

#### 4. Izvod iz Urbanističkog plana grada Bijeljine – izmjene i dopune plana

Urbanistički plan grada Bijeljine – izmjene i dopune plana – usvojen je 2004. godine i objavljen u Sl.gl. Opštine Bijeljina br. 10/04. Ovaj plan kao plan šireg područja je obavezujući planski dokument i predstavlja osnovu za izradu Regulacionog plana "Bolnica i dom zdravlja" u Bijeljini.

U tekstualnom dijelu ovog planskog dokumenta ( Regulacioni plan ) daju se izvodi iz važećeg Urbanističkog plana, a koji su obavezujući i primjenjuju se u izradi regulacionih planova.

Obuhvat Regulacionog plana "Bolnica i dom zdravlja" u Bijeljini ukupne površine od 17,22 ha u cijelosti pripada Zoni proširenog centra prema Urbanističkom planu grada Bijeljine. U zoniranju urbanog područja grada, odnosno definisanju osnovnih cjelina i zona urbanog područja, Zona proširenog centra predstavlja novu cjelinu u odnosu na prethodno važeće urbanističke planove.

Važećim urbanističkim planom ( Sl. gl. opštine Bijeljina br. 10 / 04 ) Zona proširenog centra ima poseban značaj među cjelinama urbanog područja, jer predstavlja sa jedne strane okružujući prostor oko centralne gradske jezgre, a sa druge strane predstavlja u funkcionalnom i organizacionom smislu proširenje centralne jezgre grada Bijeljine te tako i rasterećujuću zonu u okviru koje se pretenduje izgradnja onih sadržaja i funkcija centraliteta koje su karakteristika centralnih gradskih područja. Naime, površina urbanog područja grada Bijeljine je dosta velika, porast broja stanovnika u posljednjih 10 – 15 godina i niz drugih promjena koje su se desile u društveno-političkoj stvarnosti, uticale su na potrebu širenja centralnog dijela grada u funkcionalnom smislu, povećanje kapaciteta društvenih i osobito javnih funkcija i sadržaja u službi određenja grada Bijeljine kao opštinskog centra u prvom redu, ali i kao sve značajnijeg regionalnog centra.

U koncepciji prostorne organizacije Bijeljine, pored glavnog gradskog centra u kome mora da se zaustavi superkoncentracija objekata i sadržaja, odnosno da se obezbijedi kvalitetnija struktura javnih prostora, prošireno područje centra predstavlja zonu oko glavnog gradskog centra, koja se širi na dijelove stambenih naselja i to "Ledinci" i "Ledinci II" na sjeveru, "Dašnica I" na sjeverozapadu, "Filip Višnjić" na zapadu, "Bogdanović" i "Galac" na jugu, te prostore stadiona i kasarne na jugoistoku i istoku u odnosu na centralnu gradsku zonu.

Definisanje ove zone unutar urbanog područja grada Bijeljine rezultat je dijelom postojećeg stanja, a dijelom potreba i prostornih mogućnosti navedenih lokaliteta u okviru kojih je izražena težnja intenzivnije izgradnje posebno objekata višeporodičnog tipa stanovanja. Osim toga, međusobne funkcionalne i prostorne veze između centralne gradske zone i područja proširenog centra već su, i u okviru postojećeg stanja, posebno izražene. Tako, prošireno područje centra prvenstveno predstavlja zonu u kojoj će se sprovesti različiti oblici rekonstrukcije i izgradnje, a u cilju stvaranja kvalitativno odgovarajućeg okvira uže zone centra.

Pored stanovanja, u okviru proširenog centra pojavljuje se i nekoliko sekundarnih gradskih centara raspoređenih u odnosu na najveće koncentracije stanovanja. Ovi sekundarni centri ne organizuju se kao zasebne cjeline sa određenim sadržajima, nego se smještaju u okviru planiranih objekata višeporodičnog stanovanja i to u sklopu prizemlja ili više poslovnih etaža, a dijelom i kao zasebni poslovni objekti. Pored komercijalnih djelatnosti u ovim centrima se uvode i neophodni sadržaji društvenih djelatnosti, posebno školstva i predškolskih ustanova, zdravstva, kulture, socijalne zaštite, sportsko-rekreativne površine.

Generalno, osnovna karakteristika Zone proširenog centra je domonacija stanovanja, ali sa većim procentom mješovitog i višeporodičnog tipa stanovanja, kao i sa uvođenjem pratećih sadržaja i funkcija centraliteta raspoređenim linearno duž glavnih gradskih saobraćajnica koje preko zone proširenog centra predstavljaju vezu sa ostalim dijelovima urbanog područja.

Stambena naselja smještena u ovoj zoni po svojim karakteristikama su dosta različita. Od dijelova koji su izgrađeni na osnovu planske organizacije sa ujednačenim pretežno individualnim parcelama i odgovarajućim pristupnim saobraćajnicama, do dijelova u kojima vlada haotična, neplanska, spontano nastala stambena izgradnja koju prate prije svega potpuno neadekvatni saobraćajni pristupi kao i nedostatak ostalih urbanih parametara, koji su neophodni za ovakav vid stanovanja.

U zavisnosti od postojećeg stanja urbanističkim planom se predviđaju potezi umjerenih rekonstrukcija sa zadržavanjem porodičnog tipa stanovanja u dijelovima u kojima već postoji prepoznatljiv urbani red, te radikalna rekonstrukcija sa izmjenom mreže pristupnih saobraćajnica, ukрупnjavanjem usitnjenih katastarskih parcela, zamjenom postojećeg stambenog fonda i značajnijim uvođenjem višeporodičnog tipa stanovanja.

Osnovni urbanistički pokazatelji koji se primjenjuju u ovoj zoni su :

- prosječna veličina parcele (porodični tip stanovanja) kreće se od 350,0 m<sup>2</sup> – do 500,0 m<sup>2</sup>,
- front parcele prema pristupnoj saobraćajnici min. 12,0 m,
- stepen (procent) iskorištenosti parcele (porodični tip stanovanja) do 30 %,
- stepen (procent) iskorištenosti parcele (višeporodični tip stanovanja) do 70%,
- koeficijent izgrađenosti u ovoj zoni, za stambenu cjelinu, po pravilu, ne treba biti veći od 1.
- spratnost objekata porodičnog tipa stanovanja P + 1 + Pk,
- spratnost objekata višeporodičnog tipa stanovanja prema uslovima lokacije, regulacionim planovima i urbanističko-tehničkim uslovima
- odnos stanovanje/djelatnosti 80 / 20 ( do 60 / 40 )

Obzirom da centralno mjesto u obuhvatu ovog regulacionog plana, ima postojeći kompleks Bolnice i Doma zdravlja, po čemu je i naziv plana određen, jasno je da okosnicu i najvažniji element u ovom dokumentu ima upravo rekonstrukcija, reorganizacija, modernizacija i proširenje ovog kompleksa.

Zdravstvo i socijalna zaštita, kao jedna od važnih funkcija iz grupe društvenih sadržaja, ima posebnu ulogu i potrebno je dovesti je na takav nivo koji će odgovarati opštinskom i regionalnom centru kakav je grad Bijeljina sa dosta velikim gravitacionim područjem.

Urbanističkim planom, dalje je definisano, da je sve veći broj lica i porodica koja imaju osnova za materijalno obezbeđenje i druge vidove socijalne pomoći tako da već u 2003. godini 207 porodica sa područja grada prima socijalnu pomoć. Nužna je veća briga za stare s obzirom da broj starih lica na području opštine i grada ima tendenciju rasta. Prema podacima Statističkog zavoda RS oko 16% stanovništva je starije od 60 godina. Isti izvor predviđa u procjeni za 2006 godinu porast broja starih za oko 1%.

Za prognozirani broj stanovnika neophodno je u sekundarne centre locirati još tri manja Doma zdravlja i to na pravcima razvoja : Agro-tržni centar, "5 jezera", na pravcu prema Ugljeviku, - a prema mogućnostima lokacija, što će se utvrditi regulacionim planovima.

Rasterećenju bolničkih kapaciteta sada doprinose brojne privatne specijalističke ordinacije, uz koje treba razvijati i ambulante porodične medicine u lokalnim centrima i stomatološke ordinacije pri školama..

Ukupan potreban prostor namjenjen zdravstvu prema urbanističkom planu iznosi ukupno 6,86 ha ne računajući privatne ordinacije koje se individualno objezbeđuju privatnom sektoru prema posebnim uslovima.

Pored ovih preporuka i pravaca razvoja zdravstva na području grada iz urbanističkog plana Bijeljine, u prvom redu posebnu pažnju treba posvetiti modernizaciji i proširenju postojećih kapaciteta, odnosno kompleksu Bolnice i Doma zdravlja smještenom upravo u obuhvatu ovog planskog dokumenta.

Obzirom da je površina zemljišta rezervisana za razvoj bolnice velikim svojim dijelom neizgrađena, odnosno postojeći kapaciteti zauzimaju nešto malo više od polovine rezervisanog zemljišta, to se ovim planskim dokumentom, a u skladu sa analizom potreba i utvrđenim programskim elementima predviđa reorganizacija, modernizacija i proširenje postojećih kapaciteta. Cilj je stvaranje jedinstvenog, dobro organizovanog, modernog i u pogledu kapaciteta zadovoljavajućeg zdravstvenog centra koji će odgovoriti potrebama grada, opštine, pa i regije na kojoj se nalazi.

## 5. Pregled informaciono-dokumentacione osnove plana

1. "Urbanistički plan grada Bijeljine – izmjena i dopuna plana", ( Sl.gl. Opštine Bijeljina br. 10/04 ) - Zavod za urbanizam i projektovanje Bijeljina.
2. Projektni zadatak br. 02/2. Sl/06, od 10.02.2006. godine;
3. Odluka o pristupanju izradi regulacionog plana "Dom zdravlja i Bolnica", br. 01.023-17/2001, 10. maja 2001. godine;
4. Grafički prilog izvoda iz urbanističkog plana grada Bijeljine sa granicom obuhvata regulacionog plana ;
5. Fotogrametrijski snimak dijela obuhvata regulacionog plana "Bolnica i Dom zdravlja" u Bijeljini;
6. Dom zdravlja Bijeljina – programski elementi za izradu regulacionog plana ;
7. Opšta bolnica "Sveti Vračevi" Bijeljina – programski elementi za izradu regulacionog plana br. 468/06, od 10.02.2006. godine;
8. Programski elementi institucija : Elektro-Bijeljina, AD Vodovod i kanalizacija, Telekom Srpske RJ Tranzitni telekom Bijeljina, br. 100 / 06, od 27.03.2006. godine;
9. "URBANIZAM – teorija prostornog planiranja i uređenja naselja", Branko Maksimović, Naučna knjiga Beograd, 1986. god.;
10. "OSNOVI URBANIZMA – tehnika prostornog oblikovanja", ing.arh. Branislav Mirković, knjiga 1/A i 2/A, Građevinska knjiga Beograd, 1976. god.
11. " PLAN I SUDBINA GRADA", prof.dr. Borislav Stojkov, Građevinska knjiga Beograd, 1991. god.
12. " OSNOVE URBANOPG MENADŽMENTA" dr. B. Radonjić, dr. V. Vujošević, Agencija za prestruktuiranje privrede i strana ulaganja, Direkcija javnih radova Podgorica 2002.
13. " PROSTORNO - TERITORIJALNO ODRŽIV RAZVOJ I "LEAP" prof.dr Milenko Stanković, Književna zadruga, Banja Luka 2004.

## B. STANJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

### I. Prostorna cjelina

#### 1. Teritorija prostorne cjeline – prostorni obuhvat Regulacionog plana

Prostorna cjelina regulacionog plana "Bolnica i Dom zdravlja Bijeljina" obuhvata prostor koji pripada zoni proširenog centra smješten južno od centralne gradske jezgre i oslonjen na koridor glavne gradske saobraćajnice – ulica Srpske vojske. Površina obuhvata plana iznosi 17,22 ha, a definisana je granicom obuhvata :

**Na sjeverozapadu** granica obuhvata ide ulicom Potporučnika Smajića i to na jugozapadu od parcele označene kao k.č. 4297 do raskršća sa ulicom Galac na sjeverozapadu.

**Sjeveroistočni dio granice** cijelom svojom dužinom ide ulicom Galac, i to od raskršća sa ulicom Potporučnika Smajića na sjeveru do raskršća sa ulicom Nikole Spasojevića na jugu obuhvata plana.

**Na jugu ( jugoistoku ) granica** cijelom dužinom prati ulicu Nikole Spasojevića od raskršća sa ulicom Galac na istoku do raskršća sa ulicom Srpske vojske na zapadu.

