu, prema Pravilniku o tretmanu i odvodnji otpadnih voda za područje grada i naselja gdje nema javne kanalizacije („Sl. glasnik RS“, br. 68/01) a uslove ispuštanja prilagoditi Pravilniku o uslovima ispuštanja otpadnih voda u površinske vode („Sl. glasnik RS“, br. 44/01).

3. Zaštita vazduha

Zaštitu vazduha potrebno je provoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. glasnik RS“, br. 53/02). Do uspostavljanja monitoringa opterećenosti vazduha (u skladu sa Pravilnikom o monitoringu emisija zagađujućih materija u vazduhu, („Sl. glasnik RS“ br. 39/05), za zaštitu vazduha od prekomjerne opterećenosti polutantima, potrebno je:

- izvršiti ozelenjavanje koridora ulica, a naročito putnih pravaca koji su ujedno i meugradске veze, a njihovi poprečni profili su dovoljne širine za ulično i urbano zelenilo. To su pojedine dionice Ulice Srpske vojske i Ulica 27. marta.
- na dionicama na kojima je zelenilo nedostaje u nizu, potrebno je izvršiti novu sadnju,
- za odabir vrste sadnica potrebno je angažirati stručno lice uz obaveznu konsultaciju stručnjaka saobraćajne infrastrukture,
- za eliminisanje emisija usljed sagorjevanja krutih i tečnih goriva, upotrebljenih za zagrijavanje stanova, potrebno je favorizovati korišćenje geotermalne energije na ekološki prihvatljiv način,
- pranje ulica potrebno je provoditi mnogo detaljnije u odnosu na sadašnje stanje. Na taj način se spremiti taloženje najfinijih čestica prašine kojom se zagađuje vazduh.

4. Zaštita od buke

Zaštita životne sredine od buke i vibracija obuhvata sve vrste zaštite od vještačkih proizvedenih emisija energije koje izazivaju štetne posljedice po zdravlje. Na prostoru regulacionog plana Gvozdevi povećaj nivo buke izražen je samo lokalno, a najveći izvor buke generalno je saobraćaj. Zaštita od uticaja buke podrazumijeva:

- stroga tehnička kontrola na samom izvoru buke i iznalaženje novih savremenijih tehničkih rješenja za izvore buke,
- podizati zaštitne zelene pojaseve u svim zonama na putu od izvora buke do prijemnika,
- u izgradnji objekata primjenjivati adekvatne materijale, konstrukcije i izolacije koje bi se na mjestu prijema maksimalno smanjio uticaj buke.

5. Zaštita urbanog standarda

Na osnovu prikazanog stanja urbanog standarda može se zaključiti da osnovni higijenski, graditeljski i sociološki uslovi trebaju biti na višem nivou. Po principima: postupnosti, potpunosti i ekonomičnosti urbanizacije prostora i realizacije planom zacrtanih sadržaja, potrebno je doseći prihvatljivo stanje.

Potreba formiranja zelenog pojasa oko područja groblja data je u Urbanističkom planu Bijeljine te se ovdje samo naglašava. Slika groblja ne daje pozitivan efekat kako okolnom stanovništvu tako i prolaznicima. Zeleni pojas trebalo bi formirati tako da potpuno zakloni groblje, a vrsta zelenila morala bi zadovoljiti uslove urbanog zelenila.

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

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

E. ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVO ENJE PLANA

I. . Smjernice za dalje planiranje

- Regulacioni plan "Dašnica 1" u Bijeljini predstavlja detaljan sprovedbeni dokument prostornog ure enja za definisani obuhvat ukupne površine od 27,90 ha i to za planski period do 2031 godine.
- Granica obuhvata Regulacionog plana detaljno je opisana u razdjelu B; glavi I.; odsjeku 1.-Teritorija prostorne cjeline i stanovništvo, ovog tekstualniog dijela. Granica prostorne cjeline Regulacionog plana prikazana je i na svim grafi kim priložima plana.
- Regulacioni planovi su detaljni prostorno –planski dokumenti koji se donose u cilju razrade i konkretizacije revizije Urbanisti kog plana Bijeljine, do nivoa kojim se obezbje uje mogu nost izdavanja urbanisti ko-tehni kih uslova i lokacijskih uslova za konkretne intervencije u prostoru, odnosno za izgradnju stambenih i drugih gra evina, a u okviru gra evinskih parcela definisanih ovim planom (planom parcelacije).

Za izgradnju objekata porodi nog tipa stanovanja, potrebno je definisati gra evinsku parcelu u skladu sa parcelacijom definisanom ovim planom. U realizaciji Plana, a prema imovinskom ststusu zemljišta, mogu e je ukрупnjavanje gra evinskih parcela (ukoliko je isti vlasnik dvije ili više gra evinskih parcela) i izgradnja jednog objekta definisana urbanisti ko-tehni kim uslovima. U ovakvim slu ajevima (ukoliko ih bude u sprovo enju Plana) moraju se poštovati definisane gra evinske linije i minimalna rastojanja od granica prema susjednim parcelama i objektima na susjednim parcelama drugih vlasnika (definisane se u urbanisti ko-tehni kim uslovima prema važe im urbanisti kim parametrima za odgo varaju u zonu).

Za izgradnju objekata višeporodi nog tipa stanovanja koji su planirani u kompleksima na ve im gra evinskim parcelama, potrebno je definisati te gra evinske parcele u skladu sa ovim planom, ali se objekti koji su planirani kao nizovi više spojenih lamela ili blokovi i polublokovi mogu graditi fazno, odnosno lamela po lamela uz odre ene i definisane detaljne urbanisti ko-tehni ke uslove, do kona nog formiranja gra evinske parcele u cijelosti i planirane cjeline objekata i sadržaja u okviru te parcele. U sklopu definisanja urbanisti ko-tehni kih uslova isti se moraju definisati za cijelu gra evinsku parcelu i sve objekte i sadržaje na njoj sa idejnim rješenjem kompleksa i svim neophodnim elementima za njegovu realizaciju, a realizacija kompleksa e se izvoditi fazno kako je to ve navedeno i kako to uslovi na terenu dozvoljavaju, a nadležno Odjeljenje e time obavezati investitora u upravnom postupku do kona ne realizacije urbanisti ke parcele. Obzirom na eš u pojavu manjih gra evinskih parcela uslovljenu složenim imovinsko-pravnim odnosima, u realizaciji plana dozvoljeno je ukрупnjavanje gra evinskih parcela za izgradnju višeporodi nih stambenih ili stambeno-poslovnih objekata. To zna i da se i planirani objekti spojeni po granicama parcela mogu graditi kao jedinstvena konstruktivna i funkcionalna cjelina u skladu sa važe im tehni kim propisima za objekte ove namjene.

- Ovim planom utvrđuje se obaveza da se do izgradnje jedinstvenog sistema fekalne kanalizacije odvodnja otpadnih voda iz stambenih i drugih objekata rješava u skladu sa Pravilnikom o tretmanu i odvođenju otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije (Sl.gl. RS br. 68/01).
- Planska rješenja, propozicije i pravila koja se propisuju Regulacionim planom i ovim smjernicama su obavezni za sve vlasnike i korisnike zemljišta u granicama plana, a odnose se na aktivnosti kojima se poduzimaju građevinske intervencije u okviru građevinske parcele, definisane Regulacionim planom.
- Ovim planom se ne određuju površine za koje bi se ustanovila obaveza izrade urbanističkog projekta, u smislu odredbi Zakona o uređenju prostora i građevnj – „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 40/13.
- Bez obzira na prethodni stav, nadležno Odjeljenje za poslove građevnj Administrativne službe opštine Bijeljina može, neovisno od ove izmjene regulacionog plana, tražiti izradu urbanističkog projekta ili konkursnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja za lokacije za koje ocijeni da će se na taj način dobiti kvalitetnija rješenja.

