

Odlukom je definisan obuhvat Regulacionog plana; svrha izrade plana, rok za izradu, te nosilac pripreme i nosilac izrade Regulacionog plana.

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 „Gvozdevi i“ u Bijeljini objavljeno u „Služenom Glasniku Grada Bijeljina“ br.19/21 od 19.07.2021. godine. Savjet u ijem je sastavu 13 lanova imenuje se radi ukupnog pra enja izrade Regulacionog plana „Gvozdevi i“ u Bijeljini, vo enja javne rasprave i usaglašavanja 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, 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 nacrtu 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 „Gvozdevi i“ u Bijeljini odnosi se na južni dio užeg urbanog podru ja grada Bijeljine, prostor sa zapadne strane gradske ulice Srpske vojske i teritoriju katastarske opštine KO Bijeljina 2.

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 saobraćajnice. Višeporodično stanovanje, međutim, zastupljeno je uglavnom uz istu granicu obuhvata Plana, odnosno uz ulicu Srpske vojske, te manjim dijelom u centralnom dijelu obuhvata Plana – lokacija poznata po nazivu „Bogdanovi a Plac“, gdje se evidentiraju i stariji višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti. Prema programskim elementima, preporukama i smjernicama iz plana šireg područja (Urbanistički plan grada Bijeljina „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 43/20) potrebno je dati prioritet višeporodičnom tipu stanovanja uz primjenu viših standarda (garaže, parkinzi, zelenilo, oblikovanje), a što je opravdano sa aspekta adekvatnog korištenja gradskog građevinskog zemljišta, značajne površine obuhvata ovog Plana, postoje ih neizgrađeni dijelovi, te uvođenje poslovnih djelatnosti u okviru višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata.

U ranijem periodu rađeno je nekoliko sprovedbenih dokumenata za ovaj definisani obuhvat: Regulacioni plan „Gvozdevići“ u Bijeljini – „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 29/08 („Zavod za urbanizam i projektovanje“ D.O.O. Bijeljina), te Izmjena dijela Regulacionog plana „Gvozdevići“ u Bijeljini – „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 16/13 (JP „Direkcija za izgradnju i razvoj grada“ D.O.O. Bijeljina). Obzirom na veliku površinu obuhvata Plana, u ovom dokumentu preuzimaju se određeni elementi prostorne organizacije i infrastrukturnih sistema iz navedenih dokumenata, a u prvom redu prethodnog dokumenta - Izmjena dijela Regulacionog plana „Gvozdevići“ u Bijeljini – „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 16/13, koji je i polazni osnov za izradu novih izmjena u skladu sa novim potrebama i uslovima, te obavezuju ih elementima iz plana šireg područja (Urbanistički plan grada Bijeljina „Sl. Glasnik Grada Bijeljina“ br. 43/20).

Prethodnim navedenim planskim dokumentom u obuhvatu ove Mjesne zajednice, u kojoj je dominiralo individualno (porodično) stanovanje, uveden je određeni procenat kolektivnog stanovanja posebno u potezu uz Ulicu Srpske vojske, kao i u dijelovima obuhvata gdje su veće neizgrađene površine. Ipak, generalno porodično stanovanje kao dominantna namjena prostora zadržano je na većoj površini obuhvata plana. Kako predmetni obuhvat čini stambeno naselje velike površine – 155,29 ha, u sklopu ovog obuhvata je i nekoliko prostornih cjelina koje nisu stambene. U prvom redu to je prostor postojećeg Gradskog groblja „Pušile“ na krajnjem jugu obuhvata plana, zatim postojeće islamsko groblje u sjeveroistočnom dijelu obuhvata plana. Ove dvije površine koje zajedno zauzimaju prostor od oko 11,6ha (groblje „Pušile“ na površini od oko 9,4ha i islamsko groblje na površini od oko 2,2 ha) predstavljaju dvije cjeline unutar obuhvata plana koje definisane kao „pragovi“ budući razvoj ovog naselja. Sa druge strane u sklopu obuhvata plana, u njegovom južnom dijelu, je djelomično rekultivisana površina prostora nekadašnje šljunkare u kojem se i danas evidentiraju zaostale jame i jezera nakon eksploatacionih radova. I ova površina ima uticaja na budući razvoj naselja, a zauzima blizu 8,0 ha. Konačno u obuhvatu plana evidentiraju se i veće neizgrađene površine naročito u sjeverozapadnom i zapadnom dijelu obuhvata (oko 7,6 ha) koje su uglavnom privatno zemljište u sklopu kojeg se evidentira spontana neplanska parcelacija i izgradnja porodičnih stambenih objekata.

Sagledavajući prostornu organizaciju prethodnog regulacionog plana izvode se sledeći zaključci:

- Osnovna koncepcija plana bazira se na zadržavanju porodi nog stanovanja kao dominantne funkcije u obuhvatu Plana prilikom ega se u najve oj mjeri potvr uje zate eno stanje na terenu.
- Potvr ivanjem postoje e parcelacije, kao osnovnog elementa lakše realizacije Plana, u obuhvatu se evidentira ve i broj pristupnih ulica manje regulacione širine, koje se završavaju slijepo, što jasno ukazuje da je u proteklom periodu do donošenja plana konstantno vršeno spontano cijepanje ve ih katastarskih parcela sa ostavljanjem pristupnih puteva i izgradnja porodi nih stambenih objekata bez planski definisanih parametara.
- Evidentira se neujedna ena gustina izgra enosti koja je zna ajno velika uz uli ne poteze naro ito Ulica 27. marta i Ulica Srpske vojske, a veoma mala u središnjim i južnim dijelovima obuhvata plana.
- U prethodnom planu, ve e neizgra ene površine individualnih parcela su isparcelisane na gra evinske parcele i dijelom namijenjene porodi nom, a dijelom višeporodi nom stanovanju.
- Površina nekadašnje šljunkare planirana je kao sportsko-rekreaciona zona, sa prostornim razmještajem sportsko-rekreativnih objekata, površina i prate ih sadržaja. Ovaj koncept detaljnog drfinisanja gabarita objekata i sadržaja može biti ograni avaju i faktor u budu oj realizaciji posebno sa aspekta kvaliteta zemljišta za budu u izgradnju koji se treba posebno istražiti i utvrditi u procesu projektovanja.
- Površine pravoslavnog i islamskog groblja definisane su kao „Parkovi tišine“, kao jedini adekvatan na in budu eg tretiranja ovih cjelina, obzirom da su smještene u stambenim zonama.

U periodu implementacije prethodnog plana predmetnog obuhvata, u Odjeljenje za prostorno ure enje Gradske uprave Grada Bijeljina prispjelo je više inicijativa gra ana za izmjene plana 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 gra ana za izgradnju višeporodi nih objekata, pored ve e spratnosti traže i manje gra evinske parcele, odnosno parcele sa što manjim brojem vlasnika.

Sve navedeno su osnovni razlozi zbog kojih je donesena Odluka o izradi regulacionog plana. Potrebno je naglasiti da je klju ni razlog izrade Regulacionog plna „Gvozdevi“, pored inicijativa korisnika prostora, usaglašavanje ovog planskog dokumenta sa 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 izrade Regulacionog plana „Gvozdevi i“ Bijeljina, smjernice za sprovo enje plana u svemu se usaglašavaju sa smjericama iz dokumenta prostornog ure enja šireg podru ja, uz detaljnije razra ene 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, mogu e je definisati osnovni cilj prostornog razvoja grada Bijeljine na slede i na in:

DOSTIZANJE VIŠEG NIVOVA KVALITETA URBANE STRUKTURE, URBANOG REDA I URBANE KULTURE GRADA BIJE LJINE RADI USPJEŠNIJEG EKONOMSKOG I SOCIJALNOG RAZVOJA, ODNOSNO KVALITETA ŽIVLJENJA GRA ANA KOJI U NJEMU ŽIVE I RADE.

Ovaj osnovni cilj e se dostizati postepeno, s tim što planska rješenja iz ovog plana treba tuma iti kao put ka njemu u budu nosti.

Dostizanje osnovnog cilja prostornog razvoja grada Bijeljine zahtijeva i jasno formulisanje klju nih kriterijuma, odnosno operativnih ciljeva preko kojih e se i i ka osnovnom cilju.

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

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 insistiranju na dosljednom sprovo enju usvojene koncepcije Urbanisti kog plana grada Bijeljina.

Prema preliminarnim sagledavanjima loš stambeni fond ini oko 11 % objekata na teritoriji užeg urbanog područja. U skladu sa zakonskim rješenjima i interesima budu ih investitora pristupi e se postepenoj zamjeni gra evinskog fonda.

Dosadašnji razvoj stanovanja u ve oj mjeri planski nekontrolisan, mora biti maksimalno podvrgnut planskoj kontroli, što podrazumjeva spremnost odgovaraju ih planova (regulacioni i dr.), organa i institucija da reaguju pravovremeno na konkretne zahtijeve gra ana. Stanovanje kao osnovna gradska funkcija e biti zadržano u centralnoj zoni grada, kombinovano sa poslovnim sadržajem, kao i razvijeno u zonama koje okružuju centar grada, sa davanjem prioriteta višeporodi nom stanovanju.

Stambene zone e primiti i odgovaraju i obim privredne djelatnosti (mala privreda, servisi, zanati, trgovina i ugostiteljsvo i prema odredbama i pravilima iz regulacionih planova).

Bijeljina je po svom geostrateškom položaju jedan od zna ajnijih 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 privla enje kapitala izgradnjom infrastrukture, ponudom izgra enih, a danas neiskoriš enih objekata, poja anim mjerama za o uvanje životne sredine, povoljnom poreskom politikom, podsticanjem partnerstva javnog i privatnog sektora, i sl.

Grad Bijeljina je jedini regionalni centar na području Semberije. Ta injenica pridonijela je velikom prilivu stanovništva i pove anim potrebama za stanovanjem i poslovnim prostorima bliže centru i na saobra ajnim koridorima.

Planiranjem prostora neophodno je obezbijediti uslove za gradnju objekata visokogradnje, koju e adekvatno pratiti izgradnja komunalne infrastrukture, nedostaju e kanalizacije, objekata toplifikacije, prostora za sport i rekreaciju, ambulante, škole i dje iji vrti i, parkinzi, saobra ajna mreža, parkovi.

3. Pregled informaciono-dokumentacione osnove plana

1. Urbanisti ki 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 dijela Regulacionog plana „Gvozdevi i“ u Bijeljini – („Sl. Glasnik Grada Bijeljina br. 69/13) - JP "Direkcija za izgradnju i razvoj grada“ D.O.O. Bijeljina - Bijeljina 2020. godine;
3. Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana "Gvozdevi i" Bijeljina Odluka br. 01-022-53/21 od 09.06.2021. godine;
4. Projektni zadatak br. 02/2-050-2-271/21 od 16.08.2021. godine – Odjeljenje za prostorno ure enje Gradske uprave Grada Bijeljina
5. Inicijative gra ana za Izmjenu Regulacionog plana „Gvozdevi “ u Bijeljini;
6. Analiza inicijativa gra ana za Izmjenu Regulacionog plana „Gvozdevi “ u Bijeljini, izra ena od strane JP „Direkcija za izgradnju i razvoj grada“ D.O.O. Bijeljina;

B. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

I. Prostorna cjelina

1. Teritorija prostorne cjeline i stanovništvo

Prostorna cjelina koja je predmet obuhvata Regulacionog plana nalazi se u užem urbanom području grada Bijeljine, smještena južno od centralne gradske zone. Naziv prostorne cjeline, „Gvozdevi“, predstavlja naziv Mjesne zajednice kojoj pripada ova prostorna cjelina, a smještena je između ulica Petra Bojovića na sjeveru, Srpske vojske na istoku, Petra Bojovića na jugu, kanala Dašnica na zapadu. Prema cjelinama urbanog područja definisanim Urbanističkim planom grada Bijeljina, ova prostorna cjelina u potpunosti pripada Zoni užeg urbanog područja grada Bijeljine, a manjim sjevernim dijelom i Zoni proširenog centra grada Bijeljine.

Prema zonama unutar urbanog područja grada Bijeljina, definisanim Urbanističkim planom u skladu sa važećim Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije, sjeverni dio obuhvata Plana koji je u zoni proširenog centra grada pripada urbanim stambenim i opštim zonama veće gustoće, a južni dio obuhvata zoni porodnične stambene gradnje.

Prema namjenu površina definisanoj Urbanističkim planom grada Bijeljina, u obuhvatu ovog regulacionog plana najveći procenat je individualno stanovanje sa manjim površinama u centralnom dijelu i uz ulicu Srpske vojske i 27 marta sa višeporodničnim i mješovitim stanovanjem.

Opisno, granica obuhvata Izmjene Regulacionog plana je sledeća:

Istočna granica obuhvata Regulacionog plana „Gvozdevi“ prati Ulicu Srpske vojske njenom desnom stranom, od k. n. 2529, na sjeveru sve do k. n. 5631 na jugu istočne granice obuhvata, gdje prelazi u južnu granicu obuhvata, prateći južne međe, k. n. 5631, k. n. 5632, k. n. 5633 i k. n. 5634, obuhvata katastarske parcele na kojima je pravoslavno groblje.

Granica dalje ide u pravcu sjevera, prateći i zapadne međe k. n. 5642, k. n. 5646, k. n. 5647, k. n. 5650, k. n. 5498, k. n. 5497, k. n. 5496, k. n. 5495 i k. n. 5494/1, pa dolazi do k. n. 5493, gdje granica skreće prema zapadu i prati put označen kao k. n. 5663/5 sve do kraja puta a zatim zadržavajući taj pravac presjeca parcele k. n. 5666/1 i k. n. 5870/6.

Dalje granica obuhvata regulacionog plana ide južnim međama k. n. 5870/5, k. n. 5870/14, k. n. 5870/15, k. n. 5870/10, k. n. 5870/9 i k. n. 5862 a onda prati istočnu među u k. n. 5857, te južnoistočnu među k. n. 5856, k. n. 5855, k. n. 5854 i k. n. 5853, a zatim obuhvata dio k. n. 5871, presjecajući u pravcu zapada k. n. 5872, k. n. 5873/2, k. n. 5874, k. n. 5875 i k. n. 5876/2 gdje izlazi na Ulicu Petra Bojovića a i dalje u pravcu zapada ide prateći ovu ulicu sve do njenog izlaska na Ulicu Baja Pivljanina.

Granica dalje ide prema zapadu presjecajući i parcele k. n. 6019, k. n. 6018 i k. n. 6061 sve do jugozapadne međe k. n. 6015, dalje granica obuhvata ide ovom međom i jugozapadnom međom k. n. 5996 izlazi na kanal Dašnicu. Granica obuhvata RP „Gvozdevi“ dalje ide na sjever prateći i desnu obalu kanala, sve do puta k. n. 4529

gdje granica skreće i prati taj put sve do raskrsnice Ulice Filipa Višnjića i Ulice 27. marta. Odatle, granica obuhvata regulacionog plana, prati ul. 27. marta sve do njenog ukrštanja sa Kozara kom ulicom a zatim granica se nastavlja prateći Kozara ku ulicu pa nastavlja dalje parcelom k. . 3248 i njom izlazi na Ulicu ure Dani i a. Granica prati dalje Ulici ure Dani i a na istok sve do izlaska predmetne ulice na Ulicu Srpske vojske gdje se kod parcele k. . 2529, zaokružuje granica obuhvata Regulacionog plana „Gvozdevići“.

U sadašnjem stanju na teritoriji obuhvata dominira stanovanje, kao osnovna funkcija prostorne cjeline, sa mjestimičnim pojavljivanjem sadržaja kompatibilnih stanovanju, odnosno komercijalnih djelatnosti skoncentrisanih uglavnom u postojećim stambenim objektima.

Veličina i struktura stanovništva je odlučujući faktor za predviđanja i planiranja organizacije, uređenja i aktiviranja prostora i izgradnje privrednih i neprivrednih objekata. Osnovne komponente plana definišu se na osnovu potreba stanovništva, a različite kategorije stanovništva, djeca, omladina, aktivno stanovništvo, izdržavano stanovništvo, zaposleni, nezaposleni i dr. imaju i različite potrebe života, rada, stanovanja, komuniciranja, odmora i rekreacije, snabdevanja i dr.

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 insistiranja na dosljednom sprovođenju usvojene koncepcije Urbanističkog plana grada Bijeljine.

Uz sve demografske nepoznanice koje su faktor ograničenja na nivou prostornog i društvenog planiranja, ipak su uočene prostorne protivurjevnosti, koje treba izbalansirati u smislu insistiranja na ravnomjernom razvoju svih dijelova grada.

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

Već naprijed naglašeno da ovaj prostorni obuhvat pripada užem urbanom području grada Bijeljine, i to zoni proširenog centra kao drugoj po značaju cjelini urbanog područja i zoni užeg urbanog područja.

Obuhvat je smješten južno od centralne gradske zone, oslonjen na gradske saobraćajnice Ulice Srpske vojske, Ulice 27 marta i Ulica vojvode Petra Bojovića koja ide središnjim dijelom obuhvata, preko kojih ovaj obuhvat ima odlične veze sa neposrednim i širim orkuženjem. Ulicama Srpske vojske i 27. marta ostvarena je veza sa centralnim dijelom grada, a potom i direktno i indirektno i sa udaljenijim gradskim stambenim naseljima i zonama. Istovremeno Ulica Srpske vojske jedan je od glavnih magistralnih pravaca grada (prema Janji i Zvorniku) što sa jedne strane, zbog povećanog saobraćajnog opterećenja, nepovolno utiče na predmetni obuhvat, dok sa druge strane predstavlja jedan od osnovnih pristupnih koridora iz svih zona grada pa i šire. Rasterećenje ovog magistralnog pravca od trazićnog saobraćaja, što je i ukinjeno u izvjesnoj mjeri izgradnjom obilaznice, jedan je od osnovnih preduslova za adekvatno poboljšanje kvaliteta stambenih i stambeno-poslovnih površina orijentisanih na ovu ulicu.

Na zapadnoj granici obuhvat je preko ul. Mike Bosani a povezan sa gradskom saobra ajnicom u Pantelinskoj ulici i na toj strani obuhvat izlazi na Ulici Kulina Bana, a obje ove ulice su važne gradske saobra ajnice.

Mrežu gradskih ulica unutar obuhvata ine ulice: Baja Pivljanina, irila i Metodija, Baj e Staniši a, ure Dani i a, Cara Dušana, Savska, Kadinja ka, Jovana Cviji a, Jovana Konštanskog, Ivana Gorana Kova i a, Luja Pastera, Vladine Gavrila i Milovana Gliši a koje su sve direktno ili indirektno povezana na glavne gradske saobra ajnice i predstavlja e osnovne koridore na koje e se oslanjati prostorna organizacija i ure enje površina unutr obuhvata plana.

Prema datom opisu postoje eg stanja, prije svega samog položaja prostornog obuhvata koji je predmet ovog dokumenta, proizilaze i me usobni uticaji i me uzavisnost ove prostorne cjeline sa njenim bližim i širim okruženjem. Evidentno je da su ti odnosi posebno izraženi, te sama prostorna cjelina ovog regulacionog plana neodvojiv je i integralni dio jedinstvene cjeline užeg urbanog podru ja grada, a zbog svojih specifi nosti i funkcionalne organizacije suštinski predstavlja dio centralnog gradskog podru ja proširenog u skladu sa veli inom i funkcionalnom organizacijom grada.