**Jugozapadni dio granice** obuhvata prati ulicu Srpske vojske od raskršća sa ulicom Nikole Spasojevića na jugu do parcele označene kao k.č. 4287/4 na sjeveru. Dalje granica obuhvata ide jugoistočnom i sjeveroistočnom međom parcele k.č. 4287/4, te jugoistočnim međama parcela k.č. 4287/6 i 4287/7, a kojima je postavljena i ograda između bolničkog kompleksa i navedenih individualnih katastarskih parcela izgrađenih porodičnim stambenim objektima. Sjeveroistočnom međom parcele označene kao k.č. 4287/7 granica obuhvata izlazi na ulicu Bogdana Žerajića, presjeca je i u pravcu sjeverozapada ide postojećom ulicom ( k.č. 4296 ), odnosno jugozapadnim međama i obuhvatajući parcele označene kao k.č. 4310; 4309; 4308; 4306; 4299 i 4297, gdje izlazi na ulicu Potporučnika smajića i zatvara obuhvat regulacionog plana

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

Već je naprijed naglašeno da ovaj prostorni obuhvat pripada urbanom području grada Bijeljine, odnosno Zoni proširenog centra kao drugoj po značaju cjelini urbanog područja. Sama ta činjenica jasno govori da se radi o prostornom obuhvatu smještenom neposredno uz granicu Centralne gradske zone, odnosno Centra grada Bijeljine. Obuhvat je smješten jugoistočno od Centralne zone, a u kontaktu sa ovim područjem je preko površine Gradskog parka i ulice Potporučnika Smajića.

Okružen gradskim saobraćajnicama od kojih poseban značaj imaju ulice Srpske vojske i Galac, pa potom i ulica Potporučnika Smajića na sjeverozapadu, te ulica Nikole Spasojevića na jugoistoku, ovaj obuhvat ima odlične veze sa neposrednim i širim okruženjem.

Ulica Srpske vojske i Galac ostvarena je veza sa centralnim dijelom grada, a potom, posebno ulicom Srpske vojske 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 nepovoljno utiče na predmetni obuhvat, dok sa druge strane predstavlja osnovni pristupni koridor iz svih zona grada pa i šire . Rasterećenje ovog magistralnog pravca od tranzitnog saobraćaja jedan je od osnovnih preduslova za adekvatnu organizaciju prije svega bolničkog kompleksa kojemu se moraju obezbijediti odgovarajući pristupi i manipulativne površine u skladu sa namjenom, a potom, to će u mnogome poboljšati kvalitet stambenih i stambeno-poslovnih površina orjentisanih na ovu ulicu.

Sa druge strane, ulice Galac, Potporučnika Smajića i Nikole Spasojevića dijelovi su mreže gradskih saobraćajnica i predstavljaju osnovne koridore na koje će se oslanjati prostorna organizacija i uređenje površina unutar obuhvata plana.

Prema datom opisu postojećeg stanja, prije svega samog položaja prostornog obuhvata koji je predmet ovog elaborata, proizilaze i međusobni uticaji i međuzavisnost 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 područja grada, a zbog svojih specifičnosti i funkcionalne organizacije suštinski predstavlja dio centralnog gradskog područja proširenog u skladu sa veličinom i funkcionalnom organizacijom grada.

### 3. Organizacija prostorne cjeline i osnovne fizičke strukture

Organizaciju prostorne cjeline ovog regulacionog plana, u funkcionalnom smislu možemo podijeliti na dvije osnovne površine ( namjene ) koje su međusobno različitih karakteristika, ali egzistiraju na jedinstvenom prostoru. To su površina bolničkog kompleksa na kojoj su u njenom sjevernom ( sjeverozapadnom ) dijelu postojeći objekti bolnice i doma zdravlja, dok je jugoistočni dio neizgrađen prostor rezervisan za proširenje bolnice. Bolnički kompleks smješten je u centralnom dijelu obuhvata, a prema granici obuhvata sa svih strana okružen je stambenim površinama dominantnog porodičnog tipa stanovanja, kao druge površine u obuhvatu ovog plana.

U skladu sa ovom, uslovno prihvatljivom podjelom, baziranom isključivo na funkcionalnoj osnovi, i samu organizaciju prostorne cjeline te zatečenu fizičku strukturu ( građevinski fond ) unutar nje podijelit ćemo u dvije osnovne grupe :

- postojeći objekti i kapaciteti bolničkog kompleksa, ( površina bolnice i doma zdravlja ),
- postojeći stambeni i stambeno-poslovni objekti ( površina stanovanja )

Površina bolničkog kompleksa smještena je u centralnom dijelu obuhvata sa pristupom – glavnim ulaznim dijelom iz ulice Srpske vojske i službenim ulazom indirektno preko ulazne saobraćajnice vezane na ulicu Galac koji su istovremeno i jedine veze kompleksa sa prethodno navedenim gradskim saobraćajnicama.

Ovaj položaj ima dvojak uticaj na funkcionisanje unutar kompleksa. Sa jedne strane predstavlja ograničavajući element, jer u funkcionalnom smislu ova vrsta sadržaja treba odgovarajuću izolovanost od stambenih i poslovnih zona i adekvatnu opsluženost saobraćajnim tokovima sa svih strana. Sa druge strane povoljnos leži u samom postojećem razmještanju objekata kompleksa i dovoljnom slobodnom površinom za njegovo širenje u okviru kojeg se, adekvatnom organizacijom saobraćaja i elementa vanjskog uređenja sa zaštitnim zelenim tamponima i novim servisnim saobraćajnicama može riješiti u skladu sa osnovnim potrebama funkcije.

Ipak , potrebno je naglasiti da težina planskog rješenja i ograničenja u adekvatnoj organizaciji i funkcionisanju Bolnice kao specifične namjene sa svim svojim osobenostima, leži upravo u zatečenom stanju i položaju koji je okružen stambenim površinama porodičnog tipa stanovanja sa naslijeđenom vrlo komplikovanom i teško rješivom imovinskom strukturom u kojoj dominira privatna svojina. Planom se može i mora utvrditi opšti javni interes, ali se pretpostavlja da će se stvarni problemi javiti u implementaciji planskih rješenja.

Stambene površine u kojima dominira porodični tip stanovanja, zauzimaju dijelove prostornog obuhvata uz gradske saobraćajnice te tako stvaraju okruženje centralnog dijela odnosno bolničkog kompleksa. Što se tiče organizacije i stanja osnovne fizičke strukture, ono što je utvrđeno prospekcijom terena i uviđajima na licu mjesta jeste činjenica da se radi o dijelovima starijeg stambenog naselja, nastalog spontanom izgradnjom planskih porodičnih kuća uz koridore gradskih saobraćajnica, a na najčešće nepravilnim i neuređenim katastarskim parcelama. To je razlog što se jedino uz koridore ulica ( Srpske

vojske, Galac, Potporučnika Smajića i Nikole Spasojevića ), i to samo u prvom redu parcela uz ulice može govoriti o urbanom redu izgradnje, dok se u dubini prema bolničkom kompleksu i centralnom dijelu obuhvata taj red u potpunosti gubi i zamjenjuje neplanski razmještenim objektima na neujednačenim usitnjenim katastarskim parcelama vremenom cijepanim prema potrebama njihovih vlasnika bez planskog rješenja sa mnoštvom slijepih sokaka i pristupa koji opslužuju mali broj parcela. Iako dubina prostora između gradskih ulica i centralnog dijela obuhvata sa bolničkim kompleksom nije velika, ipak je haotična i neplanski izvedena izgradnja dominantna izuzev malog dijela površina i poteza u kojima se izdvaja samo ulica Sokolska u sjevernom dijelu ( sjeverozapadni dio ) obuhvata uz koju je obostrano izvedena planska izgradnja na uređenim građevinskim parcelama.

Sam građevinski fond je dosta neujednačen predstavljen manjim brojem starih objekata izgrađenih u periodu između dva rata, sada u lošem stanju, zatim većim brojem planskih porodičnih kuća maksimalne spratnosti P + Pk građenih 70-tih i 80-tih godina prošloga vijeka i rjeđe u lošem, a češće u srednjem stanju ( evidentno održavanje, rekonstrukcije, dogradnje i nadziđivanja postojećih objekata čime se i njihovo stanje održava ), te određenim brojem novoizgrađenih objekata građenih u periodu posljednjih desetak godina, nešto veće spratnosti ( P + 1 i P + 1 + Pk ) koje predstavljaju nov građevinski fond u dobrom stanju.

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

Pored kompleksa "Bolnice i Doma zdravlja", kao jednog sadržaja i stanovanja sa poslovanjem kao drugog sadržaja, na prostornom obuhvatu plana, uz ulicu Potporučnika Smajića smješten je Centar za socijalni rad – ustanova koja takođe, kao i Bolnica pripada grupi društvenih funkcija ( zdravstvo i socijalna zaštita ). Ova ustanova smještena je u dva objekta na parceli označenoj kao k.č. 4319, od kojih su jedan montažni, a jedan zidani. Oba objekta neophodno je rekonstruisati ili zamijeniti novim, sa adekvatnim kapacitetima i boljom organizacijom ove ustanove koja zauzima posebno mjesto i ima veliki značaj među društvenim i funkcijama centraliteta, a ima i odgovarajuće srodnosti i veze i sa bolničkim kompleksom, odnosno zdravstvenom funkcijom ( međusobno se dopunjuju ).

Rezultat opisanog stanja organizacije prostorne cjeline koja je predmet ovog planskog dokumenta izvodi se sljedeći zaključak :

Prostorna cjelina dio je jedinstvene veće cjeline stambenog naselja u južnom dijelu užeg urbanog područja grada Bijeljine. Važećim urbanističkim planom priključena je centralnoj zoni grada time što je definisana u okviru Zone proširenog centra, a to je logično iz više razloga od kojih su u prvom redu položaj ovog prostora i prisustvo određenih funkcija centraliteta koje se u narednom planskom periodu trebaju dopuniti.

Sama prostorna organizacija unutar ove cjeline nije zadovoljavajuća, a rezultat je naslijeđa na koje se nije adekvatno uticalo odgovarajućim planiranjem i planskim dokumentima, što je rezultiralo brojnim problemima u funkcionisanju centralnog sadržaja ove prostorne cjeline, a to je kompleks "Bolnice i Doma zdravlja". Problemi su posebno postali izraženi porastom značaja grada i opštine Bijeljina u konstelaciji novih društveno-političkih tokova u periodu tranzicije, naglim prilivom i narastanjem broja stanovnika, umnožavanjem potreba za većim kapacitetima i nizom drugih elemenata koje nije pratio i adekvatan prostorni razvoj ovog značajnog kompleksa.

Organizacija stambenog okruženja bolničkog kompleksa je nezadovoljavajuća, sa raznorodnim stanjem zatečenog građevinskog fonda što otežava planiranje radikalnijih rekonstrukcija i uspostavljanja urbanog reda.

## II. Prirodni uslovi i resursi

### 1. Geotehničke karakteristike, prirodni uslovi i ograničenja

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

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

Centralni dio Bijeljine kao i obuhvat ovog regulacionog plana dio je prostrane aluvijalne terasne ravni (t<sub>1</sub>) Semberije. Teren je ravan do vrlo blagog nagiba ka sjeveru. Apsolutne visine prirodnog terena su oko 92-93m.

Površinski dio terena izgrađuju terasne naslage koje čine pjeskovi i sitnozrni do srednjezrni šljunak ukupne debljine do 30 m, sa pokrovom od prašnatih glina različitog porijekla i debljine 2-4 m.

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

Predmetno područje nalazi se u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa I = 7<sup>0</sup> MSK.

#### Geotehnički uslovi

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

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

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

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

- Pravilnika o tehničkim normativima za građenje u seizmičkim područjima ( Sl. list SFRJ 31/81; 49/82; 29/83; 21/88; 52/90 );
- Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenju radova na temeljenju građevinskih objekata ( Sl. list SFRJ 15/90 );
- Zakona o geološkim istraživanjima ( Sl.list. SRBiH 35/79 )
- Zakona o uređenju prostora ( Sl.gl.RS 84/02 – str. 10 i 11 );
- Pravilnika o sadržini programa i elaborata geoloških istraživanja ( Sl.list SRBiH 25/85 );
- Zakona o vodama ( Sl.gl. RS 33/97 i Sl.gl.RS 10/98 ),
- Važeći standardi;

- Svih Zakona, Pravilnika propisa, izmjena i dopuna Zakona i Pravilnika, podzakonskih akata koji budu doneseni u vremenu implementacije ovog plana, a vezani su za ovu oblast.

Prostorni obuhvat plana pripada užoj zoni zaštite vodoizvorišta "Grmić" koje je smješteno relativno blizu sjeveroistočne i jugoistočne granice obuhvata plana i to predstavlja posebna ograničenja obzirom da je javna mreža gradske fekalne kanalizacije tek u početnoj fazi izgradnje. Sama bolnica, sa ekološkog aspekta predstavlja sadržaj od posebno negativnog uticaja na zaštitu vodoizvorišta u trenutnim okolnostima te se planska rješenja iz ovog plana moraju sprovesti pod posebnim tretmanom, uz strogu kontrolu i uz decidno i detaljno razrađene elemente usklađene sa propisima i pravilnikom o mjerama zaštite, načinu određivanja i održavanja zona i pojaseva sanitarne zaštite, područja na kojima se nalaze izvorišta, kao i vodnih objekata i voda namijenjenih ljudskoj upotrebi ( Sl.gl. RS br. 7/03 ), a posebno, do izgradnje jedinstvenog sistema fekalne kanalizacije, odvodnju rješavati u skladu sa Pravilnikom o tretmanu i odvođenju otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije ( Sl.gl. RS br. 68/01 ).