U obuhvatu regulacionog plana definisane su dvije zone u sklopu kojih nije predstavljena detaljna prostorna organizacija. Radi se o površini postojećeg komercijalnog kompleksa – Tržni centar „Mihajlovi“ u sjeveroistom dijelu obuhvata Plana i susjednoj površini jugozapadno uz ulicu Sremsku na kojoj je u postojećem stanju kompleks „Neškovi“ – kompleks uslužnih sadržaja (benzinska pumpa, tehnički pregled vozila, auto-perionica, ugostiteljski sadržaji i drugo). U sklopu ovih zona će se izgradnja definisati detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, poštujući: namjenu definisanu ovim planom, postojeće imovinsko-pravne odnose, definisane potrebe javnog i privatnog interesa, te posebno važeće urbanističke parametre definisane ovim planom za odgovarajuće namjene objekata i usklađene sa planom šireg područja i važećim Pravilnikom.

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

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

II.1. STATUS ZATEČENIH OBJEKATA

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

1. status legalno izgrađenih objekata;

2. status bespravno izgra enih objekata

1. Legalno izgra ene gra evine

- Status legalno izgra enih gra evina imaju one gra evine koje su do dana usvajanja ovog plana imale izdate gra evinske dozvole, odnosno ija je izgradnja naknadno legalizovana. Za sve legalno izgra ene gra evine **koje su u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog regulacionog plana** planom su definisane intervencije na njima u smislu mogu e dogradnje, nadogradnje, rekonstrukcije, promjene namjene u skladu sa planom. U grafi kom dijelu Plana prikazani su gabariti postoje ih objekata koje je u realizaciji plana potrebno smatrati orijentacionim, obzirom da su definisani na osnovu raspoložive geodetske podloge. U izradi UTU za rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje i druge intervencije na ovim postoje im objektima, njihovi stvarni postoje i gabariti e se utvr ivati na osnovu geodetskog snimka stvarno izvedenog stanja, a koji e biti osnov za izradu UTU.
 - Ako postoje i legalno izgra eni objekat ne zadovoljava uslove u pogledu minimalnog rastojanja od regulacione linije, granice parcele i susjednog legalno izgra enog objekta, a planom je definisana mogu nost dogradnje i nadogradnje istog, ne može se odobriti njegova dogradnja u pravcu regulacione linije i tog susjednog objekta, ali se može odobriti rekonstrukcija, dogradnja u drugim pravcima, promjena namjene i sl.;
 - Legalno izgra ene gra evine **koje nisu u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana** (na lokacijama na kojima su izgra ene planom su predvi eni drugi objekti ili sadržaji ili su planirane javne površine – saobra ajnice, pristupi, parkinzi ili sl.), mogu se zadržavati u izvedenom stanju do sticanja uslova za privo enje zemljišta na kojem su izgra ene kona noj namjeni u skladu sa ovim planom, a na istima su dozvoljene slede e intervencije:
 - Teku e održavanje koje podrazumijeva:
 - pretresanje krovne konstrukcije sa izmjenom dotrajalih letvi i crijepova,
 - izmjena dotrajale stolarije i bravarije,
 - izmjena dotrajalih instalacija,
 - malterisanje fasade sa popravkom ošte enih dijelova,
 - izrada sokla i stepeništa od teraca, pristupnih staza oko objekta,
 - izmjena i ugradnja sanitarnih ure aja u kupatilu i kuhinji,
 - dogradnja sanitarnog vora u svrhu obezbje enja osnovnih higijenskih uslova
- kao i:
- sanacija;
 - dogradnja u svrhu obezbje enja osnovnih higijenskih uslova;
 - pregradnja (rekonstrukcija) koja nema karakter nove gradnje, tj. kojom se ne pove avaju horizontalni i vertikalni gabariti objekta;
 - konzervacija, tj. radovi koji su neophodni da se sprije i propadanje nedovršene ili ošte ene zgrade zbog djelovanja klimatskih uticaja;

- izgradnja instalacija za snabdijevane elektri nomenergijom i instalacija i ure aja za snabdijevanje vodom i za evakuaciju i pre iš avanje otpadnih voda i drugih instalacija;
- izgradnja neophodnih pomo nih i ekonomskih zgrada kao privremenih gra evina;
- odre ivanje gra evinske parcele;
- promjena namjene objekta;
- promjena otvora na objektima;
- izgradnja neophodnih pomo nih prostorija;
- postavljanje ograde (prema odrebama iz ovog plana);

2. Bespravno izgra ene gra evine

- Legalizacija bespravno izgra enih objekata vrši e se u skladu sa odredbama važe ih zakona i podzakonskih akata.

II.2. PORODI NI STAMBENI I STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI - PROPOZICIJE

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

- objekti koji se zadržavaju u zate enom stanju na terenu. Kod ovih objekata planom se predvi aju intervencije na tekue održavanju, kao i druge intervencije u smislu rekonstrukcija ili zamjene drugim objektima, ali uz uslov da se poštuje namjena, spratnost i gabariti objekata nazna eni i definisani u ovom planu, kao i manjih dogradnji ukoliko za to postoje prostorne mogu nosti u okviru parcele i ukoliko se ne ugrožavaju susjedne parcele i objekti (dozvoljena minimalna rastojanja od me a i susjednih objekata);
- objekti koji se zadržavaju jer su u dobrom stanju, ali im se planiraju dogradnje i nadzi ivanja
 Za sve postoje e individualne stambene i stambeno-poslovne objekte u obuhvatu plana, koji su ovim planom zadržani u postoje im gabaritima ili su predvi eni sa mogu noš u rekonstrukcija, dogradnji i nadogradnji, može se predvidjeti i zamjena novim objektom sa poštovanjem prostorne organizacije i smjernica za individualne stambene objekte u ovom planu. Obzirom da postoji mogu nost da se neki od zadržaih objekata ne mogu adekvatno rekonstruisati, dograditi ili nadograditi (starost objekta, stanje konstruktivnog sistema, loša funkcionalnost stambenog prostora ili sl.), uvodi se ova propozicija, a kao bi se korisnicima prostora koji su vlasnici individualnih stambenih objekata omogu ilo da iste izgrade u skladu sa kvalitetnim stambenim uslovima i u skladu sa stvarnim potrebama svojih porodi nih doma instava.
- novoplanirani objekti koji se planiraju u okviru novih neizgra enih parcela ili postoje ih katastarskih parcela na kojima se postoje i objekti (ako ih ima) uklanjaju, a novi planiraju na novoj lokaciji u okviru urbanisti ke parcele.