3. Organizacija prostorne cjeline i osnovne fizi ke strukture

Analizom postoje eg stanja, odnosno detaljnim analizama prostorne organizacije tj. zate ene fizi ke strukture i postoje e namjene pojedinih dijelova unutar predmetnog obuhvata, kao posebna vrijednost se u prvom redu mora ista i položaj prostornog obuhvata u odnosu na postoje e okruženje.

Što se ti e fizi ke strukture zate enih objekata, mora se ista i da je ona vrlo neujedna ena. Postoji puno starih objekata koji su u lošem stanju ali je tako e i prisutan veliki broj novoizgra enih objekata koji su izgra eni na parcelama nastalim neplanskom - spontanom parcelacijom i to predstavlja otežavaju i faktor za budu e prostorno planiranje i razvoj ovog podru ja.

Organizaciju porostorne cjeline ovog regulacionog plana ini nekoliko namjena koje su me usobno razli itih karakteristika, ali egzistiraju na jedinstvenom prostoru. Ipak, generalno, na podru ju obuhvata ovog Regulacionog plana dominantne su stambene površine sa porodi nim tipom stanovanja.

Ve e površine u obuhvatu predstavljaju i dva groblja tj. pravoslavno gradsko groblje na jugu obuhvata i muslimansko groblje na sjeveroistoku obuhvata.

Unutar obuhvata ovog Regulacionog plana na nekoliko lokacija su zastupljene društvene djelatnosti i to jedna osnovna škola, jedna pravoslavna crkva i jedna džamija.

Privredne djelatnosti su zastupljene kroz komercijalne djelatnosti na tri lokacije u obuhvatu plana.

Stambene površine u kojima je dominantan porodi ni tip stanovanja, najprije su formirane duž ulica 27. marta, na sjevernoj strani obuhvata i uz ul. Srpske vojske na isto noj strane granice obuhvata. Kasnije su se ove površine spontano i bez posebne

planske osnove širile u dubinu područja obuhvata ovog plana gdje se danas evidentiraju objekti novijeg datuma izgradnje.

Unutar naselja „Bogdanovi“ započeta je planska parcelacija i izgradnja objekata i uglavnom je poštovan osnovni urbanistički red kad se radi o novim pristupnim ulicama, građevinskim linijama, ujednaenoj izgradnji porodica njih stambenih jedinica i poštovanja regulacionih linija.

Sam građevinski fond je dosta neujednačen predstavljen manjim brojem starijih objekata izgrađenih u periodu između dva rata, sada u lošem stanju, zatim veći broj planskih porodica njih kućna maksimalne spratnosti P + Pk građevinskih 70-tih i 80-tih godina prošlog vijeka i rjeđe u lošem, a nešto više u srednjem stanju (evidentno održavanje, rekonstrukcije, dogradnje i nadziranje i vanjska postoje ih objekata čime se i njihovo stanje održava), te određeni broj novoizgrađenih objekata građevinskih u periodu posljednjih desetak godina, nešto više spratnosti (P+ 1 i P + 1 + Pk) koje predstavljaju novi građevinski fond u dobrom stanju.

Uz gradske saobraćajnice, najviše u sklopu porodica njih stambenih objekata, a potom i kao zasebnih manjih objekata prisutno je poslovanje predstavljeno komercijalnim djelatnostima (trgovina, ugostiteljstvo i uslužni zanati).

Arhitektura objekata, na gotovo istovremeno obuhvatu regulacionog plana je veoma neujednačena. Postoje različiti tipovi porodica njih stambenih objekata od klasičnih planskih porodica njih kućna prizemne spratnosti ili spratnosti P + Pk pa sve do velikih spratnih savremenih porodica njih stambenih zgrada ili vila spratnosti P + 1 i P + 1 + Pk.

Ono što se uočilo kroz analizu postojećeg stanja, a predstavlja značajan ograničavajući faktor u planiranju jeste činjenica da je veliki broj postojećih objekata namjene ljetnih kuhinja, šupa i garaža starijeg datuma izgradnje, u posljednjem periodu dograđeni i nadzirani do spratnosti P + 1, pa i više i tako prenamjenovani u stambene objekte. Zbog toga se veoma često u okviru jedne katastarske parcele, koja nema odgovarajuće prostorne mogućnosti, pojavljuju izgrađena dva porodica na stambena objekta, što nije u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Pored porodica tipa stanovanja, na prostornom obuhvatu se nalaze i objekti višeporodica tipa stanovanja. Skoncentrisani su u naselju „Bogdanovi“ te u manjem broju objekata u Ulici Ivana Gorana Kovačevića, Milovana Glišića i 27. marta. Spratnost višeporodica objekata je uglavnom P+4 do P+4+M.

Unutar obuhvata ovog regulacionog plana postoje i neizgrađene površine oko 15,2 ha. Pored površina za stanovanje i slobodnih neizgrađenih površina, u okviru ovog obuhvata su i drugi sadržaji i to:

- Površine koje obuhvataju sadržaje koji spadaju u društvene djelatnosti, OŠ „Jovan Dučić“, Pravoslavna crkva, džamija i mešitaonica MZ „Bogdanovi“;
- Od privrednih djelatnosti na području ovog obuhvata su nekoliko objekata koji predstavljaju komercijalne djelatnosti i to: „Geoteh“, „Barok“, „Blagoleks“ i „Telrad“;
- Majdan šljunka sa betonjarom bivšeg GIK „Rad“ sa pratećim objektima,

- Površine javnih zelenih površina – parkovi tišine, dva groblja, pravoslavnog i muslimanskog,
- Saobra ajne površine.

Rzultat opisanog stanja organizacije prostorne djeline koja je predmet ovog planskog dokumenta je slede e:

- Prostorna cjelina dio je jedinstvene ve e cjeline stambenog naselja u južnom dijelu zone proširenog centra i užeg urbanog podru ja grada Bijeljine.
- Ova prostorna cjelina se nadovzuje na centalnu zonu grada time što je dijelom definisana u okviru zone proširenog centra, a to je logi no iz više razloga od kojih su u prvom redu položaj ovog prostora i prisustvo odre enih funkcija centraliteta koje se u narednom planskom periodu trebaju dopuniti i drugi dio obuhvata koji pripada zoni užeg urbanog podru ja gdje se što više treba ispoštovati zate eno stanje na terenu, bez obzira što izvedena prostorna organizacija nema, u mnogim dijelovima ovog obuhvta, osnovnih urbanisti kih elemenata.

II . Prirodni uslovi i resursi

1. Geografski položaj, reljef, klima i geološke karakteristike prostora

1.1. Geografski položaj

Prostor regulacionog plana Gvozdevi i zauzima jugozapadni dio teritorije Urbanisti kog plana Bijeljine. Ako se prostor posmatra izdvojeno, tada njegova krajnja sjeverana ta ka pripada raskrš u ulice 27. marta i Kozara ke. Odatle granica se proteže na jug Kozara kom ulicom do Ulice ure Dani i a, koju prati na istok, do ul. Srpske vojske. Ulicom Srpske vojske graica se proteže na jug sve do ulice za pravoslavno groblje u Pu ilama (granica sa K.O. Pu ila), prati južnu i zapadnu stranu groblja te se upaja u Ulicu Jozefa Koukala. Odatle, prate i granice parcela, granica regulacionog plana skre e na istok, do Ulice vojvode Petra Bojovi a sa kojom dolazi do kanala Dašnica, prat desu obalu kanala sve do Ulice Bra e Suboti a sa kojom se pruža do ulice 27. marta. Prate i ul. 27. marta granica regulacionog plana zatvara prostor na raskrš u sa Kozara kom ulicom.

Sa aspekta geografskog položaja, regulacioni plan Gvozdevi i zauzima veoma važno mjesto ne samo u okviru prostora urbanisti kog plana Bijeljine nego i u regionalnom smislu. Naime, isto nom granicom plana, odnosno Ulicom Srpske vojske povezan je sa magistralim putem za Zvornik koji ga veže za isto ni dio Republike Srpske i dalje za njen južni dio. Sjeverozapadnom granicom odnosno Ulicom 27. marta prostor je povezan sa magistralnim putem za centralni dio Bosne i Hercegovine.

1.2. Morfološke i hidrografske karakteristike terena

Prostor regulacionog plana Gvozdevi i je dio Semberske ravni koju sa sjeverne strane opštinskog teritorija zatvara rijeka Sava a sa istoka i jugoistoka rijeka Drina. Na krajnjoj jugozapadnoj i zapadnoj strani opštine postepeno prelazi u Br anski plato.

Osnovne morfološke karakteristike terena, predstavljene su obilježjima ravni arskog terena sa asloutnim visinama od - do, blagim padom u pravcu sjevera i sjeveroistoka, sa veli inom nagiba do 5%. to je akumulativni tip reljefa u kojem su, u površinskom i pripovršinskom djelu terena, prisutni prašinasto – pjeskoviti sedimenti facije povodnja a a u dubljim dijelovima su pjeskoviti i šljunkoviti sedimenti facije korita. Jedni i drugi su odloženi radom rijeka Save i Drine.

U hidrografskom smislu, u granicama regulacionog plana kao i u njegovom kontaktnom podru ju, nema prirodnih površinskih tokova. Na kajnjem zapadnom dijelu plana egzistira stvoreni površinski tok. to je kanal Dašnica koji je dio ukupne kanalske mreže Bijeljine i kojim se vode rijeke Drine, za vrijeme visokih vodostaja, odvođe u rijeku Savu.

1.3. Klimatske karkteristike

Za definisanje klimatskih karakteristika koriš eni su podaci iz Prostornog i Urbanisti kog plana Bijeljine, sa meteorološke stanice Bijeljina. Podru je se odlikuje kontinentalnom klimom. Važni podaci koji karakterišu klimu su:

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

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

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 18000 – 1900 asova godišnje. Prosje na temperatura vazduha je 10.8⁰C.

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 održavaju se tokom cijele godine.

Vjetrovi su umjereni i slabi, a dominantni su iz sjevernog i sjeverozapadnog pravca. estina i brzina vjetrova prikazana je na „ruži vjetrova“, koja predstavlja sumu

pravaca i intenziteta vjetrova za širi region, 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 3.

1.4. Geološke karakteristike terena

Geološke karakteristike terena sagledane su kroz osnovnu geološku gra u, hidrogeološku funkciju stijenskih masa i inženjerskogeološke karakteristike u okviru kojih su uklju eni osnovni geotehni ki i seizmološki parametri terena. Sintezom svih rezultata, uklju uju i i morfološka obilje ja, ocijenjena je podobnost terena za urbanizaciju odnosno mogu nost izgradnje planom zacrtanih objekata.

Na temelju Osnovne geološke karte list Bijeljina, R 1:100 000 i njenog tuma a, geološka gra a šireg podru ja kao i prostora obuhvata regulacionog plana, ine sedimentne tvorevine kvartara koje su odložene na sedimentima pliocena.

Pliocenski sedimenti predstavljai su glinama u gornjem horizontu, a u dubljim dijelovima pored glina pojavljuju se sitnozrni pijesci i šljunci. Zbog velikih dubina pojavljivanja (preko 60m) nemaju uticaja na geotehni ka svojstva terena, odnosno nemaju zna aja u procesu urbanizacije terena.

Kvartarni sedimenti izgra uju teren kako u obuhvatu regulacionog plana Gvozdevi tako i široko podru je izvan njegovih granica. Predstavljani su rije nim sedimentima odloženim radom rijeka Save i Drine. Rije ni sedimenti formirani su kao terase rijeka Save i Drine. U granicama obuhvata predmetnog plana zastupljene su tvorevine prve rije ne terase, debljine od po nekoliko desetina metara (maksimalno do 60m u krajnjem sjevernom djelu Semberske ravni).

Površinski sloj pokriven je prašinastim sedimentima a pripovršinske dijelove izgra uje gline. Debljine prašinasto glinovitog paketa sedimenata u prostoru predmetnog regulacionog plana ne prelaze debljinu od oko 5,0 m. Na najve em dijelu prostora prašinasto – glinoviti sloj je debljine do 3,0 m (pr. 6).

1.4.1. Hidrogeološke karakteristike terena

Po svojoj hidrogeološkoj funkciji kvartarni sedimenti imaju veoma dobru kolektorsku ulogu. Samo povlatni prašinasto – pjeskovito – glinoviti sedimenti debljine do 10 m su relativni izolatori. Vrijednosti koeficijenta filtracije veoma su niske, $k=do 0,1 \times 10^{-7}$ m/s.

itav kompleks pjeskovito – šljukovitih, rije nih sedimenata, sa kolektori podzemnih voda. Kolektorska svojstva predstavljena su intergraularnom poroznoš u. Vrijednosti koeficijenta filtracije su najve e u centralnom dijelu Semberije, prema Drini, i iznose od 1×10^{-3} m/s, a efektivna poroznost ljunkova je 24 – 27%. Debljina kolektora u podru ju Bijeljine je do 40 m a u podru ju Amajlije – Ostoji evo, pjeskovito – šljunkoviti sedimenti zadebljavaju i dosežu debljinu do 60 m.

Izdan je sa slobodnim nivoom. Maksimalni nivoi izdani javljaju se u periodu mart – maj, a minimalni u periodu septembar – novembar. Minimalne dubine do podzemne vode su 2 do 3 m.

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

1.4.2. Inženjerskogeološke karakteristike terena

Inženjerskogeološke karakteristike terena sagledane su i utvr ene na temelju rezultata prethodnih istraživanja, prvenstveno Osnovne geološke karte, list Bijeljina R 1:100 000 (autora j: Vrhov i , J. An elkovi , B. Prtoljan 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 geotehni kih elaborata koji su ra eni skoro na itavoj teritoriji opštine za potrebe izgradnje objekata visokogradnje i niskogradnje (nivoi: studije, idejni i izvo a ki projekti), a koji su najdirektnije vezani za mogu nosti urbanizacije prostora. Uz navedene prethodne istražne radove prou en je i izvršen odabir rezultta iz svih ostalih geoloških elaborata ra enih u razne svrhe, posebno za potrebe hidrogeoloških istraživanja (izov iz Urbanisti kog plana Bijeljine).

Rezultati prethodnih istraživanja nadopunjeni su sa rezultatima prospekcije terena ura enom u vrijeme izrade plana (mart 2008. godine). Prospekcijom su registrovana podru ja koja su potencijalna za razvoj savremenih pojava kao što su zamo varenja ili podložnost plavljenju. U postoje im kopanim bunarima registrovani su nivoi podzemne vode.

Prospekcijom terena utvr eno je stanje na terenu vezano za stvorene uslove koji imaju uticaja na ocjenu inženjerskogeoloških karakteristika terena, a sa ciljem, kona ne procjene podobnosti i ograni enja terena za urbanizaciju. Od stvorenih uslova registrovani su:

- divlje deponije
- Neure ena i napuštena pozajmišta nekontrolisane eksploatacije šljunka i pijeska

Rezultati ukupnog sagledavanja terena (prethodnih istraživanja i prospekcije terena) prikazani su na karti, prilog br. 6.

Prema inženjerskogeološkim vrstama stijena, teren prostora obuhvata regulacionog plana Gvozdevi izgra uju nevezane i slabo vezane stijene. Po postanku su rije ni sedimenti, a po starosti su kvartarni odnosno holocenski. Na kartografskom prilogu ozna eni su kao terasni sedimenti prve rije ne terase (t_1).

Slabo vezanim sedimentima pripadaju gline i prašinski pijesci. Prostiru se od površine terena do dubine maksimalno 5 m. Navedeni litološki lanovi nemaju uniformno prostiranje. esta su njihova me usobna proslojavanja, kako po dubini tako i u horizontalnom prostiranju.

U odnosu na geotehničke karakteristike, slabo vezani prašinski sedimenti, nemaju dobru nosivost i najčešće su stišljivi. Zbog toga, kao radna sredina za temeljenje, nisu pogodan medij za temeljenje višespratnih objekata.

Prema građevinskim normama GN 200 to su materijali I do II kategorije po težini iskopa.

Nevezane stijene prostiru se u podlozi glina i prašinih pjesaka. Po sastavu to su: šljunci, pijesci i njihovi varijeteti, a u dubljim dijelovima terena mogu se pojaviti i glinoviti proslojci debljine do 0,5 m. Podzemna voda saturirana je u sedimentima pjeska i šljunka.

Geotehničke karakteristike u pogledu stabilnosti i nosivosti terena su dobre. Sedimenti, izuzev površinskih prašinih materijala, su dobro nosivi, praktično ne stišljivi te su, kao radna sredina, povoljan medij za temeljenje višespratnih objekata.

Ograničenja za izgradnju objekata u pjeskovito – šljunkovitim sedimentima, mogu a su zbog povremeno visokog nivoa podzemne vode (samo za vrijeme hidroloških maksimuma). Maksimalni nivoi podzemne vode su u rasponu od 85,00 mm do 89,00 mm. 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 provjeriti geotehničkim istražnim radovima.

Nadalje, ograničenja za izgradnju objekata u pjeskovito – šljunkovitim sedimentima, mogu biti prisutna uslijed muljevitih enosivih do slabo nosivih slojeva i proslojaka, koji se najčešće pojavljuju na prelazu iz gline u pjeskovito – šljunkovite materijale. Dosadašnjim istražnim radovima, ovakvi uslovi terena, utvrđeni su na mikrolokacijama, bliže kanalu Dašnica.

Prema građevinskim normama GN 200 to su materijali II kategorije po težini iskopa.

Seizmičnost terena utvrđena je na Seizmološkoj karti 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 vjerovatno om pojavu 63%.

1.5. 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 limitiraju 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 zatitne pojaseve uz hidrotehničke objekte i objekte infrastrukture.

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

- Litološka gra a terena
- Dubina do podzemne vode i oscilacije nivoa podzemne vode
- Stabilnost terena u prirodnim uslovima
- Podložnost stalnom i povremenom plavljenju površinskim i podzemnim vodama
- Zamo varenost terena
- Geotehni ki parametri litoloških sredina za koje je procjenjeno da e se angažovati za gradnju (parametri su sagledani u odnosu na rezultate kontaktnih podru ja).

Prema navedenim kretirijima prirodnih uslova konstatovano je da je itav prostor obuhvata regulacionog plana Gvozdevi i povoljan za urbanizaciju. Teren izgra uju šljunkovito pjeskoviti sedimenti, sa pokrovom od prašinasto – pjeskovitih glina debljine 2 – 5 m. Šljunci i pijesci su vosoke nosivosti i prakti no 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 ve oj od 2 m.

Generalna ocjena uslova izgradnje je slijede a:

- 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.

2. Prirodni resursi – vode

Jedan od najve ih prirodnih resursa Grada Bijeljina su podzemne vode. To su pitke i termomineralne vode. Pridobivanje i zaštita pija ih voda organizovao je preko izvorišta Grmi .

Na teritoriji Grada Bijeljina podzemne pija e vode saturirane su u tri izdani ije se vode koriste za pi e.

To su:

- Freatska ili zbijena izdan formirana je u aluvijalnim sedimentima, debljine 10-60 m, što je ujedno i dubina izdani. Rezervne izdani su utvr ene na osnovu kapaciteta izvorišta Grmi i Fabrike še era u Velikoj Obarskoj i one su:
 - rezerve A kategorije 530 – 700 l/s
 - rezerve B kategorije 1.300 – 1.500 l/s
 - rezerve C₁ kategorije 3.000 l/s
- Izdan u plioplestocenskim sedimentima, u dijelu pjeskovitih i šljunkovitih sedimenata, sa arterski pijeziometarskim nivoom u kojima su utvr eneslijede e eksploatacione rezerve:
 - rezerve A kategorije 25 l/s
 - rezerve B kategorije 40 l/s
 - rezerve C₁ kategorije 71 l/s
- Izdan u kvartarnim terasnim sedimentima je sa slobodnim nivoom, malog je prostranstva i ima lokalni zna aj. Rezerve su nepoznate, ali su najviše ovisne o atmosferskim padavinama.