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

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

#### Prirodna sredina – prirodni uslovi

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

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

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

Postojeće izvorište "Grmić" koje je lokacijski u užem urbanom području grada i u blizini jugoistočne granice obuhvata ovog plana se zbog potrebnih mjera zaštite javlja kao ograničavajući faktor za izgradnju. Svojom lokacijom i utvrđenim zonama zaštite, uslovljava da cijeli obuhvat ovog regulacionog plana pripada užoj zoni sanitarne zaštite izvorišta. Ako se uzme u obzir da gradsko područje nema izgrađenu mrežu fekalne kanalizacije i da se otpadne vode tretiraju putem septičkih jama, onda je sasvim jasno kolika to ograničenja stvara budućem planiranju i razvoju ovog područja.

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

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

**Postojeća namjena površina** na prostoru plana, sagledana detaljnom analizom postojećeg stanja i izgrađenosti, pokazuje karakteristike koje mogu biti ograničavanja u budućem razvoju i stvaranju nove planske koncepcije. Ovo se prvenstveno odnosi na zatečeno naslijeđe sa dominacijom porodičnog tipa stanovanja na usitnjenim i nepravilnim katastarskim parcelama.

**Sa aspekta infrastrukture područje** regulacionog plana "Bolnica i Dom zdravlja" Bijeljina uslovno je povoljno za budući razvoj sa ograničenjima koja se moraju u narednom planskom periodu postepeno eliminisati. Prostor je opslužen saobraćajnom infrastrukturom sa evidentiranim uskim grlima i naslijeđenim neadekvatnim regulacionim širinama dijela gradskih ulica.

Područje Plana nema kanalizacionu mrežu, a vodovodna mreža je neodgovarajućeg kapaciteta.

Područje Regulacionog plana, generalno uzevši, uslovno je povoljno za razvoj sa aspekta infrastrukture, a to zahtijeva značajna materijalna ulaganja i uvođenje dodatnih investicionih troškova.

Uvažavajući stanje imovinskih odnosa na terenu ponuđena su planska rješenja koja svojom fleksibilnošću i slojevitošću nude mogućnost postojećim korisnicima da unutar zadate regulative ( građevinskih i regulacionih linija, nivelacije, koeficijenta izgrađenosti i namjene ) mogu pristupiti gradnji planiranih fizičkih struktura u prostoru, a ne kao do sada uzvoditi izgradnju spontano i bez prethodno definisanih urbanih parametara..

### 3. Postojeća namjena površina i objekata

Regulacioni plan "Bolnica i Dom zdravlja" u Bijeljini ima površinu od 17,22 ha, definisanu granicom obuhvata plana ( grafički prilozi i ops granice obuhvata– tekstualni dio).

Postojeća namjena površina unutar obuhvata plana može se svrstati u površine :

#### ● Stanovanje

Stanovanje je na prostornom obuhvatu plana prisutno kao jednoporodični tip stanovanja predstavljen porodičnim stambenim objektima sa i bez poslovanja u prizemljima stambenih zgrada; sa dominacijom slobodnostojećih porodičnih kuća izgrađenih u okviru postojećih katastarskih parcela i rijeđe u vidu dvojnih porodičnih objekata. Pored porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata na prostornom obuhvatu plana, jedino na parceli k.č.4336, odnosno na raskršću ulica Galac i Potporučnika Smajića izgrađen je jedan višeporodični stambeno-poslovni objekat višeporodičnog tipa stanovanja spratnosti P + 3 + M.

#### ● Komercijalne djelatnosti

Komercijalne djelatnosti u grupi poslovnih sadržaja i objekata imaju dominantnu ulogu, na obuhvatu plana, a zastupljene su kroz trgovinu ( najveći procenat ), ugostiteljstvo, zanatstvo i druge uslužne djelatnosti uglavnom kompatibilne stanovanju. Ove djelatnosti većinom su organizovane u sklopu prizemnih etaža porodičnih stambenih objekata, ali ima i određen broj ( najčešće montažnih ) samostalnih poslovnih objekata postavljenih uz saobraćajnice i u prednjim dvorištima porodičnih stambenih kuća.

#### ● Društvene djelatnosti

Društvene djelatnosti na obuhvatu ovog plana predstavljene su objektima zdravstva i socijalne zaštite. Naime, centralno mjesto i po položaju i po značaju u obuhvatu plana zauzima kompleks Opšte bolnice "Sveti Vračevi" i Doma zdravlja, sa šesnaest izgrađenih objekata u sjeverozapadnom dijelu pripadajuće parcele i neizgrađenim dijelom parcele u površini od oko 2,4 ha predviđenim za proširenje, reorganizaciju i modernizaciju kompleksa Bolnice. Okosnicu regulacionog plana upravo čini ova namjena kojoj će se posvetiti posebna pažnja, a u skladu sa programskim elementima razvoja zdravstva na nivou opštine i Republike, odnosno u skladu programskim razvojnim elementima samih ustanova Bolnice i Doma zdravlja.

Pored ovog kompleksa, na obuhvatu plana, uz ulicu Potporučnika Smajića nalazi se Centar za socijalni rad, kao jedina ustanova ovog karaktera na području grada i opštine Bijeljina. Centar za socijalni rad predstavljaju dva objekta ( montažni i stalni ) na parceli k.č. 4319. Obzirom da se radi o značajnoj

ustanovi iz grupe funkcija centraliteta, to se ovim regulacionim planom predviđa reorganizacija, modernizacija i dopuna postojećih kapaciteta u okviru pripadajuće parcele.

#### ● Saobraćaj

U postojećoj namjeni površina saobraćaj ne zauzima značajan prostor obzirom da granica obuhvata plana ide glavnim gradskim saobraćajnicama. Pored ovih saobraćajnica predstavljenih ulicama Srpske vojske, Potporučnika Smajića, Galac i Nikole Spasojevića, ostale ulice koje činu saobraćajnu mrežu unutar obuhvata predstavljaju naseljske pristupne ulice vezane na pomenute gradske saobraćajnice, vrlo neujednačenih karakteristika. Od ovih ulica jedino ulica Sokolska i to ne u cijeloj dužini ima odgovarajuće karakteristike, dok su ostale ulice uglavnom spontano prosječeni pristupi parcelama u dubini obuhvata, odnosno u prostoru između centralnog dijela obuhvata sa parcelom bolničkog kompleksa i graničnih gradskih saobraćajnica. Zbog toga, teško je govoriti o mreži naseljskih saobraćajnica, jer iste nemaju karakteristike uređene saobraćajne mreže što u mnogome otežava buduće planiranje sa aspekta saobraćajne infrastrukture i podrazumijeva radikalnije zahvate i prodore kojima će se postojeći pristupi spojiti i dobiti karakteristike gradskih ulica sa minimumom obaveznih saobraćajnih i konstruktivnih elemenata.

## III. Stanovanje

### 1. Stanje prostorne organizacije, izgrađenosti i uređenja prostora

U prethodnom dijelu teksta već su navedeni osnovni elementi zatečene prostorne organizacije stambenog dijela obuhvata regulacionog plana koji je predmet ovog elaborata sa evidentiranim problemima. Kada je u pitanju stanje izgrađenosti i uređenja prostora, analiza postojećeg stanja pokazala je sljedeće :

Kvalitet fizičke strukture je veoma neujednačen, a što je detaljno prikazano u grafičkom prilogu postojećeg stanja – valorizacije ( boniteta ) postojećeg građevinskog fonda uz prateće tabele sa karakteristikama svakog objekta u granicama obuhvata plana.

Objekti porodičnog stanovanja generalno se mogu svrstati u dvije kategorije :

- objekti starijeg datuma izgradnje koji su uglavnom manjih gabarita, izgrađeni na manjim nepravilnim katastarskim parcelama i prizemne spratnosti. Prema bonitetu ovi objekti se smjenjuju, od objekata u lošem stanju i neuslovnih za stanovanje, do objekata koji su vremenom održavani te se valorizuju kao srednje stanje koje se mora popraviti odgovarajućim rekonstrukcijama dogradnjama i nadogradnjama.
- objekti novijeg datuma izgradnje, koji su uglavnom nešto većih gabarita u zavisnosti od veličina i položaja katastarskih parcela, spratnosti P+Pot i P+1, po valorizaciji svrstani u dobro i mjestimično srednje stanje. Generalno ovi objekti zadovoljavaju standarde kvalitetnog stanovanja.

U okviru porodičnog stanovanja na prostornom obuhvatu plana evidentiran je veliki broj pomoćnih objekata ( uglavnom garaže, šupe, ljetne kuhinje, te mjestimično i čardaci, sušare i sl. ). Najveći broj ovih objekata su nelegalno izgrađeni, mnogi su pretvoreni u stambene objekte ( proširenja domaćinstava ) te su i većih površina nego što je to propisano za pomoćne objekte. Generalno, obzirom da se radi o zoni proširenog centra koja predstavlja jedinstvenu cjelinu sa centralnom gradskom zonom i zoni koja mora odražavati karakter i urbanu strukturu gradskog i opštinskog centra, ove objekte treba ukloniti i ne dozvoliti njihovu buduću izgradnju, osim objekata garaža za jedno ili dva putnička automobila, određenog broja ljetnih kuhinja i ostava, ali samo ako to prostorne mogućnosti parcela omogućuju.

Višeporodično stanovanje, u postojećem stanju, zastupljeno je samo jednim objektom ovog tipa tako da se o karakteristikama ovog stanovanja ne može govoriti. Potrebno je samo naglasiti da je predmetni objekat izgrađen u okviru postojeće katastarske parcele sa velikim procentom zauzetosti parcele i velikim koeficijentom izgrađenosti ( odnos bruto – razvijene građevinske površine objekta i površine pripadajuće parcele), te da je lijepljen uz postojeći porodični stambeni objekat. Tako, iako uslovno odgovarajuće spratnosti u odnosu na neposredno okruženje mora se naglasiti da nisu zadovoljeni osnovni urbanistički parametri koji se primjenjuju kod izgradnje ovog tipa objekata, a koji u prvom redu podrazumijevaju organizaciju neophodnih pratećih sadržaja u službi višeporodičnog stanovanja sa dovoljnom površinom za parkiranje, površinom za zelenilo i igru djece, te posebno u skladu sa osnovnim propisima protivpožarne zaštite i adekvatnom postavkom koja omogućuje pristup svim stranama objekta.

Pored evidentiranih ograničavajućih i negativnih elemenata na površini plana na kojoj je prisutno stanovanje, mora se naglasiti da kvalitet stanovanja posebno ugrožava nedostatak osnovnih elemenata komunalne infrastrukture. U prvom redu neriješen jedinstven sistem mreže javne fekalne kanalizacije i prisustvo velikog broja, najčešće nepropisno izvedenih, septičkih jama i direktno priključivanje na sistem kišne kanalizacije utiču na pojavu niza negativnih elemenata u zoni koja je faktički sastavni dio centra grada i u zoni u kojoj se nalazi funkcija i sadržaj od posebnog značaja za grad, opštinu i regiju, a to su Bolnica i Dom zdravlja.

## 2. Stanje prostorne organizacije kompleksa Bolnice i Doma zdravlja

Kompleks Bolnice i Doma zdravlja nalazi se u centralnom dijelu obuhvata plana, sa jednom direktnom vezom na glavnu gradsku saobraćajnicu i magistralni pravac – ulicu Srpske vojske.

Unutar kompleksa izdvajaju se dvije cjeline ( površine ) i to površina na kojoj su izgrađeni postojeći kapaciteti i neizgrađena površina predviđena za proširenje ovog kompleksa.

Izgrađeni kapaciteti zauzimaju nešto više od polovine pripadajućeg zemljišta ( otprilike oko 3,6 ha ), a predstavljaju ih izgrađeni objekti sa definisanim i međusobno povezanim sadržajima

Uz glavni ulaz u kompleks koji je ostvaren sa ulice Srpske vojske, sa lijeve strane su objekti **Doma zdravlja** sa kapacitetima ( službama i sadržajima ) koji u trenutnom stanju čine dva objekta spratnosti P + 2 povezana veznim objektom spratnosti P + 1, a u kojima su smješteni :

- I faza poliklinike ( prvi objekat spratnosti P + 2 do ulice Srpske Vojske,
- apoteka i restoran društvene ishrane ( vezni objekat spratnosti P + 1 ),
- II faza poliklinike ( drugi objekat spratnosti P + 2 ).

Potrebno je naglasiti da u okviru ovih objekata koji pripadaju Domu zdravlja, a posebno u objektu II faze poliklinike, trenutno egzistiraju i kapaciteti i dio službi ( specijalističke ordinacije ) koje pripadaju Bolnici. Pored toga, određeni kapaciteti koji pripadaju Domu zdravlja, trenutno su smješteni izvan opisanih objekata, odnosno nalaze se u objektu koji je lociran na parceli Bolnice, a to je objekat sastavljen iz dva vezana krila smješten uz sjeveroistočnu među kompleksa Bolnice i Doma zdravlja u čijem je jednom krilu ATD ( antituberkulozni dispanzer ) kao služba koja pripada Domu zdravlja, a u drugom grudno odjeljenje – koje pripada Bolnici.

Prema svom sadašnjem stanju i opštim karakteristikama, objekti Doma zdravlja definisani su u analizi postojećeg stanja i određivanju boniteta kao objekti u dobrom stanju, što je u skladu sa njihovom konstrukcijom, materijalima i obradom, iako nisu novijeg datuma izgradnje. U posljednjem periodu načinjene su značajnije intervencije u smislu reorganizacije i modernizacije sadržaja unutar objekata, ali istovremeno i intervencije određene sanacije i rekonstrukcije na samim objektima što je i odredilo bonitet ovih objekata.