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

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

Za prostorni obuhvat Izmjene dijela Regulacionog plana "Dašnica 1" u Bijeljini, a usaglašavaju i ovaj i planski dokument šireg područja, propisuju se sledeće propozicije i uslovi:

1. Uslovi u odnosu na gra evinsku parcelu, gra evinske linije, susjedne parcele i susjedne objekte

Kod izrade urbanističkih uslova i lokacijskih uslova, neophodno je pridržavati se sljedećih pravila:

- Postavka objekta na gra evinskoj parceli određuje se gra evinskim linijama i gabaritima gra evine. Gra evinskim linijama utvrđuju se granične linije gra evine (objekta) u odnosu na sadržaje na susjednim gra evinskim parcelama ili drugim susjednim površinama (ulice i javne površine i sl.).
- Iznad visine 3,50 metara od kote terena moguće je dozvoliti izgradnju erkera (konzolni prepust gabarita objekta), odnosno balkona na svim slobodnim fasadama objekta na kojima je to moguće u odnosu na udaljenosti od granica gra evinske parcele, kao i ispred gra evinske linije, maksimalno do 1,0 metara.
- Postavkom objekta u okviru gra evinske parcele mora se obezbijediti:
 - a) izgradnja objekta u skladu sa tehničkim i tehnološkim zahtjevima i uslovima,
 - b) mogućnost redovnog korištenja gra evine u skladu sa namjenom, funkcijom i tehnološkim zahtjevima,
 - c) optimalno i propisno odstojanje od granica gra evinske parcele i od susjednih postojećih ili planiranih objekata,
 - d) optimalna orijentacija objekta u skladu sa namjenom i tehnološkim zahtjevima, a posebno optimalna orijentacija stambenih prostora u funkciji obezbjeđenja osunčanosti, vidika, provjetravanja zaštite od padavina i vjetrova i sl.,
 - e) usklađenost postavke novog objekta sa postavkom susjednih postojećih ili planiranih objekata, ukoliko je ta usklađenost vezana za estetske, funkcionalne i sigurnosne razloge,
 - f) mogućnost postavljanja neophodnih pratjećih pomoćnih objekata ukoliko su dozvoljeni i na način na koji su dozvoljeni ovim planom, odnosno neophodnih pratjećih objekata tehničke infrastrukture (priključna na komunalne instalacije) te ograda, pristupnih staza i sl.,
 - g) mogućnost nesmetanog pristupa objektu u cilju redovnog korištenja, održavanja i u slučaju eventualnih havarija, požara ili sigurnosnih opasnosti,
 - h) mogućnost racionalnog uređenja i korištenja preostalih dijelova gra evinske parcele.

- Udaljenost izme u objekta i granice gra evinske parcele definisana je prostornom organizacijom u ovom regulacionom planu. Za objekte koji su na udaljenostima od granica gra evinske parcele manjim od propisanih važe im Pravilnikom (3,00m) na fasadama prema granici gra evinske parcele ne mogu se planirati otvori stambenih prostora izuzev otvora pomo nih prostorija (hodnici, kuhinje, sanitarni vorovi, svjetlarnici stepeništa).
- Minimalno odstojanje objekta od legalno izgragra enog ili planiranog objekta na susjednoj parceli definisana je prostornom organizacijom u ovoj izmjeni regulacionog plana. Za objekte koji su na rastojanjima od objekata na susjednim gra evinskim parcelama manjim od utvr enih minimuma važe im Pravilnikom (6,00m) ne mogu se na fasadama prema susjednim objektima planirati naspramni otvori stambenih prostorija izuzev otvora pomo nih prostorija (hodnici, kuhinje, sanitarni vorovi, svjetlarnici stepeništa).
- U koliko se novi objekat gradi na granici gra evinske (katastarske) parcele (na me i) na kojoj je (ili neposredno uz nju) postavljen postoje i objekat, ili se gradi na malom razmaku od susjednog postoje eg objekta, obavezna je izrada projekta osiguranja susjednog objekta, koji se prilaže uz Glavni projekat za izvo enje, (ili se definiše u sklopu Glavnog projekta), podliježe reviziji zajedno sa Glavnim projektom, te postaje sastavni dio dokumentacije za izdavanje odobrenja za gra enje.

2. **Horizontalni gabariti – postoje i porodi ni stambeni objekti:** u grafi kom dijelu plana postoje i individualni stambeni objekti prikazani su u zate enim horizontalnim gabaritima. Ovi gabariti predstavljaju osnove prizemlja objekata i isti su orjentacioni po širini i dubini. U tom smislu svi postoje i stambeni objekti mogu se dogra ivati na svim stranama objekta ukoliko za dogradnju postoje uslovi. Ukoliko postoje mogu nosti da se dogradnjom objekta (na svim stranama objekta) mogu zadovoljiti uslovi minimalnog rastojanja od granice gra evinske parcele (3,0m ili manje uz saglasnost susjeda, ali ne manje od 1,0m), uslovi minimalnog rastojanja od regulacione linije (5,0m) ili uslovi minimalnog rastojanja od objekata na susjednim parcelama (6,0m), takva dogradnja se može dozvoliti i definisa e se detaljnim urbanisti ko-tehni kim uslovima u postupku izdavanja lokacijskih uslova ili odobrenja za gra enje za objekte za koje nije potrebno izdavanje lokacijskih uslova u skladu sa odredbama Zakona. Uz navedeno, obavezuju i element je i procenat zauzetosti parcele kod ovih dogradnji koji treba da bude do 40% – uz dozvoljena minimalna odstupanja u skladu sa prostornim ulovima parcele i osnosa prema susjedim parcelama i objektima. Za rastojanja objekata manja od 3,00m od granica gra evinske parcele i 6,00m od objekata na susjednim parcelama, ne mogu se na fasadama prema objektima na susjednim parcelama planirati otvori stambenih prostorija, nego samo otvori pomo nih prostorija (kuhinje, sanitarni vorovi, svjetlarnici stepeništa).

U koliko je postoje i objekat ve lociran na gra evinskoj liniji na 5,0m od uli ne regulacije, ili je na minimalnoj ili manjoj udaljenosti od granice gra evinske parcele, te ukoliko su me usobna rastojanja susjednih objekata manja od propisanih, dogradnje objekta prema tim stranama nisu dozvoljene. Tada se dozvoljava dogradnja prema dubini parcele (odnosno prema onim

stranama u skladu sa prethodno opisanim mogu nostima i uslovima dogradnji postoje ih objekata)

Planirani porodi ni stambeni objekti: u grafi kom dijelu plana prikazani su planirani individualni stambeni objekti u horizontalnim gabaritima osnove prizemlja objekta koji su orjentacioni po širini i dubini. Detaljnim urbanisti ko-tehni kim uslovima, u postupku izdavanja lokacijskih uslova ili odobrenja za gra enje za objekte za koje nije potrebno izdavanje lokacijskih uslova u skladu sa odredbama Zakona, precizno e se definisati horizontalni gabariti planiranih individualnih objekata uz poštovanje uslova navedenih u prethodnom dijelu ove smjernice, koji definiše dogradnje postoje ih objekata, odnosno prema urbanisti kim parametrima za odgovaraju u zonu definisanu planom šireg podru ja.