III. Infrastruktura

1. Saobra aj

Jedan od osnovnih elementa koji ine prostornu organizaciju svakog plana pa tako i Regulacionog plana „Gvozdevi i“ jeste saobra ajna infrastruktura.

Isto na granica obuhvata RP „Gvozdevi i“ ide saobra ajnicom u ul. Srpske vojske, koja predstavlja saobra ajnicu prvog funkcionalnog nivoa – gradska magistrala. Sjeverna granica obuhvata Regulacionog plana „Gvozdevi i“ ide saobra ajnicom, Ulicom 27. marta, koja predstavlja gradsku saobra ajnicu II reda.

Ove saobra ajnice spadaju u primarnu gradsku mrežu, koje se oslanjaju na vangradske saobra ajnice, a ujedno imaju i funkciju povezivanja razli itih dijelova grada me usobno a i sa samim gradskim centrom.

Kako se radi o saobra ajnicama koje prihvataju veliko saobra ajno optere enje, a pri tome trebaju da omogu e brzo povezivanje razli itih gradskih cjelina, popre ni profil ovih saobra ajnica bi po pravilu trebao da ima po dvije saobra ajne trake za svaki smjer vožnje. Obzirom na nasle eno stanje i nedostatak prostora, Ulica Srpske vojske i Ulica 27. marta ne zadovoljavaju propisanje kriterijume (samo jedna saobra ajna traka po smjeru).

Navedene nedostatke nije mogu e otkloniti, te da bi se smanjili negativni efekti neophodno je pored izgradnje novih trasa planiranih saobra ajnica u skladu sa odgovaraju im propisima, obnavljanje i kolovoznih zastora ostalih ulica koje spadaju u sekundarna gradska mreža (pristupne saobra ajnice) unutar obuhvata plana.

Za postojeće i planirane pristupne saobraćajnice je potrebno regulisati njihove trase ili dijelove trasa gdje nisu ispoštovane propisane širine, zatim njihovo opremanje potrebnim saobraćajnim i pratećim elementima kao i odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

Koridori saobraćajnica koji se ovim regulacionim planom definišu u postupku sprovođenja plana moraju se, strogo poštovati i sa uvati njihova regulaciona širina kako bi nove planirane ulice mogle biti izvedene u narednom periodu.

2. Vodovod i kanalizacija

Vodsnabdijevanje grada i opštine obezbjeđuje se sa vodoizvorišta Grmi koji se nalazi van granica obuhvata regulacionog plana „Gvozdevići“. Kapacitet izvorišta iznosi 525 l/sec, izdašnost se procjenjuje na 1,5 m³/sec. Kapacitet rezervoarskog prostora smještenog u Centralnoj zoni iznosi V = 1500 m³.

Mreža gradskog vodovoda u obuhvatu plana trenutno zadovoljava sve potrebe, ali neophodna su odgovarajuća proširenja postojećih kapaciteta distributivne mreže kao i zamjena dijela dotrajalih cjevovoda. Postojeći cjevovodi mreže profila su u rasponu od Ø 80 do Ø 350.

U periodu 2017. do 2019. godine izgrađena je fekalna i kišna kanalizacija u dijelu obuhvata plana "Gvozdevići" i to u sljedećim ulicama:

27. Marta, Nušićeva, Kozaračka, Jovana Cvijića, Kardinjačka, Jovana Kronštatskog, dio Bajce Stanišićeva, Zorana Radmilovića, dio Cara Dušana, dio ulice Daničićeva, Ivana Gorana Kovačićeva, dio ulice Daničićeva, Savska, Vojvode Petra Bojovića, dio Bajce Stanišićeva, dio Cara Dušana, Stjepana Tomaševića, Jozefa Koukala, Crvenog Krsta, Luja Pastera, Srpske vojske, Građanička (Nikole Pašićeva), ulice Jakšićeva, Bogdana Žerajića, Vladike Gavrića.

Prikupljene fekalna otpadne vode se odvođe na centralno postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV) u Velikoj Obarskoj pored Bihaćine.

U ostalim ulicama u obuhvatu plana "Gvozdevići" jedinstveni sistem prikupljanja, transporta i prečišćavanja otpadnih voda iz domaćinstva i industrije ne postoji, kao ni kišna kanalizacija.

3. Elektroenergetika

Područje obuhvaćeno regulacionim planom "Gvozdevići" snabdjeveno je električnom energijom iz 10 kV elektroenergetске distributivne mreže sa 14 transformatorskih stanica 10/0.4 kV snage 160-1000 kVA. Iste su smještene u centralnoj zoni ili rubnom području predmetnog obuhvata. Transformatorske stanice su uglavnom slobodnostojeće tipa BTS i namijenjene su za snabdijevanja električnom energijom stambenih i poslovnih objekata kao i objekata javnog sadržaja, a ima i stubnih koje su izgrađene za potrebe privatnih preduzeća. Srednjenaponska distributivna 10 kV i 35

kV mreža je izvedena iz TS "Bijeljina 1" ; TS "Bijeljina III" i TS "Bijeljina IV". Srednjenaponska 10 kV i 35 kV mreža u predmetnom obuhvatu je položena uglavnom u zemlju. Izuzetak je nadzemni 10 kV dalekovod kojim je napojena trafostanica ŽTS „Betonjara GIK“. U neposrednom okruženju predmetnog RP su smještene trafostanice BTS "Višnji eva 4" 1000kVA , STS „Pu ile Polja 2“ 100kVA, BTS „EKO“ 100kVA, ŽTS „Gvozdevi i 2“ 400kVA, ŽTS „Gvozdevi i 1“ 250kVA, STS „Gvozdevi i 3“ 160kVA sa kojih se tako e elektri nom energijom snabdijevaju ili se mogu snabdjevati potroša i u pomenutom obuhvatu. Tako e je tokom 2021.godine u blizini OŠ "Jovan Du i " izgra ena nova trafostanica MBTS „Gvozdevi 1“ sa koje se elektri nom energijom mogu snabdjevati okolni objekti u obuhvatu RP „Gvozdevi i“. Predvi eno je da ova trafostanica preuzme potroša e koji se trenutno napajaju iz stubne trafostanice ŽTS „Gvozdevi i 1“ i STS „Gvozdevi i 3“ koje nisu u zoni obuhvata, ali se sa njih napaja veliki broj krajnjih korisnika mreže u zoni obuhvata RP Gvozdevi i . Puštanjem u rad MBTS „Gvozdevi i 1“ bi e ukinute stubne trafo stanice ŽTS „Gvozdevi i 1“ i STS „Gvozdevi i 3“.

Prema podacima RJ “Elektrodistribucija” Bijeljina optere enja transformatorskih stanica u obuhvatu regulacionog plana „Gvozdevi i 1“ u mjesecu novembru 2020.godine su bila slede a:

Naziv TS	Snaga (kVA)	Optere enje		Broj potroša a		
		(kVA)	(%)	doma instv a	Ostali (poslovni-virmanci)	ukupno
BTS Bogdanovi plac 1	1000	480	48	283	5	288
MBTS Bogdanovi plac 2	1000	440	44	338	8	346
TS Raskrš e1	630	165	26	121	5	126
BTS Raskrš e2	630	470	75	283	3	286
BTS Raskrš e3	400	230	58	188	2	190
BTS Raskrš e4	630	430	68	280	10	290
BTS Bolnica 1	630	460	73	171	39	210
BTS Bolnica 3	1000	170	17	70	22	92
BTS 27 MART	630	200	30	177	10	187
BTS Blagoleks	400	50	13	0	1	1
ŽTS Betonjara GIK	160	15	9	0	1	1
STS Produkt	160	160	100	0	2	2
STS Telrad	160	15	9	0	1	1
MBTS „Gvozdevi i 1“	1000	Izgra ena, nije još priklju ena		182	14	196

Iz priložene tabele se može vidjeti da je ukupan broj potroša a 2216 (ra unaju i i novu MBTS “Gvozdevi i 1”), od toga 2093 su doma instva, 123 ostala potrošnja (poslovni prostori), stim da je 5 potroša a priklju eno na sopstvene trafostanice koje su privatno vlasništvo. Optere enje navedenih transformatorskih stanica je relativno

nisko, što zna i da postoji određena rezerva u snazi. Izuzetak je privatna trafostanica STS „Produkt“ čija je opterećenje 100%, što zna i da vlasniku treba sugerisati da zamjeni transformator ili eventualno da smanji potrošnju. Veliki procenat opterećenja imaju i trafostanice BTS “Raskršće 2” (75%) i BTS “Bolnica 1” (73 %) tako da treba planirati zamjenu ovih transformatora snage 630 kVA transformatorima snage 1000 kVA.

Priključak individualnih stambenih objekata se vrši sa NN zračne distributivne mreže. Objekti kolektivnog stanovanja su podzemno položenim NN kablovskim vodovima direktno priključeni na NN izlaze transformatorskih stanica.

4. Telekomunikacije

Uvod

U proteklom periodu došlo je do promjena u organizaciji preduzeća, a posebno u tehnološkoj razvoju. Preduzeće je reorganizovano tako da su nastala dva nova preduzeća: Pošta i Telekom RS. Svako od preduzeća 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 korisnički servisi koji ranije nisu postojali, a najznačajniji je internet, sa ogromnim mogućnostima.

Fiksna telekomunikaciona mreža u Bijeljini je mješovite strukture.

U centru grada primarna i najveći dio sekundarne fiksne telekomunikacione mreže je izveden polaganjem telekomunikacionih kablova u kablovsku kanalizaciju, odnosno u odgovarajuće plastične cijevi, tako da su pomenuti kablovi zamjenjivi.

U dijelovima grada koji gravitiraju centru, te perifernim dijelovima grada, primarna telekomunikaciona mreža je izvedena direktnim polaganjem telekomunikacionih kablova u zemlju, odnosno u kablovski rov, a sekundarna telekomunikaciona mreža je izvedena dijelom polaganjem telekomunikacionih kablova direktno u kablovskom rovu, a drugim dijelom je izvedena kao vazдушna telekomunikaciona mreža.

Poseban akcenat posljednjih godina stavljen je na unapređenje pristupnog dijela mreže – intenziviran je rad na realizaciji optičkog pristupa do korisnika – FTTH (*Fiber To The Home* – optika do kuće). U svim novoizgrađenim stambeno-poslovnim objektima, unutrašnje instalacije se izvode optičkim instalacionim kablovima, a umjesto klasičnim bakarnim kablom – telefonskom paricom.

Visok kvalitet i kapacitet optičke mreže omogućava pouzdane servise, što je najvažniji uslov za obezbjeđenje servisa širokopojasnog Interneta, televizije i govora. Optičko vlakno predstavlja najsavremeniji i najpouzdaniji medijum za prenos signala i u odnosu na bakarne kablove ima značajne prednosti: veće brzine i do 2,5 Gb/s, mogućnost prenosa velikih količina podataka, otpornost na uticaje spoljne sredine, manje dimenzije, lakše polaganje kabla kao i malo slabljenje signala što dozvoljava domete i do 200 km bez pojačavanja signala.

Ovakvom modernizacijom pristupnih telekomunikacionih mreža, najveće benefite ostvaruje krajnji korisnik, kojem se omogućava dobijanje najsavremenijih

širokopojsnih 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 „Gvozdevi i“ MTEL pretplatnici su trenutno priklju eni na mini MSAN ure aje DSL bakarnim kablovima. Mini MSAN (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, brži internet i sli no. Ovi ure aji povezani su opti kim kablom na telekomunikacionu mrežu MTEL-a.

Potrebe korisnika za brzim protokom podataka neprestano rastu i upravo zbog toga se dalji razvoj telekomunikacione mreže ogleđa u FTTH (Fiber ToThe Home) mreži, tj. u izgradnji opti kih kablova do ku e/stana svakog korisnika. Ovo rješenje korisnicima donosi višestruko pove anje internet brzina i bolji kvalitet usluga. Razvoj opti kih pristupnih mreža u narednom periodu e biti intenzivan na svim podru jima grada Bijeljina pa tako i na ovom podru ju. Planira se izgradnja unutrašnjih opti kih instalacija u svim novoizgra enim stambenoposlovnim 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.

Pored distributivne fiksne mreže Telekom 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 Gvozdevi i 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 širokopojsne 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

U okviru regulacionog plana „Gvozdevi i“ najveći broj objekata individualnog i višeporodičnog tipa stanovanja, kao i poslovnih objekata toplifikaciju obezbjeđuju samostalno odnosno prisutno je grijanje na vrsta goriva ili putem električne energije. Objekti višeporodičnog tipa stanovanja imaju svoje individualne kotlarnice. Dalje rješavanje problema toplifikacije je potrebno posmatrati sa generalnog stanovišta, odnosno na nivou grada Bijeljina.

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 poveznici 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 „Gvozdevi i“ dio opisane mreže izveden je u ulicama Srpske vojske, Vladike Gavrila, Jozefa Koukala i Branka Miljkovića.

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 jedinom 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 domaće sektora, a koje se koncentrišu na užem gradskom području i uz glavne putne koridore, dok se ostali dijelovi urbanog područja zanemaruju.

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

Od zate enih privrednih objekata na podru ju obuhvata tu su „Geoteh-plus“, „Barok“ i „Blagoleks“ koji se bave razli itim privrednim djelatnostima isklju ivo kroz komercijalni, proizvodni i uslužni sektor kompatibilan stanovanju, i uglavnom su tu još i pojedina ni poslovni sadržaji sa namjenom trgovine, ugostiteljstva, uslužnog zanatstva i sl.

V. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Sli no kao i u slu aju privrednih djelatnosti, nailazi se na potpuno odsustvo javnih službi i drugih društvenih djelatnosti na ovom prostornom obuhvatu.

Povoljna okolnost leži u blizini gradskog centra u kome su skoncentrisane gotovo sve javne funkcije. Društvene djelatnosti: predškolsko vaspitanje, socijalana zaštita, zdravstvo, kultura, i javne funkcije, skoncentrisane su u zoni centra grada i mjestimi no u zonama proširenog centra, a kojima gravitira stanovništvo ovog naselja.

VI. Životna sredina

Ekološko planiranje se zasniva na utvr ivanju odnosa izme u urbanih funkcija, životne sredine, prirodnih resursa i ekoloških efekata pojedinih aktivnosti radi unapre enja 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 mogu ih posljedica na životnu sredinu,
- da se iskoriste sve mogu nosti za unapre enje životne sredine kroz urbanu rekonstrukciju i revitalizaciju.

Zaštita životne sredine u procesu planiranja dio je strategije održivog razvoja koja se ogleda u "o uvanju, 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 mogu e je realizovati uz uslov da se sagleda i analizira postoje e 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 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 primenjuje se se apostrofirati mogu i uzroci njihovog zagađenja.

Podzemne vode

Najveći rizik zagađenja podzemnih voda potiče od neadekvatnog zbrinjavanja otpadnih voda. Bijeljina nema u cjelosti izgrađen kanalizacioni sistem jedan dio otpadnih voda iz urbanog područja i sve otpadne vode iz ruralnog dijela od stanovništva, male privrede i industrije prikupljaju se u septičke jame odakle se ispuštaju u podzemlje, putem upojnih bunara,

Zapremine septičke jame često su nedovoljne, a upojni bunari nedovoljnog kapaciteta, pa su često uzročnici za onečišćenje i izlivanja fekalija po dvorištima objekata. Veći dio septičkih jama je izgrađen bez projektne dokumentacije i stručnog nadzora. Većina septičkih jama su individualne septičke jame, locirane unutar privatnih posjeda, na nepristupačnim lokacijama, što posebno otežava redovno održavanje. Katastar postojećih individualnih septičkih jama ne postoji. Čišćenje septičkih jama je neredovno, zbog ograničenog broja vozila za to namjene. Crpljenje individualnih septičkih jama vrše uglavnom privatna lica malim traktorskim cisternama, uz lokacijski i količinski nekontrolisano dolaganje iscrpljenog sadržaja.

Iscrpljeni sadržaj odlaze se na gradsku deponiju koja je neuređena u pogledu deponovanja materijala i opremljenosti deponije sadržajima neophodnom za deponije, te je kao takva zagađiva koja treba sanirati.

U najkraćim crtama, stanje prikupljanja i odvođenja fekalnih voda i stanje septičkih jama u gradu Bijeljina, uključujući i dio gradskog naselje Gvozdevići je sljedeće:

- procenjen broj preostalih septika na području urbanog dijela grada je par hiljada
- prosje na starost septika je 25 godina
- prose na zapremina septika je 7 m³
- procenjeni procenat kolminiranih septika je 80%
- održavanje godišnje jednom 40% objekata, dva puta godišnje 3%, ostalo 57%
- izvorenje probijanja kolminiranog sloja u 20% slučajeva i usmeravanje sadržaja septika u podzemni prostor
- dostupnost podzemnih voda donjoj trećini dubine septika u 80% slučajeva
- iscrpljene količine se ne deponuju na uređenu, i za te namjene pripremljenu, deponiju u 100% slučajeva

Grad Bijeljina je u ino velike napore da izgradi sistem kanalizacije za fekalne i atmosferske vode, prije svega na užem gradskom području i oko zone zaštite izvorišta Grmi . Prakti no najve i dio užeg gradskog područja je priklju en na fekalnu kanalizaciju.

Poseban problem na teritoriji regulacionog plana Gvozdevi u smislu izraženog rizika zaga enja podzemnih voda i vode kanala Dašnica su lokalne – dvorišne deponije vrstog i ostalog otpada. Stanovništvo naselja na zapadnom dijelu prostora, od ulice irila i Metodija do kanala Dašnica i, manjim dijelom, u sjevernom dijelu plana, duž ulice Baj e Staniši a, vrše neorgaizirano sakupljanje vrstog ali i ostalog otpada i nekontrolisano i neadekvatno ga odlažu u dvorištima objekata u kojima stanuju. Na taj na in stvaraju se mogu nosti za zaga enje podzemne i površinske vode naro ito u pogledu raznih kiselina kao što je npr. kiselina iz starih automobilskih akumulatora.

Organizirano i adekvatno zbrinjavanje komunalnog otpada na nivou itave opštine je u toku. Utvr ena je lokacija za izgradnju sanitarne deponije i provode se poslovi oko izrade tehni ke dokumentacije.

Kvalitet vode za pi e sa izvorišta Grmi organizovano se prati. Analize pokazuju da je ona u bakteriološkom i u fizi ko-hemijskom smislu ispravna za pi e.

Zemljište

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

Negativni uticaji na tlo naj eš e se ispoljavaju:

- nepravilnim odlaganjem raznog otpada,
- neadekvatnom odvodnjom otpadnih voda,
- prekomjernom upotrebom sredstava za zaštitu bilja i meneralnih 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. Bijeljina 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 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 27. marta i Srpske vojske. 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.

Urbani standard

Stanje komunalne opremljeosti je izrazito loše, bolje re i naselje nije opremljeno komunalnim sistemima. Postoje i sistem fekalne kanalizacije nije dovoljan za prihvat otpadnih voda najve eg dijela urbanog podru ja a kišna kanalizacija izgra ena je samo na glavnim saobra ajnim pravcima. Velik dio zaga enih atmosferskih voda nije zahva en i infiltrira se u podzemlje.

Ne postoje zna ajniji objekti snabdjevanja stanovništva u dubini naselja. Ovakvi sadržaji skoncentrisani su na rubnim djelovima prostora obuhvata.