**Bolnički kompleks**, odnosno službe i sadržaji koji pripadaju Opštoj bolnici "Sveti Vračevi" u Bijeljini, čine svi preostali izgrađeni objekti u okviru kojih su organizovane odgovarajuće službe i odjeljenja, a sastoje se od :

- Objekat internističke službe spratnosti S + P + 1, a u okviru kojeg su smješteni : prijemna ambulanta, interno odjeljenje, intenzivna njega i neurološko odjeljenje;
- Objekat pneumoftiziološke službe u okviru kojeg je smješteno grudno odjeljenje sa bronhoskopijom. Ovaj objekat je spratnosti P + 1, a veznim dijelom povezan je sa krilom ( objektom ) koje pripada Domu zdravlja ( spratnosti P + 0 - ATD ),
- Objekat RTG službe i službe za transfuziologiju sa toplom vezom sa objektom internističke službe. Ovaj objekat je spratnosti P + 0, a u okviru njega su organizovani: kabinet za transfuziju krvi, RTG dijagnostika, CT dijagnostika i UZ dijagnostika;
- Objekat ginekološko-akušerske službe, spratnosti P + 1 i sa veznim dijelom sa objektom RTG službe i službe za transfuziologiju. U sklopu ovog objekta smješteni su : ginekološko odjeljenje, porođajno odjeljenje, neonatološki boks, sa operacionim salama i kons. specijalističkom prijemnom ambulantom;
- Objekat hirurške službe, spratnosti P + 1, veznim dijelom povezan sa objektom ginekološko-akušerske službe. U sklopu ovog objekta je prijemna ambulanta, hirurško odjeljenje sa ortopedijom, urologijom, očnim i ORL odjeljenjem, operacione sale i intenzivna njega,
- Objekat pedijatrijske službe, spratnosti P + 0 u kojem su smješteni prijemna ambulanta i dječije odjeljenje,
- Objekat neuropsihijatrijske službe, spratnosti P + 1 sa psihijatrijskom i neurološkom ambulantom,
- Objekat laboratorijske službe spratnosti P + 0,
- Objekat mikrobiološke dijagnostike,
- Objekat patološke dijagnostike

Pored navedenih objekata koji su u sastavu bolničkog kompleksa potrebno je naglasiti da se dio službi, odnosno ordinacija bolnice nalaze smješteni u objektu Doma zdravlja i to u objektu II faze poliklinike, gdje su u prizemlju ovog objekta smještene hirurška, ortopedska i urološka ambulanta, na prvom spratu ORL ambulanta sa kabinetom za ispitivanje sluha i logopedijom, te očna i internistička ambulanta, dok je na drugom spratu u istom objektu smještena i maksilofacijalna ambulanta.

Novi i propisno izveden objekat, usklađen sa savremenim zahtjevima ove djelatnosti jeste objekat hemodijalize, odnosno "Dijalizni centar" koji trenutno radi kao dijelom zasebna služba, ali perspektivno pripada, odnosno dio je bolničkog kompleksa.

Prateći sadržaji i službe koje su neophodne u procesu rada bolnice su bolnička kuhinja, vešeraj, magacin, radionice za tehničku službu i kotlarnica – sve smješteno u suterenu objekta internističke službe. Vozni park bolnice smješten je pored starog objekta "mrtvačnice", telefonska centrala u prizemlju veznog dijela I i II faze poliklinike Doma zdravlja, kao i bolnička apoteka ( čiji je ovo privremeni smještaj ).

Konačno, administrativna služba prijema i otpusta bolesnika i portirnica smješteni su u jednom objektu – objektu portirnice na ulazu u kompleks Bolnice.

Prema svom sadašnjem stanju i to i u smislu funkcionalnosti, tako i u arhitektonsko-građevinskom smislu, generalno svi navedeni objekti bolnice ne zadovoljavaju u potpunosti uslove propisane Pravilnicima za organizaciju i rad zgravstvenih ustanova. Bonitetom su definisani kao srednje stanje – svi oni objekti koji u arhitektonsko-građevinskom, pa i funkcionalno-organizacionom smislu mogu podnijeti intervencije rekonstrukcije, dogradnji, nadzidivanja i sl. te se kao takvi mogu i trebaju zadržati,



ali sa novom prostorno – funkcionalnom organizacijom usklađenom sa potrebama rada i širenja postojećih kapaciteta, a posebno sa savremenim zahtjevima za obavljanje zdravstvene djelatnosti i uslovima, propisima i standardima za organizaciju zdravstvenih ustanova.

Tri objekta, od prethodno nabrojanih su u lošem satnju – definisano bonitetom u analizi postojećeg stanja, a to su prizemni objekti mikrobiologije, ATD-a i objekat pedijatrije, koji u trenutnom stanju jedva da zadovoljavaju minimum uslova neophodnih za adekvatno obavljanje djelatnosti. Svi su objekti uglavnom starijeg datuma izgradnje ( stari preko 40 godina – posljednji izgrađen objekat je objekat centralne laboratorije star 20 godina), te i sama ta činjenica jasno ukazuje na trenutno stanje i potrebu rekonstrukcije, sanacije i rehabilitacije ovih objekata.

#### IV. Infrastruktura

##### 1. Saobraćaj

Postojeće stanje saobraćajne mreže je u potpunosti naslijeđeno, a prostorni obuhvat koji je predmet ovog elaborata smješten je između dvije gradske saobraćajnice koje su važećim Urbanističkim planom grada Bijeljine definisane kao saobraćajnice I reda. To su ulice Galac – sjeveroistočna granica obuhvata plana i ulica Srpske vojske – jugozapadna granica obuhvata ovog regulacionog plana.

Najveći dio sjeverozapadne granice obuhvata ide ulicom Potporučnika Smajića – gradskom saobraćajnicom pored Gradskog parka koja povezuje ulice Galac i Srpske vojske i koja je ujedno i granica Centralne zone grada Bijeljine i Zone proširenog centra kao dviju najznačajnijih cjelina ( zona ) urbanog područja grada.

Konačno, jugoistočna granica obuhvata plana ide ulicom Nikole Spasojevića, takođe gradska saobraćajnica koja povezuje ulice Galac i Srpske vojske.

Navedene saobraćajnice su dio osnovne mreže graskih ulica, te kao takve predstavljaju osnovu i okosnicu saobraćajne infrastrukture za prostorni obuhvat koji se tretira ovim planom.

Prostor između navedenih ulica, odnosno granica obuhvata plana, jeste izgrađeni prostor porodičnog stanovanja sa mrežom internih pristupa vezanih na pomenute gradske ulice. Po svojim karakteristikama generalno mreža ovih pristupa je neadekvatna, haotična, nepravilna i u njoj dominira velik broj kratkih slijepih pristupnih uličica koje opslužuju samo mali broj porodičnih – individualnih parcela smještenih u dubini, odnosno drugom redu parcela u odnosu na prethodno navedene gradske saobraćajnice. To se u mnogome odrazilo na generalnu sliku prostorne organizacije za koju se ne može reći da ima odgovarajući poredak i harmoniju, što je posebno izraženo u središnjim dijelovima stambenih zona uz ogradu kompleksa Bolnice i Doma zdravlja.

Ako se u obzir uzme činjenica da je zatečeni građevinski fond dosta raznolik, ali sa dominacijom srednjeg i dobrog boniteta, generalno posmatrano, to je jasno da se saobraćajna mreža pristupa teško može urediti i posebno poboljšati, jer bi to značilo veća rušenja i preparcelaciju koja nebi odgovarala postojećem stanju, pa samim tim bila bi teško sprovodiva.

Na prostornom obuhvatu ovog regulacionog plana centralno mjesto zauzima kompleks Bolnice i Doma zdravlja, koji je namjena specifičnog karaktera, jedna od funkcija centraliteta društvenog i javnog značaja, te kao takva ima sasvim jasne, ali i specifične uslove i potrebe adekvatne organizacije saobraćajne infrastrukture. Sadašnje stanje je veoma loše i to ne samo zbog činjenice da poseban problem predstavlja ulaz u bolnički kompleks koji je danas jedna od najtežih konfliktnih tačaka u saobraćajnom smislu u gradu, nego je i interna saobraćajna infrastruktura u samom kompleksu na veoma

niskom nivou organizacije, opremljenosti, te sa elementima stalnih presjecanja saobraćajnih i pješačkih tokova što apsolutno ne odgovara namjeni ovog prostora.

Ulaz u kompleks je sa ulice Srpske vojske, koja je, kako je prethodno navedeno, gradska saobraćajnica I reda, ali je istovremeno i dio magistralnog pravca Bijeljina Zvornik, što jasno ukazuje da je intenzitet saobraćaja na ovoj ulici veoma visok. Neadekvatno rješenje dijela saobraćajnice na mjestu gdje se nalazi ulaz u bolnički kompleks, bez neophodnih odvojenih traka za skretanje i ostalih saobraćajnih elemenata, a sa prethodno navedenim velikim intenzitetom saobraćaja koji odgovara rangu ove saobraćajnice, jesu elementi zbog kojih je upravo mjesto ulaza u bolnički kompleks konfliktna saobraćajna tačka i mjesto na kojem su evidentne gužve i zaustavljanja.

Kao jedan od velikih problema u smislu saobraćajne infrastrukture jeste problem parkiranja. Ovaj generalni problem u gradu Bijeljini, posebno je izražen upravo na mjestima ovakvih funkcija kao što je kompleks Bolnice i Doma zdravlja, u kojima se podrazumijeva velika koncentracija posjetilaca sa isto tako velikom koncentracijom zaposlenih, protokom vozila hitne pomoći, taksi vozila i sl., a za koje je potrebno obezbijediti ogroman prostor za parkiranje.

Trenutno kompleks ne raspolaže ni sa minimumom potrebnih površina za parkiranje, a postojeće su neadekvatno riješene i uređene, gotovo spontano i nasilno nastale na slobodnim površinama oko izgrađenih objekata, neobilježene niti razdvojene prema svojoj funkciji.

Pored samog ulaza u kompleks Bolnice i Doma zdravlja, uz ulaznu saobraćajnicu koja je priključena na ulicu Srpske vojske organizovano je parkiranje uz ulicu što nije dobro rješenje jer se na taj način ometa ulaz i izlaz u kompleks.

Poseban ulaz za zaposlene u Bolnici "otvoren" je iz ulice Galac, odnosno preko pristupne saobraćajnice koja se veže na ulicu Galac Ovaj službeni ulaz za potrebe bolnice je jedino moguće rješenje koje će se i planom zadržati.

##### 2. Vodovod i kanalizacija

###### 2.1. Vodovod

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

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

Prema studiji zaštite izvorišta vodosnabdijevanja "Grmić" u Bijeljini<sup>1\*</sup> intenzivna eksploatacija izvorišta "Grmić" sa postojećim kapacitetom od 525 l/s dovela je do promjene režima podzemnih voda kao i do povećanja rizika od zagađenja izvorišta od potencijalnih zagađivača koji su locirani neposredno uz izvorište i uzvodno od njega (septičke jame sa upojnim bunarima, groblja, divlje deponije itd.).

Na prostoru obuhvata Regulacionog plana Bolnica i Dom zdravlja postojeću vodovodnu mrežu čine javne vodovodne instalacije prečnika od Ø 80mm - Ø 350mm koji su uslovno adekvatni za snabdijevanje postojećih potreba potrošača sanitarnom vodom.

Ulicama Galac i Srpske vojske prolazi postojeći vodovod U Ø 250. Spoj ovog vodovoda sa U Ø 350 je na mjestu raskršća ulica Galac i Hajduk Stanka ( koja je izvan granice obuhvata plana ). Ulicama Potporučnika Smajića i Nikole Spasojevića koje su sjeverozapadna i jugoistočna granica obuhvata plana je postojeći vodovod AC 80, dok je kroz bolnički kompleks ( središnjim dijelom kompleksa položen vodovod U Ø 150 koji se spaja sa cjevovodima U Ø 250 položenim u ulicama Srpske vojske sa jedne i ulicom Galac sa druge strane.

<sup>1\*</sup> Zaštita izvorišta vodosnabdijevanja "Grmić" u Bijeljini, VODING D.O.O. i Građevinski fakultet, Beograd 1995. godine

Navedeni cjevovodi predstavljaju dio osnovne gradske vodovodne mreže koja će i u planskoj koncepciji predstavljati osnovne linijske vodove na koje će se priključivati planirani distributivni cjevovodi. Postojeću osnovnu mrežu potrebno je u određenim njenim dijelovima sanirati, rekonstruisati i omogućiti adekvatne nove priključke.