3. Vertikalni gabariti porodi nih objekata izraženi spratnoš u objekata, definisani su u grafi kom prilogu prostorne organizacije. U skladu sa odredbama Zakona o ure enju prostora i gra enju i smjericama iz plana šireg podru ja – maksimalna spratnost porodi nih stambenih/stambeno-poslovnih objekata iznosi tri nadzemne etaže, odnosno P+2. Detaljnim urbanisti ko-tehni kim uslovima u postupku izdavanja lokacijskih uslova odre uje se spratnost porodi nih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, ali mora ostati u datim maksimalnim granicama. Ukoliko u obuhvatu plana postoje zate ni individualni stambeni (stambeno-poslovni) objekti ve e spratnosti (P+2+Pk). Na ovim objektima se može poslednja etaža (potkrovlje) izvesti kao puni sprat u skladu sa smjericama iz plana šireg podru ja, ali se ne može dozvoliti ve a nadogradnja.
4. Pokrivanje porodi nih objekata može se predvidjeti kosim ili ravnim krovovima. Ukoliko se poslednja etaža projektuje kao potkrovlje - mansarda, isto se definiše u skladu sa odredbama Zakona o ure enju prostora i gra enju na slede i na in: - potkrovlje (Pk) – mansarda (M) je dio zgrade iji se korisni prostor nalazi iznad posljednjeg sprata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, a ija visina nadzide ne može biti viša od 1,8 m. Ukoliko se projektuju ravni krovovi isti moraju zadovoljiti propisane elemente važe ih Pravilnika i standarda za projektovanje i izgradnju ravnih krovova (potrebni slojevi, adekvatna odvodnja, zaštitna ograda i sl.).
5. Sve planom definisane dogradnje i nadzi ivanja moraju se uskladiti po vrsti materijala i na inu spoljne obrade sa objektom koji se dogra uje, kako bi predstavljali kvalitetnu arhitektonsku cjelinu.
6. U postoje im i planiranim porodi nim stambenim objektima može se prizemna etaža u cjelini ili djelomi no namijeniti za poslovne djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju. Poslovne djelatnosti u okviru individualnih stambenih objekata moraju biti takve da bukom, vibracijama, zra enjem, emisijama štetnih materija, ve om opasnoš u od požara, eksplozije ili druge vrste tehni kih incidenata, ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama.

7. U okviru gra evinskih parcela porodi nog tipa stanovanja mogu se planirati poslovni objekti (privremeni ili stalni). Poslovni objekti se mogu predvidjeti u smislu promjene namjene stambenog u poslovni objekat ili umjesto planiranog stambenog objekta, a sve ako to dozvoljavaju konkretni uslovi na parceli, što e se definisati detaljnim urbanisti ko-tehni kim uslovima u sklopu postupka izdavanja lokacijskih uslova/gra evinske dozvole. Urbanisti ko-tehni ke uslove definisati tako da se ni im ne ugroze saobra ajnice, susjedne parcele i objekti, a da se istovremeno obezbijede i uslovi adekvatnog korištenja i upotrebe stambenog objekta na istoj parceli.
8. U svim planiranim porodi nim objektima dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže koja se koristi za smještaj prate ih sadržaja (skladišta, garaže, ostave, skloništa, kotlovnice i sl.).
9. Na parcelama individualnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata (postoje ih i planiranih) dozvoljena je izgradnja i zasebnih pomo nih objekata u okviru gra evinske parcele, a što se definiše detaljnim urbanisti ko-tehni kim uslovima. Kao pomo ni objekti u sklopu porodi nog stanovanja, ovim planom se podrazumijevaju garaže za putni ke automobile, kotlarnice, ostave za ogrev i ljetne kuhinje, ljetnikovci, posebno ure eni roštilji i sli ni elementi dvoruišnog ure enja. Ovi objekti moraju ispunjavati propozicije definisane planom šireg podru ja, odnosno, u principu, ne mogu imati površinu ve u od 36,0 m² (bruto razvijena gra evinska površina), spratnost samo prizemnu (P + 0), udaljenost od postoje eg ili planiranog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta 3,0 m, (ako su u pitanju ostave i ljetne kuhinje), ne smiju pre i izvan utvr ene gra evinske linije stambenog objekta prema ulici ili pristupnom putu i moraju biti udaljeni od granice gra evinske parcele min. 2,5 m, ukoliko se ne radi o postoje im objektima, ukoliko ovim planom nije definisano druga ije i ukoliko nema pismene saglasnosti susjeda. U izuzetnim slu ajevima, na ve im gra evinskim parcelama ili prema utvr enim potrebama vlasnika, mogu a je izgradnja ve ih pomo nih objekata od prethodno navedenih uslova u smislu da se u okviru jedinstvenog gabarita planira više prate ih sadržaja (garaža, ljetna kuhinja, kotlarnica i sl.).
10. Nije dozvoljena izgradnja pomo nih ekonomskih objekata. Pod ekonomskim objektima podrazumijevaju se objekti za držanje stoke (svinjci, kokošinjci, štale i sl.), objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda tipa ardaka, sjenara, sušara i sl. i svih drugih sli nih objekata koji se ina e pojavljuju u sklopu seoskog doma instva.
11. Gra evinske linije objekata date su na grafi kom prilogu definisane analiti kim podacima. Ove grani ne linije predstravljaju liniju koju objekat ne može pre i najisturenijim dijelom prizemne etaže. Gra evinske linije u ovom planu odre uju se sa minimalnim rastojanjem od uli ne regulacije od 5,0m. Postoje i objekti koji su ve izgra eni na manjem rastojanju zadržavaju se na tom rastojanju i ne mogu imati dogradnju u tom pravcu. Postoje i objekti koji su na ve em rastojanju od minimalno utvr enog od uli ne regulacije, mogu se dograditi do te razdaljine (5,0m od regulacione linije). Gra evinske linije planiranih objekata se moraju poštovati u postupku izdavanja urbanisti ke

dokumentacije (linija prizemlja objekta). Iznad visine 3,50 metara od kote terena mogu e je dozvoliti izgradnju erkera i balkona na objektu na slobodnim fasadama objekta kao i ispred gra evinske linije, maksimalno do 1,0 metara. Za navedene konzolne prepuste tako e važi uslov da horizontalni gabariti ostalih nadzemnih etaža objekta ne mogu zahvatati vazdušni prostor iznad kolovoza saobra ajnica ili iznad drugih planiranih objekata ili njihovih gra evinskih parcela.

12. Gra evinske parcele na kojima su izgra eni ili planirani objekti porodi nog tipa stanovanja mogu se ograditi ogradom. Za postavljanje ograda primijeniti uslove sadržane u Smjernicama iz Revizije i izmjene Urbanisti kog plana grada Bijeljine:

- Ograde se u pravilu mogu postaviti :
 - a. oko porodi nih stambenih objekata, odnosno na definisanim gra evinskim parcelama u porodi nom tipu stanovanja;
 - b. oko kompleksa poslovnih zgrada namijenjenih za jednog ili više korisnika za koje je odre ena zajedni ka gra evinska parcela;
 - c. oko parkova i drugih ure enih zelenih površina koje su po namjeni i funkciji sli ne parkovima;
 - d. oko vojnih objekata i površina;
 - e. oko sportskih i sportsko-rekreacionih površina;
 - f. oko sakralnih objekata i grobalja;
 - g. oko neposredne zone zaštite izvorišta vode;
 - h. oko zaštitnih zona objekata kulturno-istorijskog i prirodnog naslije a;
 - i. u drugim slu ajevima kada je to opravdano iz bezbjednosnih, funkcionalnih, imovinsko-pravnih ili drugih razloga.
- Ograde se ne mogu postavljati:
 - a) oko višeporodi nih stambenih i stambeno-poslovnih objekata;
 - b) oko kompleksa višeporodi nih stambenih, stambeno-poslovnih ili poslovnih zgrada koji su u funkcionalnom smislu dijelovi šire cjeline (gradski trgovi, gradski blokovi, trgovinski, zanatski ili sli ni centri) i sli ne cjeline u kojima bi postavljanje ograde oko dijelova cjeline bilo protivno ili u neskladu sa funkcijom cjeline;
 - c) u slu ajevima kada bi ograda ometala preglednost saobra aja, funkciju susjednih površina, urbanisti ku koncepciju cjeline, ambijentalne karakteristike i sli no.
- ograda se postavlja na granicu gra evinske parcele ili katastarske paclele ukoliko nije utvr ena gra evinska parcela. Kada se ne radi o gra evinskoj parceli kao što je to slu aj kod zaštitnih zona, poljoprivrednih zemljišta i sl. onda se ograda postavlja na granici zone, kompleksa ili sl., a uvijek tako da gabariti ne izlaze van te granice;
- izme u susjednih gra evinskih parcela postavlja se jedna ograda kao zajedni ka, a može se izvoditi kao zidana, živa ograda, od kamena, drveta ili željeznih profila (kovano željezo). Ne može se dozvoliti postavljanje ograde od bodljikave žice;

- maksimalna visina ograde oko stambenih porodi nih objekata je 1,5 m sa soklom. Postoje e visoke ograde oko ovih objekata treba ukloniti i nove ograde postaviti u skladu sa uslovima iz ovih smjernica i uslovima iz urbanisti kog plana. Izuzetno, ograda može biti viša u specifi nim slu ajevima (industrijski kompleksi, vojni kompleksi, stadioni, skladišta i sl.). Visina ograde oko zaštitnih zona, poljoprivrednih kompleksa i sl. odre uje se tako da bude u funkciji zaštite;
 - ograda mora ispunjavati estetske uslove i biti u skladu sa ambijentom i funkcijom. Ograde prema ulici moraju biti transparentne i izvedena od odgovaraju ih materijala (drvo, kovano gvož e i sl), odnosno ne smiju biti izvedene od betonskih blokova, zidane i zatvorene. Umjesto ograde ili uz ogradu sa unutrašnje strane može se zasaditi živa ograda.
13. Fasade objekata moraju biti izvedene savremenim materijalima i u skladu sa arhitekturom podneblja, termi kim uslovima i ostalim standardima i tehni kim uslovima za ovu vrstu objekata.
14. U individualnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima maksimalno mogu biti tri stambene jedinice.
15. Horizontalni gabariti saobra ajnica i saobra ajnih površina prikazani na karti saobra aja su fiksni. Izuzetno, na osnovu prethodno izra enih detaljnih urbanisti ko-tehni kih uslova, ili Urbanisti kog projekta, mogu se odobriti minimalne izmjene i to samo iz opravdanih tehni kih razloga utvr enih na osnovu idejnog projekta.

II.3. VIŠEPORODI NI STAMBENI I STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI - PROPOZICIJE

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

- Postoje i objekti višeporodi nog stanovanja koji se zadržavaju svojim vertikalnim i horizontalnim gabaritima na pripadaju im parcelama
- Novoplanirani objekti koji se planiraju u okviru novih gra evinskih parcela definisanih ukрупnjavanjem više katastarskih parcela.

Pored opštih uslova i pravila datih planom šireg podru ja, za podru je Izmjene dijela Regulacionog plana "Gvozdevi " primjenjuju se sljede a pravila za objekte višeporodi nog tipa stanovanja:

- postavkom objekta u okviru gra evinske parcele mora se obezbijediti: izgradnja objekta u skladu sa tehni kim i tehnološkim zahtjevima i uslovima. Objekat mora biti projektovan i izgra en tako da se postigne bezbjednost objekta u cjelini, kao i u svakom njegovom dijelu posebno. Bezbjednost je

sposobnost objekta da izdrži sva predviđena djelovanja koja se javljaju u toku gradnje i korišćenja, te da zadrži sve bitne tehničke karakteristike tokom predviđenog vremena trajanja, a to su:

- mehanička otpornost materijala i stabilnost objekta;
- bezbjednost u slučaju požara;
- zaštita života i zdravlja;
- pristupačnost;
- energetska efikasnost, odnosno ušteda energije i toplotna zaštita objekta od štetnog uticaja na životnu sredinu;
- mogućnost redovnog korišćenja građevine u skladu sa namjenom, funkcijom i tehnološkim zahtjevima;
- optimalno i propisno odstojanje od granice građevinske parcele i od susjednih postojećih ili planiranih objekata;
- optimalna orijentacija objekta u skladu sa namjenom i tehnološkim zahtjevima, a posebno optimalna orijentacija stambenih prostora u funkciji obezbjeđenja osunčanosti, vidika, provjetravanja zaštite od padavina i vjetrova i sl.;
- usklađenost postavke novog objekta sa postavkom susjednih postojećih ili planiranih objekata, ukoliko je ta usklađenost vezana za estetske, funkcionalne i sliedne razloge,
- mogućnost nesmetanog pristupa objektu u cilju redovnog korišćenja, održavanja i u slučaju eventualnih havarija, požara ili sliednih opasnosti, mogućnost racionalnog uređenja i korišćenja preostalih dijelova građevinske parcele.

1. Za izgradnju objekata višeporodničkog stanovanja (višeporodni stambeni/stambeno-poslovni objekti) planom parcelacije u ovom regulacionom planu definisane su građevinske parcele koje se kompletiraju u okviru jedne ili od više katastarskih parcela. Obaveza je da se za izgradnju planiranog objekta kompletira građevinska parcela u skladu sa planom parcelacije iz ovog plana. Ukoliko postoji interes vlasnika parcela, dozvoljeno je da se u realizaciji plana izvrši ukupnjavanje dvije ili više građevinskih parcela u jedinstvenu. Pri tome se moraju poštovati definisane granice građevinskih parcela iz plana parcelacije u ovom regulacionom planu i prostorna organizacija u smislu lokacije, gabarita i ostalih elemenata planiranih objekata. Planirani objekti na dvije ili više građevinskih parcela, ukoliko se iste spoje u jednu mogu se graditi kao jedinstveni objekti sa jednom ili više ulaznih partija i vertikalnih komunikacija u skladu sa propisima i standardima za projektovanje i izgradnju ove vrste objekata (planirane dilatacije između objekata mogu se pomjerati, odnosno ukidati ukoliko se spajaju građevinske parcele).
2. Horizontalni gabariti planiranih višeporodničkih stambenih i stambeno-poslovnih objekata su maksimalni po širini i po dubini. Detaljnim urbanističkim uslovima u postupku izdavanja lokacijskih uslova određuju se precizno horizontalni gabariti planiranih višeporodničkih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, tako da ostanu u datim maksimalnim granicama. Prikazani gabariti ("markice") višeporodničkih višespratnih objekata