Površine i objekti namjenjeni sportu i rekreaciji kako za odrasle tako i za djecu nisu izgra eni.

Saobraćajni uslovi za vozila i uslovi za pješake kretanja su na veoma niskom nivou. Najveći i broj ulica je neasfaltiran. Njihovi saobraćajni elementi su takvi da se mogu podvesti pod izuzetno loš makadamski sokak. Asfaltirane ulice su u jako lošem stanju. Za vrijeme jakih kiša na denivelisanim dionicama formiraju se lokve preko otvora ulice i za par dana onemogućen je pješak prolaz, a otežan je i putni tok vozilima. Nema osiguranih parking prostora uz saobraćajnice uz koje su objekti snabdjevanja. Nema zaštitnih pojaseva uz magistralne puteve.

Prirodne vrijednosti i kulturno – istorijska dobra

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

Zaštita od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava

Prostor obuhvata regulacionog plana „Gvozdevi i“ nije izloženo opasnostima od poplave te nema objekata odbrane od poplavnog talasa. Sve aktivnosti vezane za zaštitu od poplava rješavaju se na nivou opštine. Ne postoje organizirani objekti zaštite od suše, ali je aktivan veliki broj seoskih plitkih ručnih pumpi koje služe za poljevanje bašta u ljetnim uslovima.

U slučaju tehničkih nepogoda kao što su požari, nema organiziranih sredstava i izgrađenih objekata u samom naselju nego se problem rješava sagradskog nivoa. Ista je situacija i u slučaju zagađenja pitke vode koju stanovništvo koristi iz gradskog vodovoda. Postoje ručne pumpe koriste se za dobijanje tehničke vode. Kvalitet ovakvih voda nije utvrđen.

Posebni planovi za zaštitu stanovništva od elementarnih nepogoda, tehničkih katastrofa i ratnih dejstava razrađeni su na nivou Opštine Bijeljina.

VII. Bilansi korištenja površina i objekata

Prostorni obuhvat Regulacionog plana „Gvozdevi i“ ima ukupnu površinu od 155,29 ha.

Prema analizi bilansa korištenja postoje ih površina i objekata dobija se prosječna gustina naseljenosti za prostorni obuhvat plana koja iznosi 556 st/ha u odnosu na površinu obuhvata na kojoj je definisano stanovanje, ali se uslovno uzima jer je vrlo neujednačena.

Na ovoj površini u postojećem stanju, odnosno postojećoj namjeni površina generalno se mogu razdvojiti namjene površina i to:

- **stanovanje** je zastupljeno na oko 101,3 ha što je skoro 65,2% ukupne površine obuhvata,

- **javne službe i društvene djelatnosti** zauzimaju 2,2 ha ili oko 1,4% površine obuhvata,
- **privredne djelatnosti** zauzimaju oko 12,4 ha ili oko 8% obuhvata,
- **javne zelene površine** zauzimaju 11 ha ili oko 7% obuhvata,
- **saobraćaj** je zastupljen na oko 12,2 ha što je oko 8% ukupne površine obuhvata i
- **slobodne, neizgrađene površine** na oko 16,2 ha ili oko 10,4% ukupne površine obuhvata.

Stanovanje se pojavljuje u dva tipa–kao višeporodi no i porodi no stanovanje, ali sa znatnom dominacijom porodi nog tipa stanovanja i petnaest pojedina nih višeporodi nih stambenih i stambeno-poslovnih objekata.

Urbanisti ki pokazatelji postoje eg stanja su sljede i:

Višeporodi no stanovanje prisutno je na površini od oko 21 000 m².

Površina pod objektima višeporodi nog tipa stanovanja iznosi 4 542,0 m², a bruto–razvijena gra evinska površina ovih objekata iznosi 22 385,0 m².

U ukupnoj bruto-razvijenoj gra evinskoj površini ovih objekata radzvoja se površina poslovnih prostora oko 645,0 m² i površina stambenog prostora koja iznosi oko 21740 m².

U objektima višeporodi nog tipa staovanja trenutno živi 427 doma instva, odnosno približno 1 708 stanovnika trenutno živi u postoje im stanovima.

Porodi no stanovanje procentualno zauzma najve u površinu, sa površinom pod objektima porodi nog tipa stanovanja od 144778,0 m², i bruto-razvijenom gra evinskom površinom od 232 869,0 m².

U objektima porodi nog tipa stanovanja trenutno živi oko 1 639 doma instava, odnosno oko 6581 stanovika. Potrebno je naglasiti da na prostornom obuhvatu plana ima odre en broj napuštenih objekata koji se u lošem i srednjem stanju.

Na prostornom obuhvatu regulacionog plana, u postoje em stanju, nalazi se i odre eni broj samostalnih poslovnih objekata sa dominantnim komercijalnim djelatnostima. Ukupna površina pod ovim objektima iznosi 5 431,0 m², a bruto-razvijena gra evinska površina je 6 434,0 m².

Na osnovu dobijenih podataka kroz analizu postoje eg stanja, koji su prikazani i u priloženim tabelama sa osnovnim podacima o svakom objektu na prostornom obuhvatu plana, dobijaju se sljede i urbanisti ki pokazatelji:

Na prostornom obuhvatu plana u sadašnjem stanju smješteno je oko 2 066 doma instava, odnosno oko 8 289 stanovnika.

Ako se uzme ukupna površina stanovanja u obuhvatu plana koja iznosi oko 101,3 ha i broj stanovnika trenutno u ovom prostoru, dobije se prosje na gustina naseljenosti koja iznosi oko 556 sl/s ha površine. Ova gustina naseljenosti odgovara stambenim naseljima sa dominantnim porodi nim tipom stanovanja ali i pristunim višeporodi nim stambenim jedinicama koje imaju zna ajan uticaj na gustinu naseljenosti, ali obzirom da se radi o obuhvatu koji pripada jednim dijelom zoni proširenog centra grada Bijeljine a drugim u užem urbanom podru ju, jasno je da e se ova gustina pove ati uvo enjem nove višeporodi ne stambene izgrdnje prmjerenije zonama centra i proširenog centra grada, a na površinama namijenjenim mješovitom tipu stanovanja u dijelu ovog obuhvata, u skladu sa urbanisti kim planom grada Bijeljine.

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

I. Stanovništvo i stanovanje

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 ovoj procjeni izvršena je i procjena potreba i mogućnosti za stambenim prostorom na području ovog plana.

Na urbanom području grada Bijeljine stanovanje se planira na površini od oko 1527,0 ha što čini oko 52 % urbanog prostora.

Za prosječno planiranu veličinu stana u višeporodnoj izgradnji primjenjuje se standard stanovanja od 21 – 25 m² / stanovniku, dok u porodnoj izgradnji taj standard je 30 – 35 m² / stanovniku.

U odnosu na bonitet postoje ih objekata utvrđuju se najmanje tri kategorije: dobar, srednji i loš. Valorizacija boniteta vrši se u fazi izrade regulacionih planova, a na osnovu egzaktnih kriterijuma:

- godina izgradnje
- vrsta materijala,
- infrastrukturna opremljenost,
- mogućnost dogradnje, nadzivanja i sl.

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.

Operativni cilj kojem treba težiti i kojeg treba upravo kroz regulacione planove dostizati, a u aspektu stanovanja jeste:

Kontrolisano naseljavanje Bijeljine u zonama i na površinama planom predviđenim za stanovanje uz razvoj onih tipova stambenih jedinica koje odgovaraju potrebama i mogu dostići graničnu vrijednost u Bijeljini

II. Privredne djelatnosti

Imaju li u vidu ostvareni razvoj i postojeće probleme, kao i potrebu da se ostvari ambijent koji će omogućiti da se lokalna privreda transformiše, može se zaključiti da su ranije postavljeni pravci i strategija njihovog postizanja ostali u najvećoj mjeri aktuelni i za naredni planski period, a odnose se na:

- podizanje opšteg nivoa ekonomske razvijenosti, na osnovu zaustavljanja recesije,
- obnavljanja održivih privrednih funkcija i poboljšanja kvalitativnih elemenata privredne strukture;
- uspostavljanje ekonomije gradskog zemljišta, na osnovu uvođenja ekonomskih principa u gazdovanje građevinskim zemljištem.

Neophodno je da se uspostave institucije i mehanizmi koji bi omogućili da se sredstva uložena u zemljište (opremanje) povrate u realnom ekonomskom iznosu, kako bi se omogućila odgovarajuća ponuda lokacija i prostora (kroz razvoj novog zemljišta, urbanu obnovu, restrukturiranje postojećih prostora, i sl.).

Takođe je neophodno da se uspostave instrumenti koji bi obezbijedili koherentnost ekonomske, fiskalne, posebno poreske i kreditne politike. Uređenje i obezbjeđenje funkcionalnog razvoja budućeg urbanog područja (širenjem urbanog područja, novoizgrađenim stambenim naseljima) će zahtijevati velika finansijska sredstva, a samim tim i unaprijeđenje dosadašnje poreske politike kako bi se zahvatio prihod od zemljišta i prometa nepokretnosti, gdje se, takođe, odvija jedan vid "sive" ekonomije i traženje dodatnih izvora prihoda, uključujući i privatna sredstva.

Prema navedenom definiše se sljedeći operativni cilj:

Omogućiti razvoj svih grana privrede po principima održivog razvoja i u pažljivoj korelaciji sa drugim gradskim funkcijama.

III. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Urbanističkim planom grada Bijeljina utvrđene su potrebe i parametri za budući razvoj društvenog i javnog sektora (djelatnosti). Ovim planom predviđeno je da se izgradnja

pet novih objekata predškolskih ustanova (obdaništa) od kojih se jedno planira upravo u granicama obuhvata ovog plana.

Za nove objekte potrebno je zadovoljiti sljedeće:

Objekat m ² /korisnik	6,5-7,5
Kapacitet	270 djece
Parcela m ² /korisnik	15-18
Spratnost	P+1

Prostorne mogući na obuhvatu ovog plana postoje za izgradnju linearnih centara gdje se u prizemljima planiranih stambeno-poslovnih objekata osim komercijalnih sadržaja obavezno uvesti i ispostave i ekspoziture administrativnih i javnih usluga.

Pored toga, prisustvo neizgrađenih površina pruža adekvatne mogući izgradnje administrativno-poslovnih sadržaja kancelarijskog poslovanja – predstavništva, banke, zavodi i sl.

Iako u otežanim materijalnim uslovima, kao i sa ozbiljnim prostornim (fizičkim) ograničenjima, opština Bijeljina će uz pomoć nadležnih republičkih institucija i međunarodnih fondacija, nastojati da omogući i veći pristupnost svojih građana objektima i službama školstva, zdravstva, kao i predškolskim ustanovama i brinjanju starih lica. Posebna pažnja će biti posvećena ugroženim i osjetljivim socijalnim grupama stanovnika.

Radi utemeljenja i razvoja urbanog identiteta objektima i sadržajima kulture će biti posvećena značajna pažnja u smislu njihove prostorne dispozicije.

IV. Infrastruktura

U skladu sa planiranjem namjene površina, odnosno konceptom prostorne organizacije i razmještanja 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 omogući la bolja ponuda i pristupnost mrežama i objektima infrastrukture.

1. Saobraćaj

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

Pored osnovne mreže saobraćajnica u koju spadaju gradske magistrale – saobraćajnice I reda i saobraćajnice II reda koje su ujedno i najvažniji koridori za obuhvat ovog

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

2. Vodovod i kanalizacija

1.1. Vodovod

Na osnovu predviđenog porasta broja stanovnika neophodno je izvesti određena proširenja na vodovodnom sistemu za projektovani period do 2029. godine. Potrebe za pitkom vodom u kratkom vremenskom periodu uvećane su četiri puta u odnosu na potrebe iz 1990. godine.

Količine vode su sračunate na osnovu usvojene norme potrošnje gradskog stanovništva od $q=350$ l/st/dan za srednju godišnju potrošnju tipično kontinentalnog grada veličine do 100.000 stanovnika. Koeficijenti neravnomjernosti za maksimalnu dnevnu i godišnju potrošnju ($k_d=1,3 - 1,5$; $k_g= 1,6 - 1,8$) usvojeni su na osnovu tipa naselja i vrste potrošača i mjerenja izvršenih na postojećem sistemu.

Postoje i VDS grada i njegove okoline mora se uklopiti u novi regionalni VDS. Postojeća magistralna mreža (prsten DN 300 mm oko grada) neće moći propustiti nove potrebne količine vode. Zbog toga u zavisnosti od potreba pojedinih urbanih zona, potrebno je izgraditi nove magistralne pravce u okviru postojećeg prstena i oko njega, prateći saobraćajne pravce I i II reda (prema Urbanističkom planu grada Bijeljine).

Potrebno je naglasiti da se izradom obuhvata Gvozdevići, nije bitno uticalo na postojeći kapacitet u smislu značajnijeg povećanja broja domaćinstva (stanovnika) i privrednih i ostalih korisnika u odnosu na postojeće stanje. Radi se o izgrađenom prostornom obuhvatu sa dominantnim porodičnim tipom stanovanja koji se i za naredni planski period uglavnom zadržava. Dodatna domaćinstva koja su planski dobijena novom parcelacijom i izgradnjom manjih površina u porodičnom stanovanju, kao i manji broj domaćinstava planiranih u novim objektima višeporodičnog stanovanja nemaju posebno bitnog uticaja na ukupan broj stanovnika (domaćinstava) što ukazuje i na činjenicu da se postojeća vodovodna mreža u prvom redu treba rekonstruisati, dotrajali i oštećeni cjevovodi zamijeniti novim, a u planiranim saobraćajnicama planirati i nove cjevovode, tako da svaki objekat ima mogućnost priključka na vodovodnu mrežu. Prema našim prognozama, ne očekuje se enormno povećanje potreba za novim kapacitetima vodovodne mreže posmatrano iz perspektive promjene, odnosno porasta broja stanovnika, ali sa druge strane očekuje se u narednom planskom periodu prioritarno intervenisanje na postojećoj mreži za koju još uvijek postoji detaljan katastar podzemnih instalacija.

1.2. Kanalizacija

Jedan od prvih i najzaajnijih pragova razvoja grada Biheljine je izgradnja jedinstvenog sistema kanalizacione mreže za podru je cijelog grada.

Do 2019. godine najeve i dio užeg gradskog podru ja je priklju en na fekalnu kanalizaciju, a vode se odvođe na centralno postrojenje za pre iš vanje otpadnih voda (PPOV) u Velikoj Obarskoj pored Biheljine.

Tako e je rekonstruisana i dogra ena kišna kanalizacija najeve i dio užeg gradskog podru ja . Prikupljena kišnica upušta se bez predtretmana direktno u kanal Dašnicu na više mjesta.

3. Elektroenergetska infrastruktura

Urbanisti kim planom ovaj obuhvat je predvi en za individualno stanovanje, višeporodi no stanovanje sa komercijalnim djelatnostima, kao i prostor za sport i rekreaciju i druge sadržaje.

Prora unom je utvr en okvirni elektroenergetski bilans obuhvata RP "Gvozdevi i", kao i orijentacioni izbor jedinice snage transformatora:

- Ukupan broj stambenih jedinica $n_s = 2093$
- Poslovni objekti svedeni na ukupan broj lokala $n_l = 118$ (bez potroša a koji imaju sopstvene trafostanice)
- Instalirana snaga po jednom stanu - 18 kW
- Vršna snaga po jednom lokalu – 2 kW

Faktor istovremenosti k_1 se izra unava na osnovu sljede eg obrasca i iznosi:

$$k_1 = k_{00} + (1 - k_{00}) / (n_s)^{1/2} = 0,25 + (1-0,25) / (2093)^{1/2} = 0,266$$

Usvaja se faktor potraznje:

$$k_2 = 0,7$$

Ukupan faktor istovremenosti je:

$$k_i = k_1 \times k_2 = 0,266 \times 0,7 = 0,1862$$

Maksimalna istovremena snaga svih stambenih jedinica je :

$$P_{ms} = 2093 \times 18 \times 0,1862 = 7015 \text{ kW}$$

Maksimalna istovremena snaga lokala je:

$$P_{ml} = 118 \times 2 = 236 \text{ kW}$$

Ukupna maksimalna istovremena snaga svih potroša a u obuhvatu RP „Gvozdevi i“, bez potroša a koji su priklju eni na sopstvene trafostanice (BTS „Blagoleks“; ŽTS „Betonjara GIK“; STS „Produkt“ i STS „Telrad“) je:

$$P_m = P_{ms} + P_{ml} = 7015 + 236 = 7251 \text{ kW}$$

Na prostoru RP "Gvozdevi i" postoji 15 transformatorskih stanica (ra unaju i i novoizgra enu BTS „Gvozdevi i 1”) što je nazna eno na grafi kom prilogu. Postoje a instalisana snaga transformatorskih stanica za stambeno-poslovne objekte (bez BTS "Blagoleks" ; ŽTS “Betonjara GIK” ; STS “Produkt” i STS “Telrad “) iznosi 7550kVA. To zna i da je instalisana snaga neznatno ve a od procjenjene vršne snage svih potroša a (7251 kW) te je potrebno ve inu transformatora instalisane snage 630 kVA zamjeniti transformatorima snage 1000 kVA. Pri tom treba naglasiti da dio potroša a koji pripada obuhvatu RP a napajan je iz trafostanica koje su izvan podru ja RP nije ura unat u bilans snage.

Ina e optere enje trafostanica 2020.godine u vlasništvu elektrodistributivnog preduze a (preimenovano u ODS - operator distributivnog sistema) na ovom podru ju iznosi 3045 kVA ili 46, 5 %, ali zbog kratkotrajnog vršnog optere enja može do i do destabilizacije mreže, te je za priklju ak novih objekata svakako potrebno planirati odre en broj novih trafostanica 10/0,4 kV, snage 630-1000 kVA, što je prikazano u grafi kom prilogu, u skladu sa Izmjenom regulacionog plana.

4. Telekomunikacije

Proširenje telekomunikacione korisni ke pristupne mreže, rekonstrukcija postoje e, u ve em dijelu vazdušnih vodova, kao i priklju enje novoizgra enih objekata svih namjena izvodi e se podzemnim priklju kom sa razvijanjem mreže mini kablovske kanalizacije duž javnih površina i trotoara zauzimaju i u koristi kom sekundrnom razvodu priklju aka obje strane ulice organizovanim vo enjem iz mini kablovskih okana što e se definisati tehni kim rješenjeima Telekoma kod pojedina nih zahtjeva korisnika u skladu sa definisanim projektima proširenja telekomunikacione mreže.

Pristupne mreže e se ubudu e graditi samo u kablovskoj kanalizaciji kao elasti ne mreže sa velikim mogu nostima promjene vrste priklju ka. Zbog ovakvih zahtjeva planira se više opšti kih prstena kroz kablovku kanalizaciju.

Kako se pristupne mreže u budu em planskom periodu planiraju isklivo kao kablovska kanalizacija svi planirani linijski sistemi uskla eni su sa potezima linijskih sistema ostalih komunalnih instalacija (elektroenergetske, vodovodne i kanalizacione, toplovodne i gasovodne). To zna i da e se pratiti tempo izgradnje ostalih infrastrukturnih linija i mreža i istovremeno u saobra ajnicama u kojima je ona planirana, planirati sa obe strane ulice i vodove telekomunikacione kablovske mreže, a radi izbjegavanja ponavljanja radova na iskopima na saobra ajnicama.