## 2.2. Fekalna kanalizacija

U gradu Bijeljini ne postoji jedinstveni sistem prikupljanja, transporta i prečišćavanja otpadnih voda iz domaćinstava i industrije, tako da se jedan dio prikupljene otpadne vode bez prethodnog tretmana upušta u korito kanala Dašnica na više lokacija preko kolektora kišne kanalizacije koji su pretvoreni u mješoviti kanalizacioni sistem. Dio prikupljene otpadne vode se nakon tretmana u postojećim nepropisno izvedenim septičkim jamama takođe upušta u kanal Dašnicu preko preliva koji su priključeni na kišne kolektore, a ostali dio fekalnih voda se upušta direktno u podzemlje preko upojnih bunara. Izuzetak predstavlja izgrađen sistem fekalne kanalizacije u naselju Galac, a koji je izgrađen u cilju zaštite izvorišta od zagađenja fekalijama iz objekata koji se nalaze u neposrednoj blizini samog izvorišta. Otpadne vode iz objekata priključenih na ovu kanalizacionu mrežu, se transportuju do zajedničke septičke jame u naselju "GALAC" odakle se nakon tretmana prepumpavaju u kišni kolektor. Upravo u obuhvatu plana je fekalni kolektor ovog sistema koji je privremeni do izgradnje sistema javne fekalne kanalizacije u gradu Bijeljini.

Neophodno je naglasiti da je kompletan prostorni obuhvat ovog regulacionog plana u užoj zoni zaštite izvorišta, a obzirom da je u obuhvatu kompleks Bolnice i doma zdravlja, kao namjene koja, u koliko se ne riješi adekvatno sistem odvodnje otpadnih voda, predstavlja opasnog potencijalnog zagađivača.

Sadašnji način prihvatanja i tretiranja otpadnih voda neprihvatljiv je sa vodoprivrednog i sanitarnog stanovišta, te je u skladu sa smjernicama za sprovođenje Urbanističkog plana grada Bijeljine, te posebno izdvojenim prioritetima budućeg planskog razvoja i uređenja prostora neophodno što hitnije pristupiti izgradnji sistema javne fekalne kanalizacije, a prema etapama ( fazama ) u skladu sa projektno-tehničkom dokumentacijom. Do realizacije ovog sistema, kao jedinog adekvatnog rješenja u smislu zaštite vodoizvorišta, sve planirane intervencije u prostoru, a posebno u užoj zoni zaštite izvorišta u okviru koje je i ovaj prostorni obuhvat, moraju biti precizno izvedene, sa prethodno dobijenim uslovima i saglasnostima nadležnog Ministarstva i institucija, a u svemu u skladu sa **Pravilnikom o tretmanu i odvođenju otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije ( Sl.gl. RS br. 68/01 )**.

## 2.3. Kišna kanalizacija

Kišna kanalizacije je izvedena u glavnim saobraćajnicama i oslanja se na postojeći kolektor izgrađen na potezu bolnica - kanal Dašnica. Zbog topografskih uslova na terenu, razvoj grada nije adekvatno praćen razvojem kišne kanalizacione mreže, tako da je kišna kanalizaciona mreža građena samo u saobraćajnicama sa desne strane kanala Dašnica, gdje su postojali uslovi za gravitacionu odvodnju prikupljenih padavina do kanala. U pojedinim dijelovima kišne kanalizacione mreže, gdje se nije mogla obezbijediti odvodnja prikupljene vode sa saobraćajnica do kanala, izgrađeni su upojni bunari preko kojih se prikupljena voda upušta u tlo.

Na prostornom obuhvatu plana kišnu kanalizaciju predstavljaju postojeći linijski vodovi i to ACC 450 položen ulicom Srpske vojske, ACC 500 ulicom Galac, te ACC 250 u ulicama Potporučnika Smajića i Nikole Spasojevića.

S obzirom da je postojeća kišna kanalizaciona mreža u pojedinim dijelovima grada dotrajala neophodno je da se u narednom periodu utvrdi stvarno stanje postojeće mreže i izradi potrebna tehnička

dokumentacija kako bi se moglo pristupiti rekonstrukciji postojeće mreže i proširenju mreže na područja na kojima do sada nije izgrađena.

Ove aktivnosti potrebno je uraditi do početka izgradnje prve faze fekalne kanalizacije kako bi se istovremeno sa izgradnjom fekalne kanalizacije vršila i rekonstrukcija kišne kanalizacione mreže u ulicama u kojim se izvodi fekalna kanalizaciona mreža.

## 3. Elektroenergetika

Područje obuhvaćeno regulacionim planom "Bolnica i Dom zdravlja" snabdjeveno je električnom energijom iz 10 kV elektroenergetske mreže izvedene iz ČTS "Bijeljina III" 35/10 kV. Na ovom području smještene su dvije slobodnostojeće trafostanice tipa BTS sa kojih se napaja bolnički kompleks električnom energijom.

U neposrednoj blizini ovog područja smještene su još četiri trafo stanice istog tipa koje dijelom napajaju ovo područje.

Kablovska mreža za napajanje trafo stanica je položena u zemlju i sva je izvedena za 10 kV naponski nivo.

## 4. Telekomunikacije

U posljednjem periodu u Telekomu RS bilježi se značajan napredak, što se uočava i u razvoju ovih sistema na području grada Bijeljine. Napredak se ogleda u izgradnji niza novih digitalnih, telefonskih centrala, uvođenju novih korisničkih servisa koji ranije nisu postojali, kao i niza drugih elemenata kojima ovaj sistem predstavlja jedan od najbolje razvijenih infrastrukturnih ( komunalnih ) sistema u gradu.

U gradu Bijeljini u toku je izgradnja mreže kablovske televizije (CTV), koja pored praćenja TV kanala omogućava interaktivnu ulogu korisnika, sa praktično, još nesagledivim mogućnostima korisnika. Mreža će biti gotova prije 2015. godine.

Na prostornom obuhvatu regulacionog plana Bolnica i Dom zdravlja izgrađena je TK mreža – duž koridora ulice Srpske vojske ( TF kablovska kanalizacija ) na koju su priključeni korisnici sa ovog prostornog obuhvata.

Paralelno sa urbanizacijom i koncepcijom prostorne organizacije datog obuhvata izvodiće se i proširenja postojeće, kao i izgradnja nove TK mreže i TK kanalizacije, a u skladu sa programima razvoja i programskim elementima nadležne institucije.

Primarna postojeća TF mreža dijelom prolazi preko lokacije bolničkog kompleksa, gdje je jedan njen dio dislociran u periodu izgradnje Dijalznog centra, dok je ostali dio ove mreže zadržan u istočnom i jugoistočnom rubnom pojasu bolničkog kompleksa do izlaza na ulicu Srpske vojske.

U fazi privođenja namjeni prostora po regulacionom planu, djelomično će biti potrebe i za izmještanjem tf-kabla, a sve intervencije biće usaglašene sa tempom izgradnje i urbanizacije ovog dijela, odnosno obuhvata plana.

U krugu bolničkog kompleksa postoji antenski stub i bazna stanica mobilne telefonije koji se planom zadržavaju na lokacijama na kojima su izvedeni.

## 4. Toplifikacija

U obuhvatu Regulacionog plana "Bolnica i Dom zdravlja" instaliran je veliki broj kotlarnica smještenih u par višepodričnih stambenih zgrada koje su izgrađene u obuhvatu plana, zatim u krugu kompleksa Bolnice i Doma zdravlja - kotlarnice iz kojih se oni snabdijevaju toplotnom energijom, te individualne



kotlarnice u porodičnim stambenim objektima. Područje regulacionog plana nije pokriveno gradskom toplovodnom mrežom.

Korpus porodičnog tipa stanovanja koji čini okruženje bolničkog kompleksa toplifikaciju objekata obezbjeđuje na individualan način, odnosno prisutno je grijanje na čvrsto gorivo i grijanje putem električne energije.

Trenutno stanje, dakle ne zadovoljava sa više aspekata, te je neophodno rješavanje problema toplifikacije sa generalnog stanovišta, odnosno na nivou grada Bijeljine. U prilog tome govore i činjenice koje potvrđuju da se stanje u ovoj oblasti u posljednjem periodu još više zakomplikovalo. Naime, promjene vlasničkih odnosa (privatizacija stanova, dijelova infrastrukture i sl.), te odsustvo i neprilagođenost zakonske regulative novonastaloj situaciji ili slično, rezultirali su efektima koji se karakterišu uglavnom u sljedećem:

- Izgradnjom velikog broja pojedinačnih kotlarnica na lako lož ulje, te objekata iz oblasti energetike sa podzemnim skladištenjem tečnih goriva što je nepovoljno odnosno može predstavljati opasnost od mogućih akcidenta sa nesagledivim posljedicama.
- U znatnom broju objekata kolektivnog stanovanja, i pored izgrađenih kotlarnica, zagrijavanje objekata vrši se električnom energijom, a često i čvrstim gorivom.
- Većina novoizgrađenih kotlarnica izgrađenih na lož ulje neće se moći priključiti na gasifikacionu mrežu u skladu sa propisima.
- S obzirom na cijenu električne energije za očekivati je nagli porast učešća tečnih i čvrstih goriva za potrebe grijanja, te adekvatnu emisiju produkata sagorjevanja.

Sve su ovo elementi koji potvrđuju da jedan od prioriteta budućeg razvoja na nivou grada i opštine treba da bude izgradnja gasifikacione mreže, a što je definisano i Urbanističkim planom grada Bijeljine.

## V. Privredne djelatnosti

Prostorni obuhvat regulacionog plana "Bolnica i Dom zdravlja" u Bijeljini predstavlja prostor dijela većeg stambenog naselja dominantnog porodičnog tipa stanovanja, formiranog između ulica Galac i Srpske vojske, sa izdvojenim centralnim dijelom u kojem je smješten kompleks Bolnice i Doma zdravlja, te je samim tim i prostor u kome se ne može govoriti niti očekivati organizacija privrednih kapaciteta. Privredne djelatnosti zastupljene su isključivo kroz komercijalni, uslužni sektor kompatibilan stanovanju, a predstavljen pojedinačnim poslovnim sadržajima sa namjenom trgovine, ugostiteljstva, uslužnog zanatstva i sl.

## VI. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Kako je u prethodnom dijelu teksta već naglašeno, obuhvat Regulacionog plana "Bolnica i Dom zdravlja" pripada Zoni proširenog centra, po značaju i važnosti drugoj cjelini urbanog područja grada Bijeljine, odnosno u perspektivi razvoja grada i funkcija centraliteta ova zona treba da postane cjelina sa Centralnom gradskom zonom. U perspektivi planskog razvoja to znači da će se u dijelovima Zone proširenog centra, pored satnovanja, u većoj mjeri i sa mnogo većim stepenom organizacije posebno razvijati funkcije centraliteta sa ostalim društvenim sadržajima koji će ostvariti cilj podizanja nivoa kvaliteta i urbanog identiteta Bijeljine kao opštinskog i regionalnog centra.

Ono po čemu je prostorni obuhvat ovog regulacionog plana značajan, ali istovremeno i sa specifičnim zahtjevima i uslovima planiranja, jeste činjenica da njegov centralni dio zauzima kompleks "Bolnice i Doma zdravlja", kao funkcije koja ima posebno mjesto i ulogu na području opštine, grada i regije.

Međutim, sam kompleks od vremena nastanka tempom svog razvoja nije pratio sve promjene koje su se desile na prostoru opštine i grada Bijeljine, odnosno potrebe koje su vremenom narasle do razmjera koje sadašnji kapaciteti ovog kompleksa i uslovi u kojima obavlja djelatnost, ne mogu adekvatno pokriti.

Pored Bolnice i Doma zdravlja na obuhvatu plana je i Centar za socijalni rad, takođe značajna funkcija iz društvenog sektora. Ovaj centar trenutno egzistira u starijim objektima i sa neadekvatnom prostornom organizacijom sa nedostatkom osnovnih pratećih sadržaja.

Obzirom da je obuhvat plana u Zoni proširenog centra, u novoj koncepciji prostorne organizacije potrebno je postepeno komercijalni sektor sa dominacijom trgovine zamijeniti sadržajima centralnih funkcija ( ispostave, intelektualne usluge, predstavništva javnih preduzeća, sadržaji kulture i sl. ), a kojima bi se ostvario koncept linearnog centra u svrhu i cilju rasterećenja Centralne zone grada, odnosno ravnomjernijeg rasporeda funkcija po gradskim zonama. U skladu sa tim, a poštujući koncepciju Urbanističkog plana grada Bijeljine neophodno je uvesti u ovaj prostorni obuhvat odgovarajući procenat društvenih sadržaja, odnosno jednog dijela javnih funkcija centraliteta u smislu ispostava postojećih centralizovanih kapaciteta smještenih u gradskoj jezgri, a sve to planirati u sklopu novih stambeno-poslovnih objekata višeporodičnog tipa stanovanja uz ulice Potporučnika Smajića i Srpske vojske prvenstveno.

## VII. Životna sredina i zelene površine

Osnovni princip savremenih tendencija urbanističke prakse pretpostavlja neophodnost uspostavljanja skladnog odnosa između arhitektonsko-građevinskih objekata i zelenih površina, odnosno podrazumijeva ekološko planiranje koje se zasniva na utvrđivanju odnosa između urbanih funkcija, životne sredine, prirodnih resursa i ekoloških efekata pojedinih aktivnosti radi unapređenja kvaliteta životne sredine.

Analiza postojećeg stanja zelenih površina ukazuje na to da se u Bijeljini u nekoliko intervala vršilo intenzivnije ozelenjavanje, te da je određenim dijelom uspostavljena zelena matrica grada čije centralno mjesto zauzima Gradski park, a potom javne zelene površine trgova, i zeleni koridori drvoreda duž gradskih saobraćajnica.