na prostornom obuhvatu plana predstavljaju grafi ki prikaz objekta koji se u izvjesnim granicama može modifikovati prilikom izrade detaljnih urbanisti ko-tehni kih uslova i to u smislu da gabariti ne moraju biti izlomljeni kao što je prikazano u planu, ali u okviru datih maksimalnih gabarita. Ukoliko to prostorne mogu nosti dopuštaju, na ovim objektima, iznad visine od 3,5m predvidjeti konzolne istake izvan zadatih gabarita max do 1,0m (i ispred gra evinske linije). Objekti koji su u grafi kom dijelu plana definisani kao spojene lamele na jednoj ili više gra evinskih parcela, u realizaciji plana, u koliko su investitori i vlasnici parcela saglasni, mogu se projektovati i izvoditi kao jedinstven objekat. Isto e se definisati kroz detaljne urbanisti ko-tehni ke uslove u zavisnosti od prostornih uslova parcela, veli ine gabarita objekata i sl. Cilj ove smjernice je da se omogu i ekonomski racionalnija izgradnja (samo u koliko je to zahtjev investitora i vlasnika zemljišta) u smislu da se projektuje jedna vertikalna komunikacija, jedinstven podrumski garažni prostor, jedinstven sistem komunalnih instalacija i ure aja ili sl. Objekti koji su u grafi kom dijelu plana definisani kao spojene lamele na jednoj ili više gra evinskih parcela i ine uli ni niz, kao i objekti ija širina gabarita zauzima cijelu širinu gra evinske parcele, u realizaciji plana, a kroz detaljne urbanisti ko-tehni ke uslove utvr uje se obaveza izgradnje pasaža kao prolaza u dvorišni dio parcele, na lokacijama na kojima se organizuju prate i sadržaji u dvorišnom dijelu parcele (parking prostori, ure eno dvorište, zelenilo i sl.) i gdje za isto postoje prostorni uslovi. U koliko se radi o kolskim pasažima isti ne mogu biti manje svijetle širine od 3,50m i svijetle visine u skladu sa uslovima protivpožarne zaštite.

3. Vertikalni gabariti višeporodnih objekata izraženi spratnoš u objekata, definisani su u grafi kom prilogu prostorne organizacije i kao takvi oni su maksimalni. Detaljnim urbanisti ko-tehni kim uslovima odre uje se spratnost višeporodnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, ali mora ostati u datim maksimalnim granicama. U koliko se radi o objektima planiranim u vidu uli nog niza ili bloka dilataciono spojenih objekata (lamela) mora se voditi ra una da visinska regulacija istih, koja podrazumijeva nivelacionu kotu vijenca posljednje etaže (strehe), mora biti ujedna ena za objekte iste spratnosti. Ovo se odnosi i na slu ajeve da se u nekom od objekata projektuje galerija u sklopu prizemne ili neke druge etaže. Bez obzira na projektovanu galeriju, visina vijenca posljednje etaže ne može biti ve a od iste visine klasi no projektovanog objekta (bez galerije). Nivelacioni uslovi, odnosno maksimalne visine vijenaca posljednje etaže (strehe) utvr uju se urbanisti ko-tehni kim uslovima i lokacijskim uslovima, tako što se kao parametar uzima da je konstruktivna visina poslovne etaže 3,20m, a konstruktivna visina stambene etaže 2,80m. U koliko se projektuju manje ili ve e konstruktivne visine etaža, te u koliko se projektuje ve i ili manji nadzemni dio temelja (sokl), mora se ispoštovati uslov da se vijenac planiranog objekta uklapa sa vijencem postoje eg objekta uz koji se dilataciono spaja, odnosno da dilataciono spojeni objekti iste spratnosti moraju imati istu visinu vijenca završne etaže.
4. Pokrivanje objekata višeporodnih tipa stanovanja može se projektovati i izvesti kao kosi krovovi, potkrovlja - mansarde ili ravni krovovi. U koliko se

posljednja etaža projektuje kao potkrovlje - mansarda, isto se definiše u skladu sa odredbama Zakona o ure enju prostora i gra enju na slede i na in: - potkrovlje (Pk) – mansarda (M) je dio zgrade iji se korisni prostor nalazi iznad posljednjeg sprata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, a ija visina nadzide ne može biti viša od 1,8 m. U ovim slu ajevima tavanski prostor ispod krovne konstrukcije, a ija veli ina zavisi od veli ine i oblika gabarita objekta te vrste krovne konstrukcije, vrste pokriva a i nagiba krovnih ravni, ne može se koristiti kao zaseban stambeni prostor. Ukoliko se primjenjuju ravni krovovi isti moraju biti projektovani i izvedeni u svemu u skladu sa tehni kim pravilnicima i uslovima za izvo enje ravnih krovova.

5. U izuzetnim slu ajevima, i to samo u ve postoje im objektima izgra enim prije usvajanja ovog plana, odnosno u slu ajevima koji su u postupku kod nadležnog Odjeljenja, a na kojima je tavanski prostor izveden kao stambeni, isti se može legalizovati kao stambeni prostor u skladu sa uslovima definisanim od strane nadležnog Odjeljenja opštinske uprave. U tom slu aju tavan se tretira kao još jedna etaža sa kojom objekat u cjelini mora zadovoljiti osnovne tehni ke uslove (lift, širina vertikalnih i horizontalnih komunikacija u skladu sa spratnoš u objekta i brojem stambenih jedinica i sl.). Ova se propozicija može primijeniti samo u slu ajevima gdje spratnost objekta sa izvedenim tavanskim prostorom ne prelazi maksimalnu spratnost definisanu planom šireg podru ja (Urbanisti ki plan).
6. Prizemlja višeporodnih stambeno-poslovnih objekata u pravilu su namijenjena djelatnostima koje su kompatibilne stanovanju. Poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati moraju biti kompatibilne sa stanovanjem, tj. takve da bukom, vibracijama, zra enjem, emisijama štetnih materija, ve om opasnoš u od požara, eksplozije ili druge vrste tehni kih incidenata, ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama, odnosno u njihovom okruženju.
7. Na gra evinskim parcelama na kojima je ovim planom predvi ena izgradnja objekata višeporodnog tipa stanovanja, mogu se graditi: stambeni objekti bez poslovnih dijelova u prizemnim etažama, stambeno-poslovni objekti sa poslovnim sadržajima u sklopu dijela ili cijele prizemne etaže, kao i dijela ili cijele prve etaže, te poslovni objekti bez stambenih prostora, u skladu sa potrebama izraženim u toku implementacije plana i uz uslov da su zadovoljeni svi elementi iz prethodnog lana ovih smjernica (vrsta poslovanja).
8. Na površinama gra evinske parcele i javnim površinama ispred višeporodnih stambeno-poslovnih objekata u ijem su prizemlju ugostiteljski poslovni sadržaji, a gdje postoje odgovaraju i prostorni uslovi, dozvoljeno je postavljanje ljetnih bašti, kao privremenih objekata.
9. Parking prostor za potrebe višeporodnih stambenih - stambeno-poslovnih objekata potrebno je riješiti u okviru planirane gra evinske parcele i to minimalno jedno parking mjesto po stambenoj i poslovnoj jedinici. Ovaj uslov je obavezuju i za izdavanje gra evinske dozvole. U cilju zaštite javnih puteva (ulica u naselju) i smanjenja negativnog uticaja na bezbjednost saobra aja,

pristup objektima sa ulica I i II reda i glavnih gradskih saobraćajnica, može se ostvariti isključivo preko jedne priključne tačke preko koje se mora obezbijediti i pristup parking mjestima u okviru građevinske parcele (nije dozvoljeno da se parking jesta u okviru parcele orijentišu na navedeno, nego pristupa direktno sa ulice za svako parking mjesto pojedinačno, nego isključivo preko jedne pristupne tačke sa ulice i dalje sa platoa oko objekta. Pristup objektima sa ulica nižeg ranga i bez pratećih zelenih pojasa, pješackih i biciklističkih staza, trotoara i javnih parkirališta se može odobriti i na drugu način, ali isključivo na osnovu pribavljene na elne i konačne saglasnosti nadležnog Odjeljenja za stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine. Prema navedenom, za pribavljanje lokacijskih uslova za izgradnju objekata višeporodnog tipa stanovanja, neophodno je izraditi idejni projekat u okviru kojeg će biti definisano vanjsko uređenje građevinske parcele sa parkinzima i ostalim elementima, a na koje se prije izdavanja lokacijskih uslova, mora pribaviti na elna saglasnost za priključak na gradsku saobraćajnicu izdata od strane nadležnog Odjeljenja za stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine. Tako će, u postupku pribavljanja građevinske dozvole, na Glavni projekat u sklopu kojeg mora biti vanjsko uređenje parcele, tako će se mora pribaviti saglasnost nadležnog Odjeljenja za priključak na javni put.