Perspektive razvoja telekomunikacija na posmatranom prostoru dijelom su ve definisane investicionim programima i projektima nadležnih preduze a ovog vida javne infrastrukture, a u narednom periodu predstoje istraživanja, utvr ivanje potreba u skladu sa intehzitetom urbanizacije i izgradnje novih objekata stambenih i drugih namjena, te e se u skladu sa tim definisati i rekonstrukcija, proširenje i nova izgradnja vodova i objekata ove infrastrukture. Cilj budu eg razvoja telekomunikacione infrastrukture jeste što bolja i kvalitetnija pokrivenost ve eg

južnog podruja urbane zone grada u kojoj tretirani obuhvat zauzima značajnu površinu.

5. Toplifikacija i gasifikacija

Snabdijevanjem toplotnom energijom potrošača grada Bijeljina treba da se zasniva na sljedećim opštim principima:

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

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

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

U tom smislu u budućnosti će biti neophodno sainiti upotrebnu tehno – ekonomsku analizu alternativnih ali istovremeno i komplementarnih rješenja u snabdijevanju potrošača toplotnom energijom kako bi se na optimalan način iskoristile komparativne prednosti svakog od njih imajući u vidu niz faktora kao što su korištenja, visina potrebnih a posebno početnih sredstava, okolnosti u eksploataciji, pouzdanost snabdijevanja itd. Optimalno rješenje će pokazati u kojim dijelovima grada i u kojim razvojnim fazama svaki od komplementarnih sistema treba da dobije razvojnu prednost.

Prostornim planom Grada Bijeljina definisana je trasa magistralnog gasovoda sa dvije tačke ulaza na područje RS i Grada Bijeljina i to:

na granici Srbije/BiH kod Mavanskog Prnjavora i služi kao osnov za izgradnju magistralnog gasovoda granica Srbije/BiH – Bijeljina – Banja Luka – Novi Grad

kojim se predviđena gasifikacija sjevernog dijela RS i kod Šepka, za pravac Zvornik - Kladanj - Sarajevo. Od ove ulazne tačke planiran je i krak koji bi se kod Bijeline priključio na prethodno navedeni magistralni gasovod. Planirani magistralni gasovod je u budućem periodu od posebnog značaja, kao primarni vod, za izvedenu gasifikaciju na području Grada Bijeline (gas srednjeg pritiska i distributivna gasna mreža). Urbanističkim planom grada Bijeline, kao strateškim dokumentom prostornog uređenja užeg područja u odnosu na Prostorni plan, definisana je gasifikacija u okviru urbanog područja grada Bijeline.

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 bi štetno djelovali 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 jača identitet grada, može poboljšati njegovu privlačnost 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 području Semberije kojem je, kroz prostorni plan RS, utvrđeno mjesto administrativnog, kulturnog i industrijskog centra regije. Ta činjenica uslovljava veliki priliv stanovništva, te se potrebe za stanovanjem i poslovnim prostorima bitno veoma izražene, naročito blizu centra grada.

Prostor obuhvata RP "Gvozdevići", obzirom na prirodne i stvorene uslove, predstavlja mogućnost za realizaciju potreba u pogledu stanovanja i poslovnih sadržaja. Zbog toga planerima treba biti cilj da planirani sadržaji budu u duhu održivog razvoja, odnosno da se realizacijom plana zadovolje potrebe sadašnjih i budućih stanovnika, uz uslov poboljšanja kvaliteta životne sredine. Planiranjem prostora potrebno je postići i urbani standard koji odgovara centralnom dijelu grada.

U prethodnom periodu, do revizije Zona zaštite izvorišta Grmi i donošenja Odluke opštine Bijeljina („Sl. glasnik Opštine Bijeljina“, broj 6/06) sa kojom su utvrđene granice pojedinih zona i propisane mjere zaštite, skoro čitav prostor regulacionog plana Gvozdevići bio je uključen u širu zonu zaštite. Gradnja u takvim uslovima nije bila zabranjena ali je bila veoma ograničena, sa decidno propisanim uslovima izgradnje kojima je za cilj bila prvenstveno zaštita izvorišta. Revizijom zona zaštite oslobođen je velik dio prostora od strogih uslova gradnje i otvorene mogućnosti za urbanizaciju prostora shodno njegovom položaju u odnosu na cjeline urbanog područja prema Urbanističkom planu Bijeljine.

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

- Na elu održivog razvoja kojim se podrazumjeva očuvanje prirodnog blaga. U predmetnom regulacionom planu to je, u prvom redu, voda za piće.
- Na elu predostrožnosti i prevencije kojim se zahtjeva ekonomično korištenje komponenti životne sredine pri čemu je uslov da se koriste najbolje raspoložive tehnologije.
- Na elu zamjene kojim se propisuje da se postojeće djelatnosti, koje mogu imati štetne posljedice na životnu sredinu, moraju zamjeniti. U konkretnom slučaju to se odnosi na intenziviranu poljoprivrednu proizvodnju u užoj i široj zoni zaštite izvorišta.
- Na elu integracije kojim se podrazumjeva zaštita ne samo određenih komponenti životne sredine nego zaštite životne sredine kao integralne cjeline, odnosno primjenom naela integracije treba postići i da se međusobni uticaji komponenti životne sredine svedu u okvir 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 u 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

I. Namjena površina

Sinteza i valorizacija potreba, mogu nosti i ciljeva organizacije, ure enja i koriš enja prostora koji je obuhvat Regulacionog plana „Gvozdevi i“, detaljna analiza prethodnog regulacionog plana i analiza zate enog stanja na terenu rezultrirali su, odnosno „uslovlili“ prostornu koncepciju regulacionog plana za tretirani prostorni obuhvat.

Istovremeno, poštuj u 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 jednim dijelom zoni proširenog centra i dijelom u užem urbanom podru ju grada Bijeljine, sa dobrim položajem i vezama sa neposrednim i širim okruženjem.

Prethodno navedeni elementi, koji su me usobno veoma razli iti i u najve oj mjeri potpuno suprotni, jasno upu uju na zaklju ak da je planiranje nove prostorne organizacije toliko ograni eno da je veoma teško obezbjediti uslove i zadovoljiti osnovne urbanisti ke parametre što bitno uti e na kvalitet planiranog stanja. Ovom prilikom neophodno je naglasiti da je ovakav stav u planiranju neprihvatljiv iz perspektive planera, ali jedino prihvatljiv i mogu iz perspektive korisnika prostora za koji se plan radi. Osim toga, neprihvatanje ili radikalno mijenjanje zate enog stanja, posebno u uslovima guste izgradnje i dobrog gra evinskog fonda porodi nog tipa stanovanja, kakav je slu aj upravo na obuhvatu ovog plana, zna ilo bi nemogu nost njegovog provo enja.

U izradi regulacionog plana cilj prostorne organizacije je da se uz stanovanje kao osnovnu funkciju prostornog obuhvata uvedu razli iti sadržaji kompatibilni ovoj funkciji sa jedne strane i nependni za podizanje kvaliteta življenja korisnicima prostora sa druge strane. Cilj prostorne organizacije istovremeno je da se ispoštuj u 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 „Gvozdevi i“, 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 slede e površine (namjene):

- površine namijenjene stanovanju (porodi no i višeporodi no),
- površine namijenjene društvenim djelatnostima (osnovna škola, obdanište, crkva i džamija),
- površine namijenjene privrednim djelatnostim (komercijalne djelatnosti),
- javne zelene površine (sportsko-rekreativne površine i parkovi tišine) i
- zaštitno zelenilo (javno zelenilo – zabrana gradnje).

2. Detaljna namjena površina

Najve a površina obuhvata po namjeni je definisana za porodi ni tip stanovanja, na sjevernom i isto nom dijelu obuhvta plana je mješovito stanovanje uz Ulicu Srpske vojske i Ulicu 27. marta, a na dijelu prostora naselja „Bogdanovi i“ je višeporodi no staovanje kao i u dijelu obuhvata izme u Ulice 27. marta i Ulice Jovana Kronštatskog.

Stanovanje dakle zauzima najve i procenat površine obuhvata plana, a pojavljuje se u dva tipa – porodi no i višeporodi no stanovanje.

U skladu sa stanjem zate enim na terenu, u prostornoj planskoj koncepciji zadržava se dominacija porodi nog stanovanja, kao jedino realno rješenje uskla eno i sa stanjem, ali i sa položajem, mjestom i ulogom ovog obuhvata u odnosu na okruženje, te stvarnim potrebama razvoja urbanog podru ja grada Bijeljine.

Poslovanje kao namjena površina u obuhvatu ovog regulacionog plana planira se u više oblika. U skladu sa pravicima razvoja privrede definisanim Urbanisti kim planom grada Bijeljine, strategija razvoja usmjerava se na rekonstrukciju i reorganizaciju ve ih privrednih kapaciteta u maloprivredne, odnosno razvoj malih i srednjih preduze a u skladu sa prethodno navedenim. Na obuhvatu Regulacionog plana Gvozdevi i, postoje i kompleks bivše betonjare i šljunkare Holding GIK „Rad“ sada se planira kako je predvi eno i planom šireg podru ja, kao sportsko-rekreativni kompleks. Poslovanje je na predmetnom obuhvatu još zastupljeno na podru jima gdje su smještene firme DOO „Geotex, DOO „Blagoleks“ i DOO „Telrad“.

U skladu sa prostornim razmještajem i vrstom stanovanja definisanom prostornom organizacijom, postlovanje se pojavljuje i na stambenim površinama u sklopu poslovnih dijelova postoje ih i planiranih objekata sa namjenom komercijalnih i uslužnih djelatnosti kompatibilnih stanovanja.

Javne službe i društvene djelatnosti su zastupljene jednim objektom iz oblasti obrazovanja (Osnovna škola „Jovan Dučić“), a planira se, u skladu sa planom šireg područja, izgradnja jednog objekta dječijeg obdaništa na području naselja „Bogdanovići“. Obzirom da se radi o obuhvatu velike površine, značajne izgrađenosti i jedinstvene stambene namjene sa manjim procentom poslovanja, planom se definiše zadržavanje objekta osnove škole i planirano dječije zabavište.

Analize pokazuju potrebu za ovim sadržajem koji je u prvom redu zadovoljiti potrebe unutar internog gravitacionog područja obuhvata plana, obzirom na postojanje i planirani broj stanovnika, ali i izvan granica plana.

Ostali sadržaji koji pripadaju funkcijama centraliteta obezbjeđuju se u planiranim i postojećim stambenim objektima višeporodnog stanovanja i postojećim i planiranim objektima porodnog stanovanja ili zasebnim poslovnim objektima u koliko se u vremenu sprovođenja plana za to ukaže potreba, a odnose se na kancelarijsko poslovanje (advokatske kancelarije, ispostave pošte, banke, javnih upravnih funkcija, zdravstvenih ustanova, ambulanti i sl.).

Komunalne djelatnosti takođe se u namjeni površina pojavljuju u prostornom obuhvatu plana kao površine na kojima su planirani objekti komunalne infrastrukture i to trafostanice, kod crkve u Ulici vojvode Petra Bojovića a je objekat telefonske centrale ATC „Jug 1“, a u Ulici Jakova Milovića a je planirana izgradnja gasne stanice.

Javne zelene površine na prostornom obuhvatu ovog plana podrazumijeva sportsko-rekreativne površine koje se planiraju na području kompleksa bivše šljunkare i betonjare u južnom dijelu obuhvata plana, kao i dva groblja – pravoslavno i muslimansko.

Zelene površine u smislu javnih uređenih površina, zaštitnog zelenila i zelenila ograničenog korišćenja, vrlo su značajan element planske koncepcije prostorne organizacije određene cjeline sa višestrukim pozitivnim efektima i značajem. U postojećem stanju na obuhvatu plana postoji jedino zaštitni pojas zelenila sjeverno od pravoslavnog groblja ta nije izmeđena u groblja i šljunkare. Drugih predstavnika zelenih površina, gotovo da nema što je veoma nepovoljan element. Planska koncepcija, suočena sa značajnim ograničenjima uslovljenim postojećim stanjem, a kada je u pitanju ekološko planiranje i koncept zelenih površina, posebnu pažnju posvećuje u prvom redu zaštitnoj ulozi zelenila. U skladu sa fizičkim mogućnostima prostora planom se uz saobraćajnice formiraju drvoredi visokog rastinja koje predstavlja značajne zaštitne zelene koridore saobraćajnica. Postojeće zelenilo, u vidu linearnog zelenila-drvoreda, u Ulici 27. marta i Ulici Srpske vojske potrebno je zadržati i izvršiti rekonstrukciju novim vrstama drveća a prema širini poprečnih profila ulica. Postojeće 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 veoma higijenskom i biološkom vrijednošću. Autohtone biljne vrste bolje su prilagođene uslovima staništa, a njihovo održavanje je jeftinije. Njihovom primjenom doprinosi se otklanjanju biološke i pejzažne raznolikosti, što je značajno jer se ponekad radi o ugroženim i zaštićenim biljnim vrstama. U ulicama nedovoljne regulacione širine, gdje nije moguće podizanje zelenila potrebno je razmotriti alternativne načine ozelenjavanja, koji doprinose povoljnijoj mikroklimatskoj slici naselja. Kompleksi namijenjeni poslovanju treba da sadrže

zelene obodne pojaseve na ivi nim delovima parcela. Ovi pojasevi treba da su kontinuirani 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. U sklopu obuhvata plana evidentira se i prostor nekadašnje šljunkare koji je danas prostor devastiranog zemljišta sa zaostalim jamama i jezerima nakon eksploatacionih radova i koji je tako e površina na kojoj su planirani kulturni i sportsko rekreativni sadržaji. U skladu sa planiranjem namjene površina, odnosno konceptom prostorne organizacije i razmještaja planiranih sadržaja i kapaciteta je i planiranje sportsko rekreativnih elementa i manjih otvorenih igrališta ukomponovanih u zelenilo.

Prostor je potrebno upotpuniti stazama, odmorištima i urbanim mobilijarom. U cilju zaštite susjednog stanovanja potrebno je podi i zeleni zaštitni pojasa formiran od niske, srednje i visoke vegetacije. Zelenim pojasom bi se ova zona zaštitila od buke i aerezaga enja.

Na prostoru obuhva enim planom, nalazi se i prostor postoje eg Gradskog groblja „Pu ile“ na krajnjem jugu obuhvata plana, a zatim i postoje e islamsko mezarje „Tombak“ u sjeveroisto nom dijelu obuhvata plana. Parkovi tišine (Gradsko groblje „Pu ile“, mezarje „Tombak“) 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.

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 tehnicko-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.

Saobraćajne površine. Planirano stanje saobraćajne mreže maksimalno je usklađeno sa stanjem na terenu, poštujući i zahtjev definisane planom šireg područja – Urbanističkog plana grada Bijeljine. Pored saobraćajnih koridora definisanog reda saobraćajnica, planirane su i površine za parkiranje u zonama višeporodičnog stanovanja, zonama oko sportsko-rekreativnih površina, poslovanja, javnih zelenih površina, parkova tišine.

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

2.1. Stanovanje

U prethodnom dijelu teksta, a u opisu zatečenog stanja, predstavljene su karakteristike zatečenog građevinskog fonda objekata porodičnog tipa stanovanja, koje su veoma neujednačene i u tom smislu su svojevrsni ograničavajući faktor stvaranja planske koncepcije.

Izvedena parcelacija postojećih katastarskih parcela veoma je nepovoljna za buduće planiranje posebno ako se u obzir uzme činjenica da se jedino maksimalnim poštovanjem postojećeg stanja i minimalnim korekcijama izvedene podjele na terenu može ostvariti implementacija planskih rješenja, kada je u pitanju porodični tip stanovanja. Ovo su elementi zbog kojih je i planirana parcelacija relativno neujednačena sa građevinskim parcelama različitih površina koje se kreću u rasponu od 350 i 400 m² do 700 i 800 m².

U prostornoj organizaciji, na površinama porodičnog tipa stanovanja zadržavaju se oni izgrađeni objekti koji su po bonitetu u dobrom stanju, koji imaju zadovoljavajuće urbanističke parametre (dobro udaljene građevinske linije od regulacionih, propisnu udaljenost susjednih objekata, odgovarajuć i koeficijent izgrađenosti na pripadajućoj parceli sl.). Radi opravdanih ekonomskih i imovinski – pravnih uslova izvjestan broj postojećih, novoizgrađenih i objekata u dobrom stanju zadržava se u svojim horizontalnim i vertikalnim gabaritima iako nisu zadovoljeni svi navedeni urbanistički parametri.

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

Vertikalni gabariti objekata ovog tipa stanovanja maksimalno su definisani spratnošću u P+2 u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju. Objekti u dobrom stanju koji su niže spratnosti planiraju se sa adekvatnim dogradnjama i nadzivanjem do maksimalno definisane spratnosti. Nižu spratnost imaju oni objekti u prostornoj organizaciji kod kojih se nisu mogli zadovoljiti svi urbanistički parametri, odnosno tamo gdje je gustina izgrađenosti nešto veća i gdje su građevinske linije bliže regulacionim linijama ili su horizontalni gabariti objekata veći dimenzija.

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

Gra evinske linije u zonama porodi nog stanovanja u kojima se planiraju nove gra evinske parcele i objekti usvojeno je da prosje no budu na udaljenosti od 5,0 m u odnosu na regulacionu liniju, kada je regulacija postaljena ivicom postoje eg ili planiranog trotoara, odnosno 6,0m ukoliko je rgulacija definisana ivicom kolovoza postoje e ili planirane saobra ajnice. Kako se radi o naselju koje je ve dijelom izgra eno i u kojem postoji odre en procenat novih objekata koji se ovim planom zadržavaju, tako su i gra evinske linije formirane da se usaglašavaju me usobno linije gra enja postoje ih i planiranih objekata, a što je definisano u grafi kim priložima koje treba poštovati u imeplementaciji plana.

Ovim planom svi objekti porodi nog tipa stanovanja definišu se kao stambeni/stambeno-poslovni. U principu, poslovanje je dozvoljeno u prizemlju i postoje ih planiranih porodi nih stambenih objekata i izvodi e se u skladu sa izraženim potrebama investitora u implementaciji plana, definisani urbani ko-tehni kim uslovima kod izdavanja lokacijskih uslova uz obavezu da poslovanje mora biti kompatibilno stanovanju.

U smjernicama za sprovo enje ovog plana definisa e se detaljnije uslovi i izgradnje objekata porodi nog tipa stanovanja sa svim neopodnim elementima i opštim urbanisti ko-tehni kim uslovima.

Višeporodi no stanovanje zatupljeno je na prostornom obuhvatu plana u skladu sa postoje om organizacijom prostora i prostornim mogu nostima parcela.

Tako je ovaj tip stanovanja zastupljen samo na odre enim lokacijama unutar obuhvata plana koje su u postoje em stanju izgra ene višeporodi nim objektima i na dijelu obuhvta gdje je zapo eta izgradnja višeporodi nih stambenih objekata u momentu izrade ovog plana.

U arhitektonsko-prostornom i organizacionom smislu objekti višeporodi nog tipa stanovanja koncipiraju se kao slobodnostoje e stambene/stambeno-poslovne zgrade ili dilataciono spojene lamele, sa frontovima prema saobra ajnicama i površinama unutrašnjih dvorišta u kojima se organizuju prate i sadržaji (površine za parkiranje, zelene površine i prostori za igru djece).

2.2. Privredne djelatnosti

Privredne djelatnosti, unutar obuhvata ovog regulacionog plana u najve oj mjeri su zastupljene kroz poslovanje definisano komercijalnim, uslužbno-zanatskim i skladišno-prodajnim kapacitetima i sl.