Potrebno je naglasiti da je zelena matrica grada na više mjesta prekinuta, odnosno intenzivnom izgradnjom objekata uz saobraćajne koridore onemogućeno je adekvatno povezivanje određenih dijelova javnih zelenih površina drvoredima što predstavlja faktore ograničenja u smislu stvaranja jedinstvenog pejzažnog koncepta koji ima karakter kombinovanog mozaičnog modela.

Zelene površine svrstavaju se u nekoliko kategorija i to :

- Zelene površine javnog korišćenja ( gradski park, skverovi, zelenilo duž saobraćajnica, te blokovsko zelenilo),
- Zelene površine ograničenog korišćenja ( zelene površine vaspitnih ustanova – škola, vrtića, te zelene površine bolničkih kompleksa ),
- Zelene površine specijalne namjene ( vertikalno zelenilo – različiti oblici puzavih biljaka, te vodozaštitno zelenilo).

Na prostornom obuhvatu regulacionog plana "Bolnica i Dom zdravlja", analizom postojećeg stanja utvrđeno je postojanje prve dvije kategorije zelenih površina, odnosno zelene površine javnog korišćenja predstavljene samo drvoredima uz saobraćajnice, te zelene površine ograničenog korišćenja predstavljene površinama zelenila u kompleksu Bolnice i Doma zdravlja. Stanje ovih zelenih površina trenutno nije zadovoljavajuće, a posebno zelenila u krugu kompleksa Bolnice i Doma zdravlja.

Drvorede uz gradske saobraćajnice potrebno je maksimalno zaštititi, izvesti detaljnu analizu stanja postojećih sadnica i pristupiti njihovoj sanaciji i zaštiti, te uklanjanju oboljelih, a potom poduzeti intenzivniju dopunu koridora novim sadnicama sa pažljivim odabirom vrsta u skladu sa karakteristikama podneblja odnosno prirodnim uslovima.

Postojeće zelene površine unutar kompleksa Bolnice i Doma zdravlja imaju poseban značaj i funkciju, ali je njihovo stanje veoma loše. To se ogleda u stanju samog biljnog materijala koji je neophodno detaljno pregledati i preduzeti mjere zaštite, sa jedne strane, ali, sa druge strane, još više u samoj prostornoj organizaciji i koncepciji koja nema elemente jedinstvene, uređene funkcionalno povezane površine zelenila obogaćene urbanom opremom što bi bilo u skladu sa namjenom i funkcijom prostora u kojem se nalazi.

Kako se radi o Zoni proširenog centra grada izvršena je i analiza postojećeg zelenila u okviru porodičnog i višeporodičnog stanovanja i utvrđeno da isto nije u skladu sa značajem, položajem i ulogom prostora u kojem se ovaj obuhvat nalazi. Naime, pojedinačni objekti višeporodičnog tipa stanovanja izgrađeni su bez prisustva i minimuma uređenih zelenih površina, dok je dvorišno zelenilo u korpusu porodičnog stanovanja na dosta niskom nivou organizacije i uređenosti.

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

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

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

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

### 1.1. Analiza stanja voda

- Za piće i ostale potrebe stanovništva koristi se voda iz gradskog vodovoda.
- Prema podacima, dobijenim iz tehničke službe gradskog vodovoda, može se konstatovati nezadovoljavajući kvalitet gradske vodovodne mreže, kako u pogledu dotrajalosti pojedinih dionica mreže, tako i u pogledu nedovoljnog prečnika pojedinih dionica vodovodne mreže.
- Ručne pumpe, koje su ranije korištene za snabdijevanje vodom za piće, uglavnom nisu u funkciji. Mali broj pumpi koje su u funkciji koriste se ljeti za obezbjeđenje vode koja se koristi kao tehnička voda. Kvalitet vode iz pumpi nije ispitan.
- Minimalni nivo podzemnih voda je oko 1,5 m.
- Tretman fekalnih otpadnih voda vrši se septičkim jamama, sa poniranjem u upojne bunare što može prouzrokovati zagađenje zemljišta i podzemnih voda. Iznimka je privremeni sistem vodonepropusne fekalne kanalizacije realizovan u dijelu ulice Galac.
- Kvalitet podzemnih voda nije ustanovljen, tako da se ne može reći koliki je stepen njihovog zagađenja.
- Odvodnju otpadnih voda moguće je riješiti kvalitetno samo izgradnjom vodonepropusne kanalizacije ( jedinstven sistem fekalne kanalizacije ).

### 1.2. Analiza stanja vazduha

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

- Stanje saobraćajnica u pogledu građevinskih, konstruktivnih i saobraćajnih elemenata je uslovno zadovoljavajuće i odnosi se na ulice Galac, Potporučnika Smajića, Nikole Spasojevića te djelomično Srpske vojske. Ipak evidentna je povećana emisija izduvnih gasova koji opterećuju vazduh, a negativne karakteristike sa ovog aspekta posebno su izražene u ulici Srpske vojske koja je opterećena jakim saobraćajnim intenzitetom.
- Karakteristika postojeće saobraćajne infrastrukture unutar obuhvata plana je nepostojanje drvoreda, koji bi uticali na smanjenje aerozagađenja, kao i makadamske bočne ulice u kojima odvijanje saobraćaja uzrokuje zagađenje prašinom.
- Vazduh se u hladnijim godišnjim periodima, zagađuje gorenjem fosilnih goriva, koja se koriste za potrebe grijanja u stambenim objektima. Planirana gasifikacija znatno bi smanjila ova zagađenja.

### 1.3. Analiza stanja zemljišta

- U prostoru obuhvata regulacionog plana "Bolnica i Dom zdravlja", stanje zemljišta možemo posmatrati samo kao građevinsko zemljište.. Za posmatrano područje karakteristična je i mjestimična prisutnost slobodnih građevinskih parcela, neuređenih i zaraslih u korov, sa pojavom odlaganja smeća na istim.
- Zagađenja zemljišta i moguća zagađenja podzemnih voda, uzrokuje neadekvatno odlaganje komunalnog otpada, septičke jame sa upojnim bunarima, kao i aerozagađenja, direktnim taloženjem zagađujućih materija na tlo ili putem atmosferskih padavina. Zagađenja sa površina saobraćajnica spiraju se prirodno padavinama iz atmosfere, ili vještački, pranjem vodom iz vodovodne mreže. Putem kolovoznih slivnika, zagađene vode sa kolovoza odvoje se u kišnu kanalizaciju, bez prethodnog prečišćavanja u separatoru, što je u suprotnosti sa Pravilnikom o tretmanu otpadnih voda za gradove i naselja bez kanalizacije (Sl. gl. RS, br. 68/01).

### 1.4. Urbani standard

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

Na posmatranom području nema parkova, uređenih zelenih površina između objekata i ulica, kao ni drugih uređenih javnih zelenih površina. Jedino zelenilo predstavljaju ukrasne zeljaste i žbunaste biljke i dendroflora voća u dvorištima individualnih stambenih objekata, te zelenilo u krugu Bolnice i Doma zdravlja za koje je već prethodno naglašeno da nije usklađeno sa funkcijom koju treba da ima.

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

### 1.5. Prirodne vrijednosti i kulturno - istorijska dobra

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

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

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

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

Nisu izgrađeni podzemni ili nadzemni objekti za zaštitu stanovništva od ratnih dejstava. U slučaju ratnih dejstava koristili bi se podrumi individualnih objekata i malog broja višeporodičnih objekata.

### VIII. Bilansi korištenja površina i objekata

Prostorni obuhvat regulacionog plana "Bolnica i Dom zdravlja" ima ukupnu površinu od 17,22 ha.

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

- stanovanje je zastupljeno na oko 11 ha što je skoro 65% ukupne površine obuhvata,
- kompleks Bolnice i Doma zdravlja zauzima površinu od oko 6 ha što je preostalih 35 % od ukupne površine obuhvata plana.

Stanovanje se pojavljuje u dva tipa – kao višeporodično i porodično stanovanje, ali sa znatnom dominacijom porodičnog tipa stanovanja i samo pojedinačnim višeporodičnim stambeno-poslovnim objektima.. Urbanistički pokazatelji su sljedeći :

Višeporodično stanovanje prisutno je na površini od oko 1184,0 m<sup>2</sup>.

Površina pod objektima višeporodičnog tipa stanovanja iznosi 641,0 m<sup>2</sup>, a bruto-razvijena građevinska površina ovih objekata iznosi 2520,0 m<sup>2</sup> ( predstavljeno samo kao jedan stambeno-poslovni objekat ovog tipa na k.č. 4336 u ulici Potporučnika Smajića i poslovno-stambeni objekat u završnoj fazi izgradnje na k.č. 4547 i 4548 u ulici Srpske vojske. U ukupnoj bruto-razvijenoj građevinskoj površini ovih objekata razdvaja se površina poslovnih prostora koja iznosi oko 1080,0m<sup>2</sup> i površina stambenog prostora koja iznosi oko 2526,0 m<sup>2</sup>.

U objektima višeporodičnog tipa stanovanja trenutno žive 22domaćinstava, odnosno oko 90 stanovnika.

Porodično stanovanje procentualno zauzima najveću površinu, sa površinom pod objektima porodičnog tipa stanovanja od 16266,6 m<sup>2</sup>, i bruto-razvijenom građevinskom površinom od 24107,8 m<sup>2</sup>. Od ukupne bruto-razvijene površine na poslovanje otpada oko 513,3 m<sup>2</sup>, dok na stambeni prostor otpada oko 23356,0 m<sup>2</sup>.

U objektima porodičnog tipa stanovanja trenutno živi oko 190 domaćinstva, odnosno oko 760 stanovnika. Potrebno je naglasiti da na prostornom obuhvatu plana ima određen broj napuštenih objekata ( i lošeg i srednjeg stanja ).

Na prostornom obuhvatu regulacionog plana, u postojećem stanju, nalazi se i određeni broj samostalnih poslovnih objekata sa dominantnim komercijalnim djelatnostima i nekoliko objekata sa društvenim djelatnostima ( centar za socijalni rad ). Ukupna površina pod ovim objektima iznosi 1072,5 m<sup>2</sup>, a bruto-razvijena građevinska površina oko 1223,5 m<sup>2</sup>.

Komačno, kao zasebna funkcija u prostornom obuhvatu plana jeste kompleks Bolnice i Doma zdravlja koji trenutno egzistira na površini zemljišta od oko 3,7 ha, dok je preostali dio zemljišta kompleksa u površini od oko 2,3 ha neizgrađen, odnosno planiran za proširenje kompleksa. U postojećem stanju površina pod objektima Doma zdravlja iznosi 1660,0 m<sup>2</sup>, sa bruto-razvijenom građevinskom površinom objekata od oko 3932,0 m<sup>2</sup>. Površina pod objektima bolničkog kompleksa iznosi 6266,2 m<sup>2</sup>, odnosno bruto-razvijena građevinska površina svih objekata oko 10870,0 m<sup>2</sup>.

Na osnovu dobijenih podataka kroz analizu postojećeg stanja, koji su prikazani i u priloženim tabelama sa osnovnim podacima o svakom objektu na prostornom obuhvatu plana, dobijaju se sljedeći urbanistički pokazatelji :

Na prostornom obuhvatu plana u sadašnjem stanju smješteno je oko 212 domaćinstava, odnosno oko 850 stanovnika.

Ako se uzme ukupna površina stanovanja u obuhvatu plana koja iznosi oko 11,0 ha i broj stanovnika trenutno u ovom prostoru, dobije se prosječna gustina naseljenosti koja iznosi oko 77 st / 1 ha površine. Ova gustina naseljenosti odgovara stambenim naseljima sa dominantnim porodičnim tipom stanovanja, ali obzirom da se radi o obuhvatu koji pripada zoni proširenog centra grada Bijeljine, jasno je da se ova gustina može i treba povećati uvođenjem određenog procenta višeporodične stambene izgradnje primjerenije zonama centra i proširenog centra grada, a na površinama namijenjenim mješovitom tipu stanovanja u skladu sa urbanističkim planom grada Bijeljine.

## IX. Ocjena stanja, organizacije i korišćenja prostora

### 1. Ocjena postojećih kapaciteta prostornog obuhvata plana

#### - Kapaciteti izgradnje

Područje obuhvata regulacionog plana predstavlja prostor intenzivne izgrađenosti u kojoj dominantnu ulogu ima stambeni građevinski fond, sa dominacijom porodičnog tipa stanovanja - porodični stambeni objekti izgrađeni u okviru postojećih katastarskih parcela.

Objekti su različitih horizontalnih i vertikalnih gabarita u zavisnosti od površina i položaja pripadajućih parcela na kojima su izgrađeni.

O karakteristikama gustine izgrađenosti za ovaj tip stanovanja teško je govoriti obzirom da se radi o uskom pojasu između gradskih saobraćajnica i centralne površine kompleksa Bolnice i Doma zdravlja, ali se generalno može konstatovati da je prosječna i uslovno ujednačena na površini stanovanja u obuhvatu plana.

Višeporodični tip stanovanja predstavlja jedan stambeno-poslovni objekat izgrađen na uglu ulica Potporučnika Smajića i Galac, te se o karakteristikama ove stambene izgradnje ne može govoriti. Naime, radi se o objektu novijeg datuma izgradnje, u dobrom stanju, ali sa odsustvom osnovnih pratećih sadržaja ( posebno površina za parkiranje, dok se ostale površine djelomično mogu nadomjestiti blizinom Gradskog parka ).