10. U svim planiranim višeporodnim objektima dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže koja se koristi za smještaj pratećih sadržaja (skladišta, garaže, ostave, skloništa, kotlovnice i sl.), a moguće je i izvođenje ove etaže, zbog konstatovanog visokog nivoa podzemnih voda na prostornom obuhvatu plana, definiše se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, projektom geomehanikog ispitivanja tla, utvrđivanjem tehničkih elemenata i opravdanosti izvođenja, odnosno projektno-tehničkom dokumentacijom u vidu idejnog i glavnog projekta. Ukoliko se kroz urbanističko-tehničke uslove, odnosno lokacijske uslove definiše izgradnja parking garaže u sklopu podrumске etaže, ova etaža može imati veće gabarite u odnosu na etažu prizemlja (gabarite potrebne za organizaciju parkiranja u podrumskom dijelu). Gabariti podrumске etaže mogu pokrivati cjelokupnu površinu građevinske parcele uz uslov da ne prelaze regulacionu liniju i granice sa susjednim parcelama. Pri projektovanju i izgradnji podrumskih etaža voditi računa da iste ne mogu imati nadzemni dio, odnosno u cijelosti moraju biti u nivou kote uređenog platoa oko objekta. U slučaju da se linije gabarita podrumске etaže približavaju regulacionoj liniji i granicama parcele prema susjednim građevinskim parcelama, moraju se izvesti tako da ni im ne ugroze granice susjednih parcela i postojeće i planirane objekte na istim. Urbanističko-tehničkim uslovima će se detaljnije definišati uslovi za gabarite podrumskih etaža pri čemu će se investitori obavezati za izradu projekata osiguranja susjednih objekata i parcela, a podrumске etaže u cijelosti projektovati i izvesti ispod kote uređenog terena oko objekta.
11. Građevinske linije objekata date su na grafičkom prilogu definisane analitičkim podacima.

12. Na planu prostorne organizacije prikazani gabariti predstavljaju maksimalne gabarite prizemne etaჟe. Iznad visine 3,50 metara od kote terena mogu e je dozvoliti izgradnju erкера i balkona na zgradi ispred gra evinske linije, kao i na ostalim fasadama maksimalno do 1,0 metara, a što se mora definisati u postupku izrade urbanisti ko-tehni kih uslova i lokacijskih uslova. Pri odre ivanju konzolnih prepusta na planiranim objektima mora se ispoštovati uslov minimalnog svijetlog rastojanja od granica prema susjednim parcelama, odnosno konzolni prepusti ne e se mo i predvi ati na onim stranama objekata gdje su ta rastojanja manja od 3,5m.
13. Me usobna rastojanja izme u planiranih objekata višeporodi nog stanovanja na susjednim parcelama, ili izme u planiranog i postoje eg objekta višeporodi nog tipa stanovanja, kao i rastojanja izme u objekata višeporodi nog i porodi nog tipa stanovanja utvr ena su ovim regulacionim planom – planom prostorne organizacije. U izradi urbanisti ko-tehni kih uslova za izgradnju objekata višeporodi nog tipa stanovanja, za sve objekte koji su na razmacima od granica gra evinske parcele manjim od minimuma propisanih vaჟe im Pravilnikom (3,00m) i odstojanjima od objekata na susjednim parcelama manjim od minimuma propisanih vaჟe im Pravilnikom (6,00m) ne mogu se na tim stranama objekta za koji se izra uju urbanisti ko-tehni ki uslovi planirati otvori stambenih prostorija izuzev otvora pomo nih prostorija kao što su kuhinje, sanitarni vorovi, svjetlarnici stepeništa. Veli ine otvora pomo nih prostorija (izuzev svjetlarnika stepeništa) mogu biti max. 0,80m x 1,00m) sa visinama parapeta 1,50m.
14. Ne moჟe se postavljati ograda oko višeporodi nih stambenih i stambenoposlovnih objekata bez obzira da li se rade kao samostalni (slobodnostoje i) u nizu ili u vidu blokova (izuzetak ine ograde u slu aju kada je gra evinska parcela višeporodi nog objekta u kontaktu sa parcelom individualnog objekta, gdje je ograda prate i objekat individualne parcele).
15. Fasade objekata moraju biti izvedene savremenim materijalima i u savremenoj obradi u skladu sa vrstom objekta i sa termi kom izolacijom prema prora unu u sklopu Glavnog projekta.
16. Za objekte višeporodi nog tipa stanovanja obaveza je izrade geomehani kog elaborata i projekta vanjskog ure enja u sklopu Glavnog projekata, a u svemu prema odrebama vaჟe eg Zakona i podzakonskih akata.
17. Objekti za kolektivno stanovanje, objekti ili dijelovi objekata koji su u javnoj upotrebi ili se koriste za obavljanje usluჟne i privredne djelatnosti, moraju biti projektovani i izgra eni tako da se licima sa umanjenim tjelesnim sposobnostima osigura nesmetan pristup, kretanje, rad i boravak.
18. Za izgradnju objekata višeporodi nog tipa stanovanja mora se pribaviti protivpoჟarna saglasnost na projektovano i na izvedeno stanje.
19. U koliko se novi objekat gradi na granici gra evinske (katastarske) parcele (na me i) na kojoj je (ili neposredno uz nju) postavljen postoje i objekat, ili se

gradi na malom razmaku od susjednog postoje eg objekta, obavezna je izrada projekta osiguranja susjednog objekta, koji se prilaže uz Glavni projekat za izvo enje, (ili se definiše u sklopu Glavnog projekta), podliježe reviziji zajedno sa Glavnim projektom, te postaje sastavni dio dokumentacije za izdavanje gra evinske dozvole.

20. U postupku pribavljanja lokacijskih uslova i gra evinske dozvole za izgradnju objekata višeporodnog tipa stanovanja, Investitor je u obavezi pribaviti saglasnost nadležnog komunalnog preduze a zaduženog za odvoz komunalnog otpada, a kojom e biti odre en broj i tip posuda za odlaganje komunalnog otpada shodno odredbama važe e odluke o prikupljanju, odvoženju i deponovanju komunalnog otpada na podru ju grada Bijeljina. Shodno navedenom, u tehni koj dokumentaciji za pribavljanje gra evinske dozvole Investitor je dužan odrediti prostor u okviru gra evinske parcele za postavljanje posuda za odlaganje komunalnog otpada.