Na prostornom obuhvatu plana, u južnom dijelu postoje objekti koji pripadaju preduze ima DOO „Geotex“, DOO „Blagoleks“ i DOO „Telrad“ koji se ovim planom zadržavaju i koji e funkcionisati u skladu sa utvr enim potrebama.

U okviru stanovanja u postoje im poslovnim objektima se ostvaruje dobar odnos poslovanja i stanovanja u okviru obuhvata plana kojim se obezbje uje snabdjevenost

stanovništva koje živi u ovom dijelu grada i do sada je radi zadovoljenja ovih potreba bilo usmjereno isključivo u centralnu gradsku zonu.

Generalno, u izradi izmjene dijela regulacionog plana zastupljen je, dakle, onaj dio privrednih grana koje podrazumijevaju komercijalne djelatnosti i uslužni sektor, a koji prema Urbanističkom planu grada Bijeljina treba da postane vodeći i u ukupnom privrednom razvoju opštine u narednom periodu.

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

2.3. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Javne službe su onaj dio funkcija centraliteta koji se lokacijski smještaju u centralne gradske zone, jer su na taj način skoncentrisane i dostupne svim korisnicima.

U skladu sa koncepcijom linearnih centara koji će imati funkciju rasterećenja gradskog centra u smislu da će preuzeti odgovarajući dio i kapacitet funkcija centraliteta, izmjenom dijela regulacionog plana predviđen je određeni razvoj javnih i društvenih sadržaja.

U prvom redu treba da budu zastupljeni sadržaji administrativno-upravnih djelatnosti (ispostave banke, pošte, telekomunikacija, javnih službi kao ispostava centralnih službi u gradu, određeni komunalni službi isl.), a potom i drugi društveni sadržaji među kojima prioritet treba dati sadržajima kulture i obrazovanja (bibliotetke, knjižnice, klubovi, manje galerije i sl).

U istom dijelu predmetnog obuhvata postoji školska ustanova – osnovna škola koja bi i u narednom periodu trebalo da zadovolji potrebe osnovnog obrazovanja djece, okolinskih stambenih naselja.

U naselju Bogdanovi i planira se izgradnja dječije ustanove – obdaništa za dnevni smještaj djece predškolskog uzrasta.

U južnom dijelu obuhvata, na području bivše i šljunkare GIK „Rad“, planirana je izgradnja sportsko-rekreativnog kompleksa sa pratećim sadržajima i objektima.

Drugi sportski objekat koji postoji na području ovog obuhvata je fudbalsko igralište fudbalskog kluba „Sloga“ koji je izmjenom dijela regulacionog plana dobio adekvatnu površinu na kojoj će se moći organizovati u skladu sa važećim uslovima za objekte ove namjene.

II. Infrastruktura

1. Saobraćaj

Saobraćaj je dio infrastrukturnog sistema koji je u najdirektnoj vezi sa prostornim konceptom i jedan je od osnovnih elemenata koji određuje prostornu organizaciju plana. Obuhvat je smješten jugozapadno od centralne zone, a u kontaktu sa ovim područjem je preko Ulice Srpske vojske i Ulice 27. marta. Saobraćajnica u ulici Srpske vojske je gradska magistralna, a saobraćajnica u Ulici 27. marta predstavlja gradsku saobraćajnicu drugog reda, kako je definisano Urbanističkim planom grada Bijeljina.

Koncept saobraćajne mreže na prostornom obuhvatu Regulatornog plana „Gvozdevići“ nastao je uz sintezu više elemenata koji su uticali na planirano stanje ovog dijela infrastrukturnih sistema. U prvom redu poštovani su definisani koridori planiranih saobraćajnica sa utvrđenom hijerarhijom istih iz plana šireg područja, odnosno Urbanističkog plana grada Bijeljine, kao što je jedna od obaveza i usaglašavanje planova po hijerarhiji. Sa druge strane poštovalo se postojanje stanje zatečene mreže saobraćajnica u smislu njihovih postojećih koridora koji se uglavnom zadržavaju, a razlog tome je lakše sprovođenje planskih rješenja u svakom, a posebno imovnoskopravnom pogledu. Konačno, postojeća mreža saobraćajnica sa uvedenim koridorima iz plana šireg područja proširuje se novim pristupnim saobraćajnicama planiranim u propisnim odgovarajućim karakteristikama koje se trasiraju tako da podrazumijevaju minimalna rušenja uglavnom pomoću inženjerskih i ekonomskih objekata.

Okosnicu prostornog obuhvata određuje obodne (granične) gradske saobraćajnice sa sjeverne strane u ulici 27. marta i istočne strane u Ulici Srpske vojske, koje određuju dio osnovne saobraćajne mreže urbanog područja grada Bijeljine i na koje su povezane ostale saobraćajnice unutar obuhvata plana. Sa istočne strane je saobraćajnica u Ulici Srpske vojske, koja je Urbanističkim planom grada Bijeljina planirana kao gradska magistrala – saobraćajnica I reda, sa sjeverne strane obuhvata ovog Regulatornog plana saobraćajnica u Ulici 27. marta koja je Urbanističkim planom grada Bijeljina planirana kao gradska saobraćajnica II reda i preko ovih saobraćajnica ovaj obuhvat ima odlične veze sa neposrednim i širem okruženjem.

Ulica Srpske vojske je jedna od glavnih arterija gradskog saobraćaja, koja povezuje gradsku obilaznicu, magistralni put I reda M14.1 (prema Janji, granični prelaz Šepak, Zvornik,...) sa gradskim jezgrom. Samim tim jasno je da se radi o jednom od najvećih generatora saobraćaja ne samo u naselju Gvozdevići, već i u samom gradu. U prethodnom periodu urađeno je projekat za Ulicu Srpske vojske koji je implementiran u grafičkom prilogu ovoga plana. Negativna osobina ovoga projekta, obzirom na značaj saobraćajnice i veliko saobraćajno opterećenje je postojanje samo jedne saobraćajne trake po smjeru kretanja. Jednu od glavnih gradskih saobraćajnica nije bilo moguće izvesti u skladu sa saobraćajnim propisima i smjernicama (minimalno sa dvije saobraćajne trake u jednom smjeru) zbog nastale stanje i nedovoljne regulacione širine saobraćajnice. U takvim okolnostima, prilikom planiranja i projektovanja ove saobraćajnice prihvaćen je moderan pristup, koji osim što omogućava prevoz putnika i robe, ujedno pruža sigurniju, zeleniju, zdraviju i udobniju okolinu za sve. Tako da je danas saobraćajnica izvedena sa novim kolovoznim zastorom, autobuskim stajalištima, zelenim površinama, trotoarima i sa horizontalnom i vertikalnom saobraćajnom signalizacijom.

Novi kolovozni zastor, pješake površine, horizontalna i vertikalna signalizacija pružaju veću udobnost, ali i ono što je mnogo bitnije, veću bezbjednost svim

u esnicima u saobraćaju. Izgradnjom novih stajališta za autobuse, omogućava se funkcionisanje prigradskog prevoza, koji povezuje okolna naselja u gravitacijskom području, to jeste ima funkciju kao i javni gradski saobraćaj, a u mnogim slučajevima te dvije vrste prevoza se međusobno nadopunjavaju i predstavljaju jedinstven sistem prijevoza putnika kojima omogućava da dođu do svoga cilja: posao, škola, rekreacija i drugo. Nove zelene površine imaju značajnu ulogu u očuvanju prirodnih vrijednosti urbanog područja, poput zaštite od sunca i visokih temperatura, zaštite od vjetrova, smanjenje buke, zagađenja i prašine, a samim tim povećava i kvalitet života stanovništva.

Ulica 27. marta, takođe pripada primarnim gradskim saobraćajnicama, ali po značenju spada u II red, koja povezuje Ulicu Srpske vojske sa još jednom gradskom arterijom (Pantelijska ulica), koja se nadovezuje na gradsku obilaznicu i magistralni putni pravac (M18) prema Ugljeviku, odnosno Tuzli. U prethodnom periodu ova ulica je rekonstruisana, tako da sad ima novi kolovozni zastor, pješačke površine, saobraćajnu signalizaciju i nove drvorede.

Sa druge strane, ulice Baja Stanišića, Vojvode Petra Bojovića, Kirila i Metodija i Milovana Glišića, dijelovi su mreže gradskih saobraćajnica u svojstvu sabirnih ulica i predstavljaju osnovne koridore na koje se oslanjati prostorna organizacija i uređenje površina unutar obuhvata regulacionog plana. Ulica Vojvode Petra Bojovića je rekonstruisana u prethodnom periodu sa trotoarima koji su preuski ili ih nema, zbog nedostatka prostora, odnosno neriješenih imovinsko pravnih odnosa. U grafikonu priloženom ovom planu, zadržana je stara regulaciona širina saobraćajnice, a ne izvedeno stanje, kako bi se ostavila mogućnost da se trotoari dovedu u stanje koje je bezbjedno za kretanje pješaka.

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

Planirana saobraćajna mreža detaljno je prikazana na odgovarajućem grafikonu priloženom sa svim obaveznim elementima (radijusi krivina i sl.), te sa izdvojenim poprečnim profilima.

Biciklistički saobraćaj na području Plana, a zbog nepovoljnih prostornih mogućnosti, nema posebnu organizaciju i obezbjeđene zasebne biciklističke koridore, te se odvija integrisano sa saobraćajem motornih vozila. U nivelacionom pogledu, teren na koje je smješten obuhvat regulacionog plana ne predstavlja smetnju i ograničenja za dalji razvoj mreže saobraćajnica obzirom da se radi o ravnom terenu.

Parkiranje danas predstavlja veliki urbanisti ki problem zbog ubrzane motorizacije i injenice da putni ki automobili provode više od 90% vremena u stanju mirovanja, tako da obezbje ivanje uslova za parkiranje vozila predstavlja polaznu osnovu za funkcionisanje saobra ajnog sistema.

Naselje Gvozdevi predstavlja podru je sa dominantnom aktivnoš u stanovanja izvan centra grada. Praksa za rješavanje parking prostora u naseljima ovog tipa je kombinovanje parkiranja u višeetažnim objektima, parkiranje na otvorenim prostorima i dijelom putem ivi nog parkiranja uz pristupne ulice.

Nedovoljna regulaciona širina saobra ajnica ne pruža mogu nosti uli nog parkiranja, te kako prostorne mogu nosti u obuhvatu plana ne omogu avaju adekvatan broj parking mjesta u skladu sa potrebama, planom se predvi a izgradnja podrumskih parking garaža u sklopu stambenih i poslovnih objekata. Preporu uje se, da se u skladu sa mogu nostima realizacije, podrumске etaže svih ili ve ine stambenih objekata višeporodi nog stanovanja, predvi enih ovim planom riješe za parkiranje vozila.

U zavisnosti od karaktera planiranih sadržaja obezbije eni su i adekvatni parking platoi koji su sastavni dio organizacije prostora i prostornog razmještaja, uskla eni sa namjenama planiranih objekata.

2. Vodovod i kanalizacija

Vodovod

Postoje e stanje i potrebe su istaknuti u prethodnom dijelu teksta, da je planirani broj doma instava u obuhvatu Regulacionog plana „Gvozdevi i“ uve ana sa sadašnjih 1880 na 3200 i to horizont plana do 2029. godine. Sli na situacija je i sa postoje im privrednim, komercijalnim, poslovima i drugim društvenim sadržajima iji se kapaciteti sa sadašnjeg stanja zadržavaju, odnosno u planiranom stanju u prvom redu modernizuju, reorganizaciju i proširuju. U obuhvatu regulacionog plana „Gvozdevi i“ nema ve ih privrednih kapaciteta, a sli no je i sa komercijalnim djelatnostima koje se isklju ivo odnose na one u okviru individualnog stanovanja, izuzet dva objekta u ulici Srpske vojske, kao i tri objekta male privredne i sulužbnih djelatnosti u južnom dijelu obuhvata (DOO „Barok“, DOO „Geotex“ i DOO „Telrad“). Svi navedeni objekti male privrede i usluga nisu veliki potroša i vode, i potrošnja se isklju ivo odnosi na sanitarnu vodu za potrebe zaposlenih radnika. U okviru Regulacionog plana „Gvozdevi i“ jedini ve i potroša vode mogao bi da bude sportsko-rekreativni kompleks koji se nalazi na bivšoj lokaciji betonjare i šljunkare GIK „Rad“-a, koji je novom namjenom pretvoren u moderan sportsko-rekreativni kompleks. Ali bez obzira, isti ima veoma povoljan položaj u smislu postoje e vodovodne mreže tako da je za snabdijevanje istog sanitarnom, protivpožaronom i tehnološkom vodom potrebno izvršiti modernizaciju i priklju enje kao i razvo enje potpuno novih cjevovoda koji e svojim kapacitetom zadovoljiti potreba kompleksa. Treba navesti da se u okviru kompleksa nalazi jezero sa velikim kapacitetom staja e vode koja se može kotistiti za zalivanje stadiona i drugih terena. Prilikom izrade glavne projektne dokumentacije potrebno je voditi ra una o obezbe ivanju svih potrebnih kapaciteta kvalitetne vode koja je potrebna za dva bazena u okviru ovog kompleksa.

Suštinski, za potrebe planiranih potroša a u obuhvatu Regulacionog plana „Gvozdevi i“, predvi ena je sanacija, rekonstrukcija i dogradnja gradske vodovodne mreže za snabdijevanje sanitarnom i protivpožarnom potrebnom koli inom vode.

Tako e, u dijelu obuhvata koji nije izgra en, a gdje se radi nova infrastruktura i planira dalja izgradnja, planirana je izgradnja novih cjevovoda za snabdijevanje objekata koji su planirani za ubanizaciju i izgradnju. Planirana vodovodna mreža koja je planom definisana kao proširenje i dopuna postoje ih cjevovoda preorjentiše se na prstenasti sistem. U daljem planiranju i projektovanju kod rekonstrukcije vodovodne mreže mora se planirati i zamjena postoje ih neispravnih podzemnih i nadzemnih hidranata sa ugradbenim garniturama, kao i ugradnja novih hidranata u skladu sa važe im propisima kojima je regulisana protivpožarna zaštita.

Za priklju ke distributivne mreže potrebno je izgraditi magistralne prstenove vodovodne mreže i priklju ke na postoje e cjevovode Ø 80, Ø 100, Ø 150, Ø 250 i Ø 300 mm. Posebnost ovog obuhvata je magistralni vod od Ø 300 koji iz ulice Srpske vojske slije e obuhvat prolaze i pored naselja Bogdanovi i i isti, prelaze i ulicu 27. Marta ide prema podru ju obuhvta Regulacionog plana „Filip Višnji “.

Napajanje postoje ih i planiranih magistralnih cjevovoda obezbijedi e se upravo preko magistralnog voda Ø 300 mm, koji sije e obuhvata na dva jednaka dijela i koji je neposredno vezan za stamo izvorište „Grmi “. Vodovodne instalacije položene su u koridor saobra ajnica i javnim površinama. Vodovodi sanitarne vode izvode se podzemno, sa minimalnom debljinom zaštitnog nadsloja od 1,2 m mjereno od tjemena cijevi do kote terena (kote saobra ajnice). U prethodno ure enoj planskoj dokumentaciji i studijama za snabdijevanje potroša a Bijeljine predvi ene su norme ptošnje sanitarne vode od $q = 350$ l/st/dan.

Grubi hidrauli ki prora un za porebne koli ine, odnosno planiranu potrošnju sanitarne vode za predmetno stambeno naselje, radi se na osnovu dobijenih i usvojenih ulaznih podataka, a to su:

- Za potrošnju sanitane vode stanovnika, za planski period i planirani broj stanovnika na obuhvatu plana usvaja se norma od 250 l/st/dan
- Koeficijenti neravnomjernosti su:
 - dnevni $KD = 1,3 - 2,5$ (usvaja se 1,5)
 - asovni $K = 1,6 - 1,8$ (usvaja se 1,8)

Planirani broj stanovnika za planski period do 2015. godine, na obuhvatu ovog regulacionog plana iznosi 12 800 stanovnika (3200 doma instava).

Orjentacione potrebe saitarne vode za planirani broj stanovnika i obuhvat ovog plana iznose:

1. Srednja dnevna potrošnja:

$$Q_{sr} = 12\,800 \times 250 = 3\,200\,000 \text{ l/dan} = 3\,200 \text{ m}^3/\text{dan} = 37,04 \text{ l/s}$$

2. Maksimalna dnevna potrošnja:

$$Q_{\max}/\text{dan} = 12\,800 \times 250 \times 1,5 = 4\,800\,000 \text{ l/dan} = 4\,800 \text{ m}^3/\text{dan} = 55,6 \text{ l/s}$$

3. Maksimalna satna potrošnja:

$$Q_{\max}/\text{h} = (12\,800 \times 250 \times 1,8) / 24 = 240\,000 \text{ l/h} = 240 \text{ m}^3/\text{h} = 66,7 \text{ l/s}$$

4. Apsolutna maksimalna satna potrošnja:

$$Q_{\text{aps. max}}/\text{h} = (12\,800 \times 250 \times 1,5 \times 1,8) / 24 = 360\,000 \text{ l/h} = 360 \text{ m}^3/\text{h} = 100 \text{ l/s}$$

Potrebna količina vode za komercijalne djelatnosti, malu privredu, sitno zanatstvo, sport i trgovinu se kreće oko 10 do 15% od potrebne količine vode za stanovništvo.

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

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

$$V_{\text{pož.}} = 10 \times 3\,600 \times 2 = 72\,000 \text{ litara} = 72,0 \text{ m}^3.$$

Na osnovu grubog hidrauličkog proračuna utvrđuje se:

- da je najmanji potrebni prečnik distributivnog cjevovoda $\varnothing 150 \text{ mm}$;
- da je najmanji prečnik bočnih ogranaka u naselju $\varnothing 80 \text{ mm}$;
- da se pritisci pri Q_{\max}/sat kreću u granicama od 3,1 – 3,27 bara;
- ukoliko se brzine u distributivnim cjevovodima (definiše se projektno-tehničkom dokumentacijom) budu ispod minimalno dopuštenih potrebno je povremeno ispiranje (odmuljivanje) cjevovoda, pa je potrebno u tu svrhu na svim krajevima ogranaka i glavnog distributivnog cjevovoda projektovati hidrante preko kojih će se vršiti ispiranje cjevovoda;
- da se nakon rekonstrukcije vodovodne mreže u sklopu izgradnje kanalizacionog sistema, omogući povećanje pritiska u vodovodnoj mreži prema potrebi i do 5 bara te da se za izgradnju mreže koriste cijevi nazivnog pritiska NP 10 bara.

Kanalizacija

Na prostoru obuhvata plana planirana je dalji razvoj/dogradnja je razdjelnog sistema odvodnje upotrebljenih i oborinskih voda a prema projektima:

- "Idejno rješenje: Kanalizacioni sistema upotrijebljenih voda naselja i industrije opštine Bijeljina", Zavod za vodoprivredu Bijeljina, maj 2008.g.
- "Idejno rješenje: Kanalizacioni sistem kišnih voda naselja i industrije opštine Bijeljina" Institut za vode d.o.o. Bijeljina, april 2008.g.

Svi planirani fekalni i oborinski kolektori položeni su u koridore saobraćajnica i u javne površine.

Do realizacije kanalizacionog sistema za odvodnju upotrebljenih voda investitori e u okviru svoje parcele izgraditi privremene septi ke jame koje moraju biti vodonepropusne i po mogu nosti unificirane. Septi ke jame moraju biti locirane unutar parcela i udaljene od granice susjeda minimalno 2,0 m. Septi ke jame moraju biti projektovane u skladu sa veže im zakonskim propisima.