Analiza postojećeg stanja izgrađenosti, sprovedena u prvoj fazi izrade izmjena i dopuna Regulacionog plana Bolnica i Dom zdravlja pokazala je sledeće rezultate:

Na prostornom obuhvatu plana koji ima površinu od oko 17,22 ha broj porodičnih stambenih objekata iznosi 181, sa brutorazvijenom građevinskom površinom od 24107,8 m<sup>2</sup>, dva objekta višeporodičnog tipa stanovanja od kojih je jedan stambeno-poslovni, a drugi je poslovno-stambeni trenutno neuseljen, odnosno u završnoj fazi izgradnje, sa brutorazvijenom građevinskom površinom od 2526,0 m<sup>2</sup>, dok je devet poslovnih objekata u kojima dominiraju komercijalni, odnosno trgovinsko – zanatski i uslužni sadržaji, kao i objekti javnih funkcija i društvenih sadržaja, sa brutorazvijenom površinom poslovnog prostora od 1223,5 m<sup>2</sup>.

Posebno mjesto na obuhvatu plana imaju objekti kompleksa Bolnice i Doma zdravlja, koji su zajednički izgrađeni na rezervisanom zemljištu ukupne površine od oko 6,0 ha, na čijem je jednom dijelu izgrađeno ukupno 17 objekata sa bruto-razvijenom građevinskom površinom od oko 14801,6 m<sup>2</sup>

Prema rezultatima analize postojećeg stanja izvode se i prosječni urbanistički parametri za obuhvat regulacionog plana :

prosječna gustina naseljenosti iznosi oko 77 st/ 1 ha

koeficijent korišćenja zemljišta iznosi 0,3

procenat izgrađenosti zemljišta u prosjeku za cijeli obuhvat bey površine bolni;kog kompleksa iznosi oko 17 %.

#### - Kapaciteti zemljišta

Zemljište na prostornom obuhvatu regulacionog plana definisano je kao gradsko građevinsko zemljište što znači da pravo raspolaganja ima opština Bijeljina. Najveći procenat u imovinskom stanju jeste zemljište u privatnom vlasništvu, dok je manji procenat zemljišta na obuhvatu plana u državnoj svojini sa zemljištem Bolnice i Doma zdravlja. Izgradnjom na privatnom vlasništvu stiče se pravo trajnog korišćenja zemljišta, a sve u skladu sa Zakonom o gradskom građevinskom zemljištu Sl. gl. RS br.86/03.

Parcelacija zemljišta u postojećem stanju je neujednačena sa dominacijom usitnjenih nepravilnih katastarskih parcela što je izraženo u zonama porodičnog tipa stanovanja koje su i dominantne u

obuhvatu plana. Vlasnički i suvlasnički odnosi su komplikovani u smislu većeg broja suvlasnika na jednoj katastarskoj parceli.

#### - Kapaciteti infrastrukture

Sadašnje stanje infrastrukture, u smislu stanja i kapaciteta je nezadovoljavajuć, odnosno tempo izgradnje objekata ( kao i dogradnji, nadziđivanja i sl ) i novih sadržaja nije praćen odgovarajućim razvojem i proširenjem kapaciteta postojeće infrastrukture.

Analiza postojećeg stanja pokazuje da je saobraćajna mreža, iako se radi o manjem prostornom obuhvatu smještenom između postojećih gradskih saobraćajnica, nedovoljno propusna sa određenim brojem konfliktnih tačaka, od kojih je najveća na mjestu ulaza u kompleks Bolnice i Doma zdravlja.

Evidentirano je prisustvo velikog broja slijepih pristupnih ulica nastalih kao rezultat neplanskog cijepanja matičnih katastarskih parcela.

Vodosnabdijevanje grada i opštine obezbjeđuje se sa vodoizvorišta Grmić koji se nalazi u užem urbanom području, a jugoistočno od granice obuhvata plana. Kapacitet izvorišta iznosi 525 l/sec, izdašnost se procjenjuje na 1,5m<sup>3</sup>/sec. Kapacitet rezervoarskog prostora smještenog u Centralnoj zoni iznosi V = 1500 m<sup>3</sup>

Mreža gradskog vodovoda je nezadovoljavajuća sa aspekta propusne moći stanja postojećih cjevovoda distributivne mreže. Postojeći cjevovodi mreže profila su u rasponu od Ø 80 do Ø 350.

Jedinstveni sistem prikupljanja, transporta i prečišćavanja otpadnih voda iz domaćinstava ne postoji, osim u manjem potezu u ulici Galac sa privremenim centralnim fekalnim kolektorom upravo u obuhvatu plana, a izgrađenog u cilju zaštite izvorišta, obzirom da se cijeli obuhvat nalazi u užoj zoni zaštite izvorišta.

Izvedena kišna kanalizacija, u glavnim gradskim saobraćajnicama i u pogledu potrebnih kapaciteta, a posebno u pogledu propusne moći i dotrajalosti mreže ima loše karakteristike.

Elektroenergetska i TT infrastruktura predstavljaju mreže i objekti koji svojim kapacitetima zadovoljavaju potrebe sadašnjih korisnika prostornog obuhvata regulacionog plana "Bolnica i Dom zdravlja".

#### - Postojeća planska rješenja

Za prostorni obuhvat koji se tretira ovim regulacionim planom postoji plan parcelacije koji je rađen na osnovu GUP-a Bijeljine iz 1974. godine. Obzirom da je donesen i na snazi Urbanistički projekat grada Bijeljine, regulacioni plan koji je predmet ovog elaborata u potpunosti se baziran i radi u skladu sa planom šireg područja, odnosno važećim urbanističkim planom grada Bijeljine, i definisanom namjenom površina, te osnovnim infrastzrukturnim koridorima.

### 2. Ocjena slabosti postojećeg stanja:

#### - Slabosti u izgradnji objekata

Slabosti u izgradnji objekata na području obuhvata plana ogledaju se prvenstveno u neujednačenim karakteristikama zatečene fizičke strukture u kojoj se neprestano smjenjuju loš i dobar građevinski fond. Generalno posmatrano, korpus porodičnog stanovanja pripada starijim stambenim naseljima u Bijeljini u okviru kojeg je zatečen određen broj starih, neuslovnih i loših objekata, ali je istovremeno evidentirano dosta onih objekata na kojima su izvedene značajne rekonstrukcije, dogradnje, naziđivanja i sl. Kada se tome doda i postojanje velikog broja novoizgrađenih objekata na postojećim katastarskim parcelama na kojima već egzistiraju stariji porodični objekti, ili dogradnje i nadziđivanja, a potom pretvaranja

postojećih pomoćnih objekata ( ljetnih kuhinja ) u stambene objekte, jasno je da sve ovo predstavlja značajna ograničenja u budućem planiranju. Ograničene su adekvatne rekonstrukcije i uvođenje urbanog poretka, jer bi to podrazumijevalo značajnija rušenja dobrog građevinskog fonda i preparcelaciju, a što bi bilo veoma teško sprovodivo na terenu.

Konačno i višeporodično stanovanje, iako faktički predstavljeno samo jednim objektom ovog tipa, pokazuje izvjesne slabosti, jer je isti izveden u okviru parcele koju je nemoguće povećati obzirom da je ograničena saobraćajnicama i okolnim izgrađenim objektima u dobrom stanju , a nema adekvatnih pratećih sadržaja – posebno parking prostora u skladu sa postojećim stambenim i poslovnim prostorima koji egzistiraju u ovom objektu.

U slabosti u izgradnji objekata moraju se naglasiti i arhitektonsko – oblikovni elementi veoma često neskladno upotrebljeni. Izgubljeni su osnovni arhitektonski elementi, tako da se na objektima izgrađenim u posljednjih 5-6 godina teško mogu raspoznati. Potkrovlje i mansardna etaža potpuno su izgubile svoje osnovne karakteristike te se u mansardne krovove i potkrovlja skiravaju cijela jedna pa i više etaža što direktno utiče na izgled krova i objekta u cjelini. Pored toga, u arhitektonsko-oblikovnom smislu i u pogledu ritma i boje u arhitekturi prisutno je potpuno odsustvo harmonije, a prisustvo različitih neskladno spojenih stilova i boja.

Što se tiče slabosti izvedenih, odnosno postojećih objekata Bolnice i Doma zdravlja one su potpuno specifičnog, ali jasno izraženog karaktera. Objekti generalno posmatrano – izuzev manjeg broja naknadno reorganizovanih i novoizgrađenih, ne odgovaraju savremenim standardima i propisima za obavljanje djelatnosti kojoj su namijenjeni. Takođe, evidentne su i slabosti organizacije vanjskog uređenja kompleksa.

#### - Slabosti u korišćenju zemljišta

Neplansko i neracionalno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta predstavlja osnovnu slabost. U analizi stanja i ocjeni kapaciteta naglašeni su neki osnovni elementi naslijeđa koji su za ovaj prostorni obuhvat negativni i koji su rezultovali i pojavom niza slabosti. Usitnjena nepravilna naslijeđena parcelacija sa komplikovanim imovinskim stanjem jeste jedan od tih elemenata. Međutim, odsustvo bilo kakvog programa uređenja i korišćenja gradskog građevinskog zemljišta jeste najznačajniji prag budućeg razvoja bez čijeg prelaska se ne može očekivati niti eliminisanje evidentnih slabosti niti napredak u korišćenju i uređenju zemljišta.

#### - Slabosti infrastrukture

Ako se u obzir uzme da se radi o prostornom obuhvatu koji sa jedne strane pripada Zoni proširenog centra urbanog područja grada Bijeljine, a sa druge strane na svom prostoru ima kompleks Bolnice i Doma zdravlja – vrlo bitne funkcije centraliteta, onda je sasvim jasno da je infrastruktura jedan od ključnih pragova budućeg razvoja i elemenat koji ima posebnu ulogu u postizanju definisanog strateškog cilja – podizanje kvaliteta urbanog reda, urbane strukture i urbane kulture.

Naprijed su opisana ograničenja saobraćajne mreže, opterećenost i slaba propusna moć saobraćajnica te veliki problem parkiranja. Potrebno je dodati da dijelom naslijeđena struktura onemogućuje bitno popravljavanje ove situacije. Slabost se ne ogleda samo u opterećenosti i stanju saobraćajne mreže, nego prvenstveno u činjenici da se bez obzira na planska rješenja ne pristupa njenoj planiranoj sanaciji i dopuni novim planiranim koridorima, neophodnim za poboljšanje sadašnjeg stanja. Razlog ovome leži u generalnom problemu odsustva programa uređenja i korišćenja zemljišta sa jasno definisanim javnim interesom koji je upravo infrastruktura i načinom njenog rješavanja..

Potpuno odsustvo jedinstvenog sistema fekalne kanalizacije, kao i dotrajalost i nizak stepen opremljenosti i ostalih sistema infrastrukture jesu osnovna slabost koja za rezultat ima niz negativnih

posljedica, koje se posebno odražavaju na stanje i kvalitet životne sredine. Za ovaj prostorni obuhvat to je posebno istaknuto, jer se radi o užoj zoni zaštite izvorišta i o sadržajima ( bolnički kompleks prvenstveno ) koji predstavljaju poseban mogući element zagađenja, odnosno negativnih uticaja na podzemne vode, tlo i vazduh.

### 3. Ocjena mogućnosti daljeg razvoja prostornog obuhvata regulacionog plana:

#### - Mogućnosti izgradnje objekata

Kada je u pitanju izgradnja objekata evidentno je da postoje izražene potrebe za izgradnjom stambenih, poslovnih i drugih objekata unutar ovog prostora koji je atraktivan već zbog činjenice da se naslanja na centralnu gradsku zonu, a već ima dio društvenih sadržaja ( funkcija centraliteta ) čijim će se uređenjem ova atraktivnost povećati. Planiranje nove izgradnje imaće dobre perspektive samo ukoliko se adekvatno sagledaju mogućnosti prostora obuhvata plana. Kako se radi o već izgrađenom i formiranom prostoru, mogućnosti njegove buduće izgradnje ne mogu se posmatrati samo kroz izgradnju novih objekata, nego prije svega kroz rekonstrukciju i adaptaciju postojećih, njihovu adekvatnu prenamjenu, te interpolaciju novih uz poštivanje postojeće urbane matrice i strukture. Pored toga dijelovi prostornog obuhvata koji imaju starije i loše naslijeđe otvaraju mogućnosti radikalnijih rekonstrukcija u okviru kojih bi se akcenat dao novoj izgradnji, odnosno zamjeni postojeće neracionalne jednoporodične stambene izgradnje novim objektima stambeno-poslovnim i poslovnim sa pratećim javnim površinama i sadržajima. Potrebno je ipak naglasiti da su, a u skladu sa namjenom površina važećeg urbanističkog plana grada Bijeljine, radikalne rekonstrukcije i prenamjena prostora iz jednoporodičnog u višeporodično stanovanje primjenjive na manjem dijelu prostornog obuhvata, odnosno uz ulice Potporučnika Smajića i Srpske vojske.

Kompleks Bolnice i Doma zdravlja, kao zasebna cjelina ima specifične i zbog veće neizgrađene, a rezervisane površine, povoljne mogućnosti reorganizacije i modernizacije postojećih kapaciteta sa jedne strane, te nove izgradnje sa druge strane.