III. OSTALE ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVO ENJE PLANA

III.1. Privremeni objekti

1. Pod pojmom privremenih objekata u okviru ovog plana podrazumijevaju se gradilišni objekti, kiosci, ljetne bašte uz ugostiteljske objekte, bilbordi, kao i uniformne tezge u sklopu i za vrijeme javnih manifestacija, kao i drugi objekti i sadržaji (poslovni i drugi – skladišni, privredni, reklamni za zabave i sl.) koji e imati privremeni karakter do sticanja uslova za privo enje zemljišta na kojem se postavljaju kona noj namjeni u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana ili na vremenski rok koji e biti odre en u okviru izdavanja urbanisti ke dokumentacije.
2. Na javnim površinama, na kojima neposredno ne prethodi izgradnja planiranih stalnih objekata, mogu se postavljati privremeni objekti - kiosci za prodaju štampe, fotokopiranje, prodaju suvenira, cvje are i sl. Ovi objekti moraju biti uniformni, odnosno izra eni od lakih savremenih materijala, a konkretan tip kioska bi e odabran na osnovu javnog tendera koji e sprovesti nadležna služba u opštini. Privremeni montažni objekti – kiosci postavljaju se u skladu sa Odlukom Skupštine Grada Bijeljina o koriš enju javnih površina.
3. Za privremene objekte može se odrediti prostor potreban za njihovo postavljanje i upotrebu, ali se ne može vršiti geodetska parcelacija zemljišta. Postavku privremenog objekta u skladu sa ovim lanom definisati urbanisti ko-tehni kim uslovima i ograni iti na odre eni vremenski period, a u skladu sa godišnjim planom za postavljanje kioska i drugih privremenih objekata, koji utvr uje nadležni organ u Gradske uprave.
4. Na javnim površinama, ispred ugostiteljskih objekata ili poslovnih ugostiteljskih sadržaja u stambeno-poslovnim objektima, mogu se postavljati ljetne bašte. Ovi objekti mogu zauzimati samo površinu koja se odredi urbanisti ko-tehni kim

uslovima, a prema konkretnim uslovima lokacije. Obrada podnih površina, kao i natkrivenih površina e se definisati urbanisti ko-tehni kim uslovima za svaki pojedina ni objekat, a u skladu sa arhitekturom objekta i konkretnim uslovima na lokaciji te odgovaraju im estetskim parametrima same ljetne bašte. Ljetne bašte su privremeni sezonski objekti koji u eksploataciji, a ako se nalaze ispred poslovnih sadržaja u objektima višeporodi nog stanovanja, bukom ili drugim štetnim elementima ne smiju ugrožavati stanovanje u tom objektu, kao i susjednim objektima.

5. Na odgovaraju im javnim površinama, skverovima, pješa kim i zelenim ostrvima na saobra ajnicama i sl. može se dozvoliti postavljanje billboarda ili sli nih reklama, ali uz uslove da se ne smije ugroziti preglednost i odvijanje saobra aja ni kolskog ni pješa kog, da se njihovim postavljanjem ne ugrožava biljni materijal i urbani mobilijar javnih zelenih površina, ili prostora za igru djece, da ne predstavljaju u bilo kom smislu zna ajne vizuelne prepreke. Svjetle e reklame i reklame na zgradama e se odobravati uz saglasnost nadležnog organa GUG Bijeljina.

III.2. Infrastrukturni objekti

1. Trafostanice: u zavisnosti od tempa izgradnje novih objekata svih namjena u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana, te u skladu sa utvr enim potrebama u postupku detaljne razrade svake pojedina ne lokacije, na gra evinskim parcelama na kojima se planira izgradnja objekata mogu e je odrediti lokaciju za postavljanje nove trafostanice u službi planiranog objekta (ili objekata). Rekonstrukcija i dogradnja postoje ih trafostanica, kao i lokacije novih, snaga i tip istih, detaljno e se definisati urbanisti ko-tehni kim uslovima i lokacijskim uslovima, a u svemu prema pribavljenim saglasnostima nadležne elektrodistributivne organizacije i uz ispunjenje svih ostalih uslova definisanih važe im zakonima, pravilnicima i tehni kim normativima za objekte ove namjene (u pogledu nultog zra enja, sigurnosnih udaljenosti, protipožarnih uslova i sl.). Kako se radi o objektu javne infrastrukture, ukoliko za to postoje uslovi, mogu e je odrediti i površinu zemljišta za redovnu upotrebu i održavanje trafostanice.
2. Telekomunikacioni objekti (bazne stanice mobilne telefonije i stanice fiksne telefonije, antenski stubovi): u skladu sa razvojem telekomunikacionih beži nih sistema, kao i potreba stanovništva, preduze a i privrede ukazala se potreba za daljim razvojem mobilne telefonije, mobilnog interneta pa i televizije. Potrebe korisnika e se zadovoljavati postavljanjem antenskih nosa a na stambene, poslovne i stambeno poslovne objekte, pod odgovaraju im uslovima. Lokacije postavljanja telekomunikacionih objekata i opreme, njihov karakter (privremeni ili stalni objekti), kao i drugi uslovi, detaljno e se definisati urbanisti ko-tehni kim uslovima i lokacijskim uslovima, a u svemu prema pribavljenim saglasnostima dobijenim od strane nadležnih ustanova i ministarstava i uz ispunjenje svih ostalih uslova definisanih važe im zakonima, pravilnicima i tehni kim normativima za objekte ove namjene (u pogledu nultog zra enja, sigurnosnih udaljenosti, protipožarnih uslova i sl.).

III.3. Spomenici i urbani mobilijar

1. Spomenici i urbani mobilijar se u principu smatraju elementima i strukturama vanjskog ure enja javnih površina. U skladu sa tim mogu se postavljati u okviru svih javnih površina – trgova, skverova ure enih zelenih površina, parkova i sl. Obzirom da se radi o specifi nim umjetnim strukturama odre ivanje njihovog lociranja potrebno je povjeriti odgovaraju oj komisiji, a postavljanju spomenika ili urbanog mobilijara prethodile bi analize dozvoljenih lokacija prilikom ega bi se odredilo najadekvatnije mjesto.

III.4. Ure enje gra evinskog zemljišta

1. Kao gra evinska zemljišta smatraju se sva zemljišta u granicama obuhva enim Regulacionim planom.
2. Za ure enje gra evinskog zemljišta donosi se program ure enja u skladu sa odredbama Zakona o ure enju prostora, Zakona o gra evinskom zemljištu i odgovaraju ih odluka Skupštine opštine.
Program ure enja gra evinskog zemljišta može se donositi i parcijalno, za pojedine prostorne cjeline definisane prema Regulacionom planu.
Program ure enja gra evinskog zemljišta treba da obezbijedi mogu nost etapne realizacije Regulacionog plana i završenje poslova na ure enju zemljišta za pojedinu etapu, najkasnije do završetka izgradnje objekata u toj etapi.

III.5. Privremeno koriš enje površina

1. Do privo enja kona noj namjeni koja je definisana Regulacionim planom, površine obuhva ene Planom mogu se koristiti na uobi ajeni na in, kao površine za poljoprivrednu obradu (bašte i vrtovi) i zelene površine.
Privremeno koriš enje površina ne uklju uje gra enje objekata, ni druge radove koji bi mogli znatno otežati privo enje kona noj namjeni odre ene površine.