U odgovaraju em grafi kom prilogu ucrtani su koridori fekalne i obirinske kanalizacije.

3. Elektroenergetika

Urbanisti kim planom grada Biheljina predmetni obuhvat je predvi en uglavnom za individualno stanovanje, ali se pored dominacije porodi nih stambenih i stambeno-poslovnih objekata predvi aju i višeporodi ni stambeni i stambeno-poslovni objekti, te samostalni poslovni objekti, sportsko rekreacioni i drugi sadržaji.

Prora unom se utvr uje okvirni energetskei bilans obuhvata RP "Gvozdevi i" na osnovu koga e biti utvr en planirani broj transformatorskih stanica nazivne snage transformatora 630 kVA i 1000 kVA. Prema predvi anjima, broj potroša a e se pove ati za oko 30%, pa u skladu stim treba planirati neophodan broj objekata infrastrukture i raspored istih koji ne može biti obavezuju i, pošto zavisi od mogu nosti rješavanja imovinsko pravnih pitanja.

U kompletnom obuhvatu RP Gvozdevi i postoje e trafostanice su popunjene, tj. iskorištena je ve ina slobodnih niskonaponskih izlaza. Iako po optere enju ve ina trafostanica nije preoptere ena, postoji ograni ena mogu nost priklju enja novih krajnjih korisnika. U dijelovima obuhvata gdje je planirana izgradnja višeporodi nih stambenih ili stambeno poslovnih objekata potrebno je, imaju i u vidu da se za priklju enje svakog objekta koristi zaseban izlaz u trafostanici, pored Prednacrtom predvi enih trafostanica snage do 1000 kVA, predvidjeti izgradnju još 8 trafostanica do 1000 kVA, uvažavaju i sugestije ODS-a (prema skici u prilogu). Pri tome se zadržavaju i alternativne lokacije predvi ene za trafostanice, bez prikaza trase priklju nih vodova, jer se dugoro no ne zna kako e se širiti mreža podzemnih 10 kV instalacija.

S obzirom da trafostanice TS "Bihejina III" i TS "Bihejina IV" trenutno rade na granicama kriti nih rezervi, neophodno je problem raspoloživih elektroenergetskih kapaciteta rješavati prvenstveno proširenjem kapaciteta TS 35/10 kV „Bihejina IV“ , kao i izgradnjom 10 kV distributivne mreže iz TS 110/x „Bihejina 1“, što e uz izgradnju novih trafostanica TS 10/0,4kV omogu iti kvalitetno snabdijevanje elektri nom energijom krajnjih korisnika mreže u obuhvatu RP "Gvozdevi i". TS 110/x Bihejina 1 je rekonstruisana tokom 2019. godine. Ovom rekonstrukcijom je znatno pove an kapacitet TS 110/x „Bihejina 1“.

Ucrtane lokacije trafostanica ne treba da budu obavezuju e, ve da služe kao osnov za odre ivanje parcele za izgradnju trafostanice u tom dijelu. Lokaciju za izgradnju trafostanica definisati prilikom izdavanja Lokacijskih uslova za izgradnju objekata, uz

saglasnost nadležnog ODS-a. Budu e investitore upoznati sa injenicom da za ve inu novoizgra enih višeporodi nih objekata ne postoje kapaciteti za priklju enje na niskonaponsku mrežu, te da je potrebno da se obrate nadležnom ODS-u, oko dogovora za odre ivanje parcele za izgradnju nove trafostanice. Trafostanice se grade na zasebnoj parceli, koja je formirana iz postoje e parcele, ili u sklopu samog objekta. Tako e, neophodno je predvidjeti i prostor za nesmetan pristup vozilom trafostanici. Po potrebi e se neke postoje e transformatorske stanice i dijelovi postoje ih 10 kV podzemno položenih kablovskih vodova morati izmjesti radi zadovoljenja arhitektonskih i drugih rješenja, što e se riješavati prilikom izgradnje planiranih objekata, a sve prema EE saglasnosti ODS-a i prema Elaboratu o priklju ku koji e stru na služba operativnog distributivnog sistema uraditi za svaki pojedina ni slu aj. Pri tom ODS sklapa sa investitorm Ugovor o priklju ku.

Analizom i pore enjem priloženih podataka RJ "Elektrodistribucija" Bijeljina i iskazanih potreba u prora unu može se zaklju iti sljede e :

- prema prora unu je odnos $P_{ms}/n_s = 3,35 \text{ kW} / \text{po stambenoj jedinici}$,
- prema prora unu pretpostavljena vršna snaga po lokaluu je 2 kW,
- prema podacima RJ "Elektrodistribucija" odnos $P_m/n = 1,377 \text{ kW}$, gdje je P_m ukupno optere enje svih trafostanica u obuhvatu RP, a „n“ podrazumijeva zbir stambenih jedinica i lokala, bez potroša a priklju enih na privatne trafostanice koje nisu u vlasništvu ZEDP.

U narednom periodu može se o ekivati neznatno pove anje angažovane snage po stambenoj jedinici, odnosno po lokaluu. **Zaklju ak je da postoje e trafostanice ne e biti dovoljne za snabdijevanje elektri nom energijom novih objekata u obuhvatu RP Gvozdevi i. Tako e e biti potrebno proširiti mrežu postoje ih 10 kV kablovskih vodova, u skladu sa dinamikom gradnje . Da bi se dugoro no ostvarila rezerveva u snazi od min. 25% i maksimalno smanjili gubici pri prenosu el.energije do potroša a, potrebno je planirati izgradnju još 13 trafostanice snage od 630 do 1000 kVA, pri emu je uzeto u obzir predvi eno pove anje broja potroša a za oko 30% . Pored toga predvi ene su alternativne lokacije jednog broja trafostanica, bez prikaza priklju nih vodova, koje bi se po potrebi gradile u zavisnosti od proširenja postoje e 10 kV mreže, što je tako e prikazano na grafi kom prilogu plana elektroenergetske infrastrukture.**

Zbog prostornog rasporeda potroša a nemogu e je obezbjediti maksimalno iskorištenje raspoložive snage transformatorskih stanica uz kriterij pouzdanog i kvalitetnog snabdijevanja elektri nom energijom. Transformatorske stanice e se graditi u skladu sa dinamikom gradnje objekata razli itih namjena i instalisanih snaga a ta na lokacija e biti odre ena prema Lokacijskim uslovima, sve u skladu sa važe im zakonima, standardima, pravilnicima i propisima iz oblasti elektroenergetike. Pored postoje ih 35 kV i 10 kV kablovskih vodova za prenos potrebne elektri ne energije, planirana je izgradnja novih 10 kV kablovskih vodova kablom tipa XHP48

3x120 mm², Cu od TS "Bijeljina IV" koja je smještena u neposrednoj blizini predmetnog obuhvata.

Planirane trase polaganja novih kablovskih vodova u obuhvatu RP "Gvozdevi i" nisu obavezujuće, a izgradnja TS i drugih elektroenergetskih objekata ne smiju narušavati predložena arhitektonska i ostala infrastrukturna rješenja. Detalji gradnje elektroenergetskih objekata se definišu validnom projektom dokumentacijom na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola. Svi objekti elektroenergetske infrastrukture se grade u skladu sa potrebama, prate i dinamiku gradnje ostalih objekata, sve prema Lokacijskim uslovima, standardima, propisima i Zakonima.

Transformatorske stanice 10/0,4 kV

Predviđene transformatorske stanice su tipske blindirane BTS ili montažne betonske MBTS, sa pratećom atestnom i projektnom dokumentacijom. 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 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 trafo stanice samo za potrebe manipulacije, i to po jedan metar sa svih strana. Pristup sa strane za montažu transformatora treba da bude tvrda površina, odnosno gradska ulica.

U neposrednoj blizini pomenutih transformatorskih stanica mogu se graditi objekti, pošto sama trafo stanica ne ugrožava bezbjednost ljudi ili objekata. Oko same transformatorske stanice nije potrebno izvoditi nikakvu ogradu, pošto pristup dijelovima pod naponom nije moguć osim u slučaju nasilne provale.

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

Predviđene transformatorske stanice treba da posjeduju sljedeće tehničke karakteristike:

- Vrsta trafo stanica: tipska BTS ili MBTS na betonskom temelju ,
- Dimenzije temelja: 4 x 2,5 m, odnosno 6 x 4 m,
- Broj trafo 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 : minimalno 6, poželjno je 8 i više
 - 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, PP 00-A i XLPE koji se polagati sa niskonaponskih izlaza u transformatorskim stanicama, u rovu na minimalnoj dubini 0,8 m. Priklju ak svakog objekta se izvodi sa kablovskog priklju nog ormana koji treba da bude montiran na fasadi objekta kod svakog ulaza. Kablovski priklju ni ormani mogu biti i prolazni ime se omogu ava priklju ak više objekata sa jednim kablom dovoljnog presjeka.

Izbor presjeka priklju nog kabla se vrši na osnovu elektroenergetskih i arhitektonskih rješenja za svaki pojedina ni objekat, a u skladu izvršenim prora unima u projektnoj dokumentaciji. Pomenuti prora uni se prvenstveno odnose na provjeru na strujno optere enje, pad napona, te jednopolnu i trolpolnu struju kratkog spoja.

U dijelu naselja gdje se grade ili dogra uju individualni stambeni objekti, niskonaponska mreža se izvodi samonosivim kablovima na betonskim stubovima ili podzemno položenim priklju nim kablovima iz distributivnih priklju nih ormana.

Pri projektovanju niskonaponske mreže i priklju aka, neophodno je poštovati rješenja iz regulacionog plana, te važe e tehni ke propise i propise nadležnog ODS-a (Opertor distributivnog sistema).

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.

Dalji razvoj 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 boljikvalitet 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 ovompodru ju MTEL ima razvijenu infrastrukturu (cijevi do ku a pretplatnika) što e svakako olakšati implementaciju FTTH mreže.

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 ih baznih stanica:

1st Name	Longitude	Latitude	RP Name
1. BN_STARINE_NOVAKA	019°13'17.77"E	44°44'37.86"N	RP Gvozdevici
2. BN_TOMBAK	019°12'45.60"E	44°44'54.87"N	RP Gvozdevici
3. BN_27 MARTA	019°12'47.55"E	44°45'8.80"N	RP Gvozdevici
4. BN JUG	019°12'22.83"E	44°44'49.76"N	RP Gvozdevici
5. BN_TOMBAK 2	019°12'39.65"E	44°44'39.59"N	RP Gvozdevici

Lokacija BN_STARINE_NOVAKA je namijenjena za poboljšanje signala dijela Ulice Srpske vojske, Starine Novaka i Drinske. Na lokaciji je planirana izgradnja cjevastog 25m stuba sa opremom pored stuba.

Lokacija BN_TOMBAK je namijenjena za poboljšanje signala dijela Ulice Petra Bojovi a i 8. marta. Na lokaciji je planirana izgradnja cjevastog 25m stuba sa opremom pored stuba.

Lokacija BN_27 MARTA je namijenjena za poboljšanje signala dijela Ulice 27. Marta, Jovana Kronštatskog i Savske. Na lokaciji je planirana izgradnja 5m nosa a na krovu postoje eg objekta.

Lokacija BN JUG je namijenjena za poboljšanje signala dijela Ulice 27. Marta, Jurija Gagarina i Baje Pivljanjina. Na lokaciji je planirana izgradnja cjevastog 25m stuba sa opremom pored stuba.

Lokacija BN_TOMBAK 2 je namijenjena za poboljšanje signala dijela Ulice Cara Dušana, Crvenog Krsta i Baje Staniši a. Na lokaciji je planirana izgradnja cjevastog 25m stuba sa opremom pored stuba.

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 dijelovima grada u kojima nije razvijena toplovodna mreža, a u kojima postoje ve izgra ene individualne kotlarnice, kako je slu aj uprvo i sa ovim naseljem, odnosno prostornim obuhvatom ovog regulacionog plana, toplifikacija novoizgra enih objekata e se izvršiti pove anjem kapaciteta postoje ih ili izgradnjom novih kotlovnica koje bi se u završnoj fazi toplifikacije rashodovale ili konzervirale (u zavisnosti od stanja opreme), a u istim prostorijama instalisale toplotne podstanice.

Toplotni konzum naselja:

Prilikom definisanja toplotnog bilansa u ovoj fazi rada izra unava se potrebna koli ina toplote na bazi jednog kvadratnog metra bruto gra evinske površine objekata. Površine se klasifikuju prema namjeni pojedinih sadržaja. Na taj na in se usvaja specifi no toplotno optere enje, ije 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 Urbanisti kom planu grada Bijeljine.

U cilju zaštite životne sredine, do izgradnje gasifikacije (planiranog gasovoda sistema), odnosno izgradnje planskih programa toplifikacije grada Bijeljine, i na ovom prostornom obuhvatu, kao i na terotoriji urbanog podru ja uopšte, neophodno je vršiti konstantna mjerenja i u skladu sa tim insistirati na uvo enju, odnosno koriš enju onih energenata koji imaju manje negativnih emisija u vazduh.

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

- U skladu sa prethodnim, koridori za trase toplovoda i mjesta toplotnog ili toplotnih izvora bi e definisani Studijom toplifikacije grada Bijeljine. Do izrade Studije, u sadašnjim uslovima, za planirane i postoje e objekte mogu e je predvidjeti

samostalne (individualne) podstanice koje e se detaljno rješavati mašinskim projektom u sklopu tehni ke dokumentacije objekta. Prilikom projektovanja i izvo enja voditi ra una da za podstanicu moraju biti obezbije eni minimalni uslovi:

- odvodnja,
- provjetrenost
- osvjetljenost,
- napajanje elektri nom energijom,
- dovoljnu manipulativnu površinu

Izgra enim gasovodom srednjeg pritiska omogu ava se sigurno i kvalitetno snabdijevanje prirodnim gasom potroša a u okviru grada Bijel ina. Izgra ena gasna mreža srednjeg pritiska je 4-8 bar-a. Ova mreža omogu uje dal u izgradnju sekundarne mreže srednjeg pritiska sa mjerno regulacionim stanicama za mrežu široke potrošenje

Izgra ena distributivna gasna mreža je niskog pritiska 1-4 bar.

Distributivna gasna mreža je ura ena tako da omogu i prikl u enje svih predvi enih potroša a. Za svakog individualnog potroša a 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 uvo enju, odnosno korištenju onih energenata koji imaju manje negativne emisije uvazduh.

III. Životna sredina

Plan organizacije, ure enja i koriš enja 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
- zaštita od radijacija

Zaštita navedenih komponenti životne sredine i zaštita od štetnih uticaja, posebno se apostrofira na isto nom dijelu prostora regulacionog plana „2Gvozdevi “ iz razloga što je kontakti prostor zonama zaštite vode za pi e izvorišta Grmi .

1. Zaštita voda

Na prostoru regulacionog plana „Gvozdevi “ 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 „Gvozdevi“.

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

- izrada katastra zagađenih voda,
- zaštita svih izvorišta,
- rekonstrukcija, dogradnja i dovođenje u optimalne radne uslove postojećih uređaja za prečišćavanje otpadnih voda,
- postepena zamjena tehnologija u onim tehnološkim procesima u kojima u svijetu postoje istije i efikasnije tehnologije,
- naknadu za ispuštanje zagađenih voda treba dovesti na viši nivo od troškova (investicionih i eksploatacionih) prečišćavanja otpadnih voda,
- preduzeće ima koja grade postrojenja za prečišćavanje i/ili zamjenjuju prljave tehnologije treba pružiti poreske i carinske olakšice za sprovođenje tih mjera,
- sanitarno uređenje budućih deponija otpadnog materijala sa urbanih prostora,
- adekvatno lociranje zahvata i ispusta voda za industrijsku zonu i sve ostale, manje kapacitete i to na način da se zahvati lociraju uzvodno od vlastitih izvoda otpadnih voda.

2. Zaštita zemljišta

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

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

Obzirom da nedostatak kanalizacione mreže stvara najveći rizik od zagađenja vode i tla, do vremena izgradnje kanalizacionog sistema, u okviru zaštite podzemnih voda i tla prioritetni zadaci svode se na slijedeće:

- zabraniti produbljavanje postojećih septičkih jama,
- nove septike graditi prema tehničkim propisima za ovakve objekte,
- izvršiti tehnički prijem novih septika
- kontrolisati i najstrožije zabraniti priključenje septika na kišnu kanalizaciju bez uslova propisanih od nadležnih organa,
- utvrditi kvalitet voda koje se upuštaju u kanal Dašnicu, prema Pravilniku o tretmanu i odvodnji otpadnih voda za područja gradova 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 meandarske veze, a čiji poprečni profili su dovoljne širine za ulični 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 saobraćajnika,
- za eliminisanje emisija usljed sagorjevanja krutih i teških 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 sprječava 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 povećan 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 čime 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.

Izgradnja mreže fekalne kanalizacije na nivou grada, je u toku. Projekat je opsežan i nije realno očekivati da se, u kraćem roku, bitno naselje Gvozdevi i priključi na mrežu. Prioriteti su određeni projektnom dokumentacijom.

Uporedo sa izgradnjom kanalizacionog sistema vršiti će se izgradnja kišne kanalizacije kao i rekonstrukcija ulica i saobraćajnica.

Mjere koje bi se mogle primjeniti do izgradnje navedenih objekata infrastrukture, date su kao prioritetni zadaci u okviru zaštite voda, zemljišta i vazduha. Njihovim uspostavljanjem poboljšao bi se i urbani standard naselja.

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 opštinskih službi. U planskom dokumentu može se dati preporuka da se izgradi centralno sklonište, ili više skloništa u okviru budućih objekata kolektivnog stanovanja. Neophodno je naglasiti da je potpuna zaštita životne sredine moguće sprovesti tek nakon utvrđivanja vrste zagađivača i stepena zagađivanja odnosno opterećenja životne sredine. Zbog toga, je potrebno provoditi mjerenja i analize kojima će se utvrditi zone sa nedopuštenim koncentracijama zagađivača. Mjerenja i analize moraju se provoditi planski, što znači da je neophodno uspostaviti monitoring kvaliteta elemenata i faktora životne sredine na što obavezuje Zakon o zaštiti životne sredine („Sl. glasnik RS“, br. 53/02), Zakon o zaštiti voda („Sl. glasnik RS“, br. 53/02), Zakon o zaštiti vazduha („Sl. glasnik RS“, br. 53/02) i ostali zakonski i podzakonski akti koji tretiraju ovu problematiku. Monitoring je neophodno provoditi u skladu sa pravilnicima za pojedine komponente životne sredine.

E. ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVO ENJE PLANA

I. . Smjernice za dalje planiranje

- Regulacioni plana "Gvozdevi " u Bijeljini predstavlja detaljan sprovedbeni dokument prostornog ure enja za definisani obuhvat ukupne površine od 155,29 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 Urbanisti kog plana grada Bijeljina, 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 odgovaraju 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 odvojenju 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 člana 27 stav 1, 2, 3 i 4 Zakona o uređenju prostora i građevnj – „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 55/10.
- 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 definisano nekoliko zona u sklopu kojih nije predstavljena detaljna prostorna organizacija. Dvije ove zone su u sjeverozapadnom dijelu obuhvata Plana, uz ulicu 27 marta i u dijelu naselja „Bogdanovića plac“. Važe im Urbanistički planom grada Bijeljina na predmetnim površinama definisana namjena površina je višeporodično stanovanje. Stanje na terenu i u prethodnom regulacionom planu nije u skladu sa navedenom namjenom površina i u sklopu ovih zona je veći i procenat individualnih stambenih objekata. Obzirom na činjenicu da se ovaj Plan mora usaglasiti sa planom višeg reda, te činjenicu da se u zatečenom građevinskom fondu nalazi određeni broj individualnih objekata u dobrom stanju, da je parcelacija zemljišta prilično usitnjena i da nisu evidentirane inicijative korisnika za izgradnju višeporodnih stambenih objekata, to je i bio razlog da se ove površine definišu na navedeni način, odnosno kao **zone za budu u izgradnju višeporodnih stambenih (stambeno-poslovnih) objekata maksimalne spratnosti prema važe im urbanističkim parametrima**, odnosno važe im Pravilniku. Prostorna organizacija, parcelacija, kao i dimenzionisanje budućih objekata unutar ovih zona će se definisati fazno prema budućim potrebama i u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima izrađenim prema važećem dokumentu prostornog uređenja šireg područja i važećim urbanističkim parametrima. U izradi urbanističko-tehničkih uslova određivaće se građevinske parcele za izgradnju višeporodnih objekata, ukupnjavanjem više katastarskih parcela, a prema zahtjevima vlasnika tih parcela. Kod lociranja i dimenzionisanja objekata, urbanističko-tehničkim uslovima striktno će se poštovati maksimumi dati u važećem pravilniku u smislu rastojanja od granica parcele, objekata na susjednim parcelama, te koeficijenti zauzetosti i koeficijent iskorištenosti parcele. Obzirom da se radi o sprovedbenom dokumentu prostornog uređenja, te činjenici da ove lokacije ne zahtijevaju posebno kvalitetna rješenja u smislu izgradnje javnih objekata i sadržaja, odlučeno je da se izbjegne obaveza izrade urbanističkog projekta kao dokumenta prostornog uređenja složene procedure. Realizacija namjene definisane planom višeg reda lakše i brže će se sprovesti na ovaj način.

Ostale tri zone za budu u izgradnju i detaljniju razradu nalaze se u južnom (jugoisto nom) dijelu obuhvata. Jedna je definisana kao **zona za razvoj i izgradnju sportsko-rekreativnih, turisti kih, ugostiteljskih i ostalih sadržaja kompatibilne namjene**, potom **zona za izgradnju i ure enje poslovnih sadržaja** i na kraju **zona za izgradnju predškolske ustanove sa prate im sadržajima**. U sklopu ovih zona e se izgradnja definisati detaljnim urbanisti ko-tehni kim uslovima, poštuju i: namjenu definisanu ovim planom, postoje e imovinsko-pravne odnose, definisane potrebe javnog i privatnog interesa, te posebno važe e urbanisti ke parametre definisane ovim planom za odgovaraju e namjene objekata i uskla ene sa planom šireg podru ja i važe im Pravilnikom.

II. Opšti urbanisti ko-tehni ki uslovi za izgradnju gra evina i za ure enje i koriš enje prostora

Opšti urbanisti ko-tehni ki uslovi za izgradnju stambenih i drugih objekata, saobra ajnih i infrastrukturnih gra evina, odre eni su u odgovaraju im poglavljima tekstualnog dijela plana, na grafi kim priložima, grafi kog dijela plana i u ovim smjernicama.

II.1. STATUS ZATE ENIH OBJEKATA

Zate eni objekti na obuhvatu ovog regulacionog plana generalno imaju dva statusa :

1. status legalno izgra enih 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.
- Ako postoje i legalno izgra eni objekat ne zadovoljava uslove u pogledu minimalnog rastojanja od susjednog legalno izgra enog objekta, a planom je definisana mogu nost dogradnje i nadogradnje istog ne može se odobriti njegova dogradnja u pravcu 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 teku em 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 nadzivanja

Za sve postojeće individualne stambene i stambeno-poslovne objekte u obuhvatu plana, koji su ovim planom zadržani u postojećim gabaritima ili su predviđeni sa mogućnošću rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje, može se predvidjeti i zamjena novim objektom sa poštovanjem prostorne organizacije i smjernica za individualne stambene objekte u ovom planu. Obzirom da postojeći mogući nastojanja da se neki od zadržanih objekata ne mogu adekvatno rekonstruirati, 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 omogućilo da iste izgrade u skladu sa kvalitetnim stambenim uslovima i u skladu sa stvarnim potrebama svojih porodica i njihove domaćinstava.

- novoplanirani objekti koji se planiraju u okviru novih neizgrađenih parcela ili postojeće katastarske parcele na kojima se postoje objekti (ako ih ima) uklanjaju, a novi planiraju na novoj lokaciji u okviru urbanističke parcele.

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

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

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

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

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

- Postavka objekta na građevinskoj parceli određuje se građevinskim linijama i gabaritima građevine. Građevinskim linijama utvrđuju se granice linije građevine (objekta) u odnosu na sadržaje na susjednim građevinskim parcelama ili drugim susjednim površinama (ulice i javne površine i sl.).
- Iznad visine 3,50 metara od kote terena moguće je dozvoliti izgradnju erkera (konzolni prepust gabarita objekta), odnosno balkona na svim slobodnim fasadama objekta na kojima je to moguće u odnosu na udaljenosti od granica građevinske parcele, kao i ispred građevinske linije, maksimalno do 1,0 metara.
- Postavkom objekta u okviru građevinske parcele mora se obezbijediti:
 - a) izgradnja objekta u skladu sa tehničkim i tehnološkim zahtjevima i uslovima,
 - b) mogućnost redovnog korišćenja građevine u skladu sa namjenom, funkcijom i tehnološkim zahtjevima,

- c) optimalno i propisno odstojanje od granica građevinske parcele i od susjednih postojećih ili planiranih objekata,
 - d) optimalna orijentacija objekta u skladu sa namjenom i tehnološkim zahtjevima, a posebno optimalna orijentacija stambenih prostora u funkciji obezbjeđenja osunčanosti, vidika, provjetravanja zaštite od padavina i vjetrova i sl.,
 - e) usklađenost postavke novog objekta sa postavkom susjednih postojećih ili planiranih objekata, ukoliko je ta usklađenost vezana za za estetske, funkcionalne i sigurne razloge,
 - f) mogućnost postavljanja neophodnih pratjećih pomoćnih objekata ukoliko su dozvoljeni i na mjestima na kojima su dozvoljeni ovim planom, odnosno neophodnih pratjećih objekata tehničke infrastrukture (priključna 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 građevinske parcele.
- Udaljenost između objekata i granice građevinske parcele definisana je prostornom organizacijom u ovom regulacionom planu. Za objekte koji su na udaljenostima od granica građevinske parcele manjim od propisanih važe im Pravilnikom (3,00m) na fasadama prema granici građevinske parcele ne mogu se planirati otvori stambenih prostora izuzev otvora pomoćnih prostorija (hodnici, kuhinje, sanitarni vorovi, svjetlarnici stepeništa).
 - Minimalno odstojanje objekta od legalno izgrađenog 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 građevinskim parcelama manjim od utvrđenih minimuma važe im Pravilnikom (6,00m) ne mogu se na fasadama prema susjednim objektima planirati naspramni otvori stambenih prostorija izuzev otvora pomoćnih prostorija (hodnici, kuhinje, sanitarni vorovi, svjetlarnici stepeništa).
 - Ukoliko se novi objekat gradi na granici građevinske (katastarske) parcele (na mjestu) na kojoj je (ili neposredno uz nju) postavljen postojeći objekat, ili se gradi na malom razmaku od susjednog postojećeg objekta, obavezna je izrada projekta osiguranja susjednog objekta, koji se prilaže uz Glavni projekat za izvođenje, (ili se definiše u sklopu Glavnog projekta), podliježe reviziji zajedno sa Glavnim projektom, te postaje sastavni dio dokumentacije za izdavanje odobrenja za izvođenje.
- 2. Horizontalni gabariti – postojeći i porodični stambeni objekti:** u grafu kom dijelu plana postojeći i individualni stambeni objekti prikazani su u zatečenim horizontalnim gabaritima. Ovi gabariti predstavljaju osnove prizemlja objekata i isti su orijentacioni po širini i dubini. U tom smislu svi postojeći i stambeni objekti mogu se dogradivati na svim stranama objekta ukoliko za dogradnju postoje uslovi. Ukoliko postoje uslovi da se dogradnjom objekta (na svim stranama objekta) mogu zadovoljiti uslovi minimalnog rastojanja od granice građevinske 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.

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 eni 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 predstavljaju 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 Urbanisti kog plana grada Bijeljina:
 - 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 građevinske parcele ili katastarske parcele ukoliko nije utvrđena građevinska parcela. Kada se ne radi o građevinskoj parceli kao što je to slučaj kod zaštitnih zona, poljoprivrednih zemljišta i sl. onda se ograda postavlja na granici zone, kompleksa ili sl., a uvijek tako da gabariti ne izlaze van te granice;
 - izmeđ u susjednih građevinskih parcela postavlja se jedna ograda kao zajednička, a može se izvoditi kao zidana, živa ograda, od kamena, drveta ili željeznih profila (kovano željezo). Ne može se dozvoliti postavljanje ograde od bodljikave žice;
 - maksimalna visina ograde oko stambenih porodičnih objekata je 1,5 m sa soklom. Postojeće visoke ograde oko ovih objekata treba ukloniti i nove ograde postaviti u skladu sa uslovima iz ovih smjernica i uslovima iz urbanističkog plana. Izuzetno, ograda može biti viša u specifičnim slučajevima (industrijski kompleksi, vojni kompleksi, stadioni, skladišta i sl.). Visina ograde oko zaštitnih zona, poljoprivrednih kompleksa i sl. određuje se tako da bude u funkciji zaštite;
 - ograda mora ispunjavati estetske uslove i biti u skladu sa ambijentom i funkcijom. Ograde prema ulici moraju biti transparentne i izvedene od odgovarajućih materijala (drvo, kovano gvožđe i sl), odnosno ne smiju biti izvedene od betonskih blokova, zidane i zatvorene. Umjesto ograde ili uz ogradu sa unutrašnje strane može se zasaditi živa ograda.
13. Fasade objekata moraju biti izvedene savremenim materijalima i u skladu sa arhitekturom podneblja, termičkim uslovima i ostalim standardima i tehničkim uslovima za ovu vrstu objekata.
14. U individualnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima maksimalno mogu biti tri stambene jedinice.
15. Horizontalni gabariti saobraćajnica i saobraćajnih površina prikazani na karti saobraćaja su fiksni. Izuzetno, na osnovu prethodno izrađenih detaljnih urbanističkih uslova, ili Urbanističkog projekta, mogu se odobriti minimalne izmjene i to samo iz opravdanih tehničkih razloga utvrđenih na osnovu idejnog projekta.

II.3. VIŠEPORODIČNI STAMBENI I STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI - PROPOZICIJE

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

- Postoje i objekti višeporodičnog stanovanja koji se zadržavaju svojim vertikalnim i horizontalnim gabaritima na pripadajućim parcelama

- Novoplanirani objekti koji se planiraju u okviru novih građevinskih parcela definisanih ukupnjavanjem više katastarskih parcela.

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

- postavkom objekta u okviru građevinske parcele mora se obezbijediti:
 - izgradnja objekta u skladu sa tehničkim i tehnološkim zahtjevima i uslovima.
 - Objekat mora biti projektovan i izgrađen tako da se postigne bezbjednost objekta u cjelini, kao i u svakom njegovom dijelu posebno. Bezbjednost je sposobnost objekta da izdrži svaki predviđeni djelovanje koja se javljaju u toku njegove eksploatacije i korištenja, 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 korištenja 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 sigurnosne razloge,
 - mogućnost nesmetanog pristupa objektu u cilju redovnog korištenja, održavanja i u slučaju eventualnih havarija, požara ili drugih opasnosti, mogućnost racionalnog uređenja i korištenja preostalih dijelova građevinske parcele.
1. Za izgradnju objekata višeporodnog 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 jedinstven objekat sa jednom

ili više ulaznih partija i vertikalnih komunikacija u skladu sa propisima i standardima za projektovanje i izgradnju ove vrste objekata (planirane dilatacije izme u objekata mogu se pomjerati, odnosno ukidati ukoliko se spajaju gra evinske parcele).

2. Horizontalni gabariti planiranih višeporodi nih stambenih i stambeno-poslovnih objekata su maksimalni po širini i po dubini. Detaljnim urbanisti ko-tehni kim uslovima u postupku izdavanja lokacijskih uslova odre uju se precizno horizontalni gabariti planiranih višeporodi nih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, tako da ostanu u datim maksimalnim granicama. Prikazani gabariti ("markice") višeporodi nih 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 višeporodi nih 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 višeporodi nih 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 poslednje 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 poslednje etaže ne može biti ve a od iste visine klasi no projektovanog objekta (bez galerije). Nivelacioni uslovi, odnosno maksimalne visine vijenca poslednje 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 višeporodi nog 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 s kladu 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 višeporodi nih 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 višeporodi nog 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 građevinske parcele i javnim površinama ispred višeporodnih stambeno-poslovnih objekata u kojima su prizemlju ugostiteljski poslovni sadržaji, a gdje postoje odgovarajući i prostorni uslovi, dozvoljeno je postavljati ljetnih bašta, kao privremenih objekata.
9. Parking prostor za potrebe višeporodnih stambenih - stambeno-poslovnih objekata potrebno je riješiti u okviru planirane građevinske parcele i to minimalno jedno parking mjesto po stambenoj i poslovnoj jedinici. Ovaj uslov je obavezujući i za izdavanje građevinske dozvole. U cilju zaštite javnih puteva (ulica u naselju) i smanjenja negativnog uticaja na bezbjednost saobraćaja, 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 navedeni način da im se 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, pješanih i biciklističkih staza, trotoara i javnih parkirališta se može odobriti i na drugi 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 susjednih 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 slučajevima da se linije gabarita podrumске etaže približavaju regulacionoj liniji i granicama parcele prema susjednim

gra evinskim parcelama, moraju se izvesti tako da ni im ne ugroze granice susjednih parcela i postoje e i planirane objekte na istim. Urbanisti ko-tehni kim uslovima e se detaljnije definisati uslovi za gabarite podrumskih etaža pri emu e se investitori obavezati za izradu projekata osiguranja susjednih objekata i parcela, a podrumске etaže u cijelosti projektovati i izvesti ispod kote ure enog terena oko objekta.

11. Gra evinske linije objekata date su na grafi kom prilogu definisane analiti kim podacima.
12. Na planu prostorne organizacije prikazani gabariti predstavljaju maksimalne gabarite prizemne etaže. Iznad visine 3,50 metara od kote terena mogu e je dozvoliti izgradnju erkera 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 važe im Pravilnikom (3,00m) i odstojanjima od objekata na susjednim parcelama manjim od minimuma propisanih važe 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 može 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 važe eg Zakona i podzakonskih akata.

17. Objekti za kolektivno stanovanje, objekti ili dijelovi objekata koji su u javnoj upotrebi ili se koriste za obavljanje uslužne i privredne djelatnosti, moraju biti projektovani i izgrađeni tako da se licima sa umanjenim tjelesnim sposobnostima osigura nesmetan pristup, kretanje, rad i boravak.
18. Za izgradnju objekata višeporodičnog tipa stanovanja mora se pribaviti protivpožarna saglasnost na projektovano i na izvedeno stanje.
19. U koliko se novi objekat gradi na granici građevinske (katastarske) parcele (na mjestu) na kojoj je (ili neposredno uz nju) postavljen postojeći objekat, ili se gradi na malom razmaku od susjednog postojećeg objekta, obavezna je izrada projekta osiguranja susjednog objekta, koji se prilaže uz Glavni projekat za izvođenje, (ili se definiše u sklopu Glavnog projekta), podliježe reviziji zajedno sa Glavnim projektom, te postaje sastavni dio dokumentacije za izdavanje građevinske dozvole.
20. U postupku pribavljanja lokacijskih uslova i građevinske dozvole za izgradnju objekata višeporodičnog tipa stanovanja, Investitor je u obavezi pribaviti saglasnost nadležnog komunalnog preduzeća zaduženog za odvoz komunalnog otpada, a kojom će biti određen broj i tip posuda za odlaganje komunalnog otpada shodno odredbama važećih odluka o prikupljanju, odvoženju i deponovanju komunalnog otpada na području grada Bijeljina. Shodno navedenom, u tehničkoj dokumentaciji za pribavljanje građevinske dozvole Investitor je dužan odrediti prostor u okviru građevinske parcele za postavljanje posuda za odlaganje komunalnog otpada.

III. OSTALE ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE 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 će imati privremeni karakter do sticanja uslova za privođenje zemljišta na kojem se postavljaju konačno namjeni u skladu sa prostornom organizacijom iz ovog plana ili na vremenski rok koji će biti određen u okviru izdavanja urbanističke 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, cvjećare i sl. Ovi objekti moraju biti uniformni, odnosno izgrađeni od lakih savremenih materijala, a konkretan tip kioska biće odabran na osnovu javnog tendera koji će sprovesti nadležna služba u opštini. Privremeni montažni objekti – kiosci postavljaju se u skladu sa Odlukom Skupštine Grada Bijeljina o korištenju 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 planom definisati urbanisti ko-tehničkim uslovima i ograničiti na određeni vremenski period, a u skladu sa godišnjim planom za postavljanje kioska i drugih privremenih objekata, koji utvrđuje 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-tehničkim uslovima, a prema konkretnim uslovima lokacije. Obrada podnih površina, kao i natkrivenih površina se definiše urbanisti ko-tehničkim uslovima za svaki pojedinačni objekat, a u skladu sa arhitekturom objekta i konkretnim uslovima na lokaciji te odgovarajućim estetskim parametrima same ljetne bašte. Ljetne bašte su privremeni sezonski objekti koji u eksploataciji, a ako se nalaze ispred poslovnih sadržaja u objektima višeporodnog stanovanja, bukom ili drugim štetnim elementima ne smiju ugrožavati stanovanje u tom objektu, kao i susjednim objektima.
5. Na odgovarajućim javnim površinama, skverovima, pješačkim i zelenim ostrvima na saobraćajnicama i sl. može se dozvoliti postavljanje bilborda ili sličnih reklama, ali uz uslove da se ne smije ugroziti preglednost i odvijanje saobraćaja ni kolskog ni pješačkog, da se njihovim postavljanjem ne ugrožava biljni materijal i urbani mobilijar javnih zelenih površina, ili prostora za igru djece, da ne predstavljaju u bilo kom smislu značajne vizuelne prepreke. Svjetle reklame i reklame na zgradama 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 utvrđenim potrebama u postupku detaljne razrade svake pojedinačne lokacije, na građevinskim parcelama na kojima se planira izgradnja objekata mogu se odrediti lokaciju za postavljanje nove trafostanice u službi planiranog objekta (ili objekata). Rekonstrukcija i dogradnja postojećih trafostanica, kao i lokacije novih, snaga i tip istih, detaljno se definiše urbanisti ko-tehničkim uslovima i lokacijskim uslovima, a u svemu prema pribavljenim saglasnostima nadležne elektrodistributivne organizacije i uz ispunjenje svih ostalih uslova definisanih važećim zakonima, pravilnicima i tehničkim normativima za objekte ove namjene (u pogledu nultog zračenja, sigurnosnih udaljenosti, protipožarnih uslova i sl.). Kako se radi o objektu javne infrastrukture, ukoliko za to postoje uslovi, mogu se 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 bežičnih sistema, kao i potreba stanovništva, preduzeća 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 umjetni kim 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.