#### - Mogućnosti korišćenja zemljišta

Gradsko građevinsko zemljište predstavlja najveći resurs urbanog područja grada Bijeljine u cjelini, pa tako i na prostornom obuhvatu ovog regulacionog plana i upravo zahvaljujući tome otvaraju se i mogućnosti njegovog korišćenja za potrebe izgradnje različitih sadržaja. Ove mogućnosti biće anulirane ukoliko se ne obezbijede programi uređenja i korišćenja zemljišta i svi ostali neophodni preduslovi kako se zemljište nebi neplanski koristilo i izgrađivalo, a samim tim i degradiralo. To suštinski znači da svaka mogućnost korišćenja zemljišta, direktno zavisi i direktno je uslovljena postojanjem institucije zadužene za sprovođenje plana i izradu programa upravljanja, korišćenja i uređenja gradskog građevinskog zemljišta. To će se naročito pokazati u slučajevima izgradnje javnih objekata, infrastrukturnih sistema i rješavanju imovinskog stanja na zemljištu.

#### - Mogućnosti održivog razvoja i modernizacije infrastrukture

Definisani kapaciteti i slabosti postojećih infrastrukturnih sistema su polazni parametar koji će ukazati na pravce i smjernice budućeg razvoja, koji je moguć jedino i isključivo uz prepoznavanje i prevazilaženje negativnih elemenata i usklađivanje razvoja infrastrukture sa prostorno - fizičkim razvojem ove zone. Prilokom toga, osnovno polazište mora biti ekološki princip održivog razvoja uz maksimalnu zaštitu i unapređenje životne sredine kao jedina perspektiva. Infrastrukturni sistemi jesu za područje Bijeljine suštinski najznačajniji prag razvoja, te im je potrebno posvetiti posebnu pažnju i usmjerenje cjelokupne

društveno-političke zajednice. Da bi se stvorile mogućnosti održivog razvoja i modernizacija infrastrukture ona mora biti definisana kao javni interes postavljen ispred svakog privatnog i pojedinačnog interesa, odnosno ostvarenje svakog pojedinačnog interesa mora biti uslovljeno adekvatnim odnosom prema infrastrukturnim sistemima i životnoj sredini.

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

### I. Stanovništvo i stanovanje

Zona proširenog centra je, uslovno rečeno, druga po važnosti cjelina urbanog područja grada, odmah nakon Centralne gradske zone sa kojom u perspektivi treba da čini jedinstvenu cjelinu. Upravo ovoj zoni pripada obuhvat regulacionog plana "Bolnica i Dom zdravlja".

Sa aspekta funkcije stanovanja i stanovništva, potrebe, mogućnosti i ciljevi razvoja ove gradske zone definisani su važećim urbanističkim planom grada Bijeljine. Za razliku od Centralne gradske zone, u proširenom centru, koji faktički predstavlja neposredno okruženje gradskog centra, stanovanje ima veći značaj, odnosno, čak se i dio stanovanja iz centralne jezgre usmjerava upravo u Zonu proširenog centra, a kako bi centralno jezgro primilo karakter poslovnog centra sa dominacijom funkcija centraliteta bitnim za grad, opštinu i regiju.

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.

Na prostornom obuhvatu regulacionog plana "Bolnica i Dom zdravlja" stanovanje se planira na površini od oko 11,0 ha što čini oko 65 % ukupne površine obuhvata plana.

Za prosječno planiranu veličinu stana u višeporođičnoj izgradnji primjenjuje se standard stanovanja od 21 – 25 m<sup>2</sup> / stanovniku, dok u porođičnoj izgradnji taj standard je 30 – 35 m<sup>2</sup> / stanovniku

U odnosu na bonitet postojećih objekata utvrđene su tri kategorije : dobar, srednji i loš, a valorizacija boniteta izvršena je u fazi analize postojećeg stanja, na osnovu egzaktnih kriterijuma:

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

Prema analizi postojećeg stanja dobijeni su vrlo karakteristični rezultati odnosa boniteta stambenog fonda na obuhvatu plana na osnovu kojih se može dobiti vrlo jasna slika zatečene fizičke strukture. Naime loš stambeni fond čini oko 30 % objekata na površini stanovanja u obuhvatu plana, srednji stambeni fond 39% objekata, a dobar stambeni fond 31% objekata. Ovaj podatak jasno ukazuje nezavidnu situaciju sa aspekta planiranja i stvaranja nove prostorne organizacije, odnosno ukazuje na činjenicu da je neizvodivo i nemoguće planirati radikalnije rekonstrukcije i prenamjene prostora u obuhvatu plana, pa čak ni na mjestima gdje bi to bilo posebno potrebno, jer bi se na taj način doveo u pitanje noviji građevinski fond u dobrom stanju, odnosno realizacija planskih rješenja bila bi nemoguća.

U skladu sa prethodno navedenim potrebno je primijeniti postepenu rekonstrukciju u dijelovima obuhvata sa dogradnjama i rekonstrukcijama građevinskog fonda koji je u dobrom stanju, te sa uvođenjem poslovanja u postojeće stambene objekte u okviru njihovih prizemnih etaža, dok je zamjenu starog građevinskog fonda i nove sadržaje u skladu sa namjenom iz plana šireg područja uvoditi na dijelom slobodne površine, a dijelom uz radikalnije rekonstrukcije gdje je to neophodno radi poboljšanja urbanog kvaliteta, te kvaliteta stanovanja i poslovanja u skladu sa savremenim zahtjevima i trendovima..



## II. Privredne djelatnosti

Iako o privredi u pravom smislu riječi ne možemo govoriti na prostornom obuhvatu ovog regulacionog plana, potrebno je naglasiti da i ovdje važe smjernice I principi, te prioriteta ciljevi definisani planom šireg područja (urbanistički plan grada Bijeljine).

Privredna struktura treba da se mijenja u pravcu sve veće zastupljenosti različitih uslužnih kapaciteta, prije svega iz domena pružanja: finansijskih, informatičkih, intelektualnih, konsalting usluga, prometnih usluga kroz nove, modernije, oblike prometa, specijalizovanih i rijetkih usluga. Ovaj cilj moguće je ostvariti uz uslov prethodnog obezbjeđenja prostora/lokacija, izgradnjom infrastrukture, uvođenjem ekonomskih kriterijuma u oblasti građevinskog zemljišta, povoljnom poreskom politikom, podsticanjem partnerstva javnog i privatnog sektora, očuvanjem životne sredine i sl..

U tom smislu potrebno je pristupiti proširenju i podizanju nivoa usluga u postojećim kapacitetima, a posebno stvoriti prostorne uslove za smještaj novih sadržaja. Uz sve ovo mora se potencirati održivi razvoj uz maksimalno poštovanje i zaštitu životne sredine..

## III. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Prostorni obuhvat ovog regulacionog plana poseban značaj ima upravo u tome što u njemu centralno mjesto zauzima jedan od važnih sadržaja iz grupe društvenih djelatnosti i funkcija centraliteta, a to je kompleks Bolnice i Doma zdravlja.

Po sebi specifična funkcija, po važnosti na izuzetno visokom mjestu ne samo za prostorni obuhvat plana koji se tretira ovim elaboratom, nego za grad, opštinu pa i regiju uopšte, kompleks Bolnice i Doma zdravlja potrebno je u potpunosti podvesti i tretirati u skladu sa operativnim ciljem datim urbanističkim planom, a po kojem se podrazumijeva **podizanje nivoa opremljenosti i nivoa usluga u objektima javnih funkcija uz proširenje, rehabilitaciju i modernizaciju postojećih kapaciteta i po potrebi uvođenje novih.**

Ovim regulacionim planom upravo se predviđa adekvatna rekonstrukcija i modernizacija postojećih kapaciteta i Bolnice i Doma zdravlja, rekonstrukcija posebno infrastrukture i svih pratećih sadržaja kojima se obezbjeđuje adekvatan rad svih službi u kompleksu, a potom i izgradnja novih kapaciteta – nove bolnice kao savremene, moderne i kapacitetom zadovoljavajuće ustanove kojom će Bijeljina kao regionalni centar moći u perspektivi odgovoriti potrebama koje ima u pogledu zdravstvene zaštite.

## IV. Infrastruktura

U skladu sa planiranom namjenom zemljišta u obuhvatu plana planirani su i svi infrastrukturni sistemi, njihova modernizacija, rehabilitacija i razvoj kako bi se svim građanima i privrednim subjektima omogućila bolja ponuda i pristupačnost mrežama i objektima infrastrukture.

### 1. Vodovod i kanalizacija

#### 1.1. Vodovod

U užoj urbanoj zoni grada, kojoj pripada i prostorni obuhvat ovog regulacionog plana (zona proširenog centra), na osnovu predviđenog porasta broja stanovnika neophodno je izvesti značajna proširenja na vodovodnom sistemu za projektovani period do 2015. godine.

Da bi se obezbijedila potrebna količina pitke vode kako za potrebe opštine Bijeljina tako i za potrebe planiranog regionalnog sistema vodosnabdijevanja Semberije i dijela Posavine, planira se (dugoročno) proširenje izvorišta a samim tim i postojeće zone neposredne zaštite izvorišta "Grmić", **što predstavlja jedan od pragova razvoja kako ove zone, tako i Bijeljine u cjelini.**

Količine vode su sračunate na osnovu usvojene norme potrošnje gradskog stanovništva od  $q=350$  l/st/dan za srednju godišnju potrošnju tipično kontinentalnog grada veličine do 100.000 stanovnika. Koeficijenti neravnomjernosti za maksimalnu dnevnu i časovnu potrošnju ( $k_d=1,3 - 1,5$ ;  $k_h=1,6 - 1,8$ ) usvojeni su na osnovu literaturnih podataka za razmatrani tip naselja i vrstu potrošača i merenja izvršenih na postojećem sistemu u toku 1991., 1993. i 1995. godine.

Postojeći 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, a 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).

U kratkom vremenskom periodu potrebno je uraditi idejna rješenja na osnovu kojih bi se obezbijedila materijalna sredstva, izradili glavni projekti, a zatim izveli odgovarajući objekti.

Idejnim projektima trebalo bi prvenstveno obuhvatiti:

- dinamiku istražnih radova sa procjenom mogućnosti formiranja osmatračkih tačaka sa kojih bi se stalno pratio kvalitet podzemnih voda, kako bi se obezbijedila efikasna zaštita i pravac daljeg širenja izvorišta "Grmić" kao glavnog oslonca budućeg regionalnog i gradskog VDS-a.
- koncepciju razvoja regionalnog VDS-a,
- koncepciju razvoja magistralnih cevovoda u okviru uže urbane zone grada i njihovo povezivanje sa regionalnim VDS-om.

Ovakav način projektovanja obezbijedio bi brzo i efikasno izvođenje neophodnih objekata na proširenju VDS-a grada Bijeljine kojim se moraju obezbijediti, u kratkom periodu, značajne količine pitke vode.

#### 1.2. Kanalizacija

Ovo je jedan od najznačajnijih pragova razvoja grada Bijeljine u cjelini

Postojeći kolektori **kišne kanalizacije** izvedeni u užem gradskom području, trenutno funkcionišu kao mješoviti kanalizacioni sistem s obzirom da je fekalna kanalizacija pojedinih objekata priključena na njih. Prikupljena otpadna voda upušta se u kanal Dašnicu na više mjesta. Ostali dio otpadnih voda upušta se u podzemlje preko nepropisno izvedenih septičkih jama.

Zbog toga, prvi i prioritetan korak do uspostavljanja sistema vodonepropusne fekalne kanalizacije grada, a u cilju zaštite izvorišta pitke vode "GRMIĆ", je sprovođenje mjera Zaštite, načina određivanja i održavanja zona i pojaseva sanitarne zaštite, područja na kojima se nalaze izvorišta, kao i vodnih objekata i voda namijenjenih ljudskoj upotrebi, navedenih u pozitivnim zakonskim propisima (u momentu izrade izmjene i dopune ovog plana važeći pravilnik je objavljen u SL.gl. R.S. br. 7/03.). Važnost stroge kontrole i strog praćenja i pridržavanja propisima utoliko je veća upravo u ovom prostornom obuhvatu, jer se u nemu, a koji je u cijelosti u užoj zoni zaštite izvorišta, smješten bolnički kompleks sa svim sadržajima koji su direktno veliki potencijalni zagađivači i elementi ugrožavanja vodoizvorišta i životne sredine uopšte, ukoliko se ne organizuju i ne obezbijede takvom infrastrukturom i elementima zaštite da se uticaji na životnu sredinu svedu na najmanju moguću mjeru.

## 2. Elektroenergetska infrastruktura

Urbanističkim planom ovaj obuhvat pripada zoni proširenog centra urbanog područja grada Bijeljine a prema namjeni površina prisutne su površine porodičnog stanovanja, površine mješovitog stanovanja i površina kompleksa bolnice i doma zdravlja.

Proracunom će se utvrditi okvirni energetska bilans obuhvata RP Centar i orijentacioni izbor jedinice snage transformatora.

- Ukupan br stambenih jedinica - 400
- Ukupan broj lokala - 210
- Proširenje bolničkog kompleksa - cca 15 000 m<sup>2</sup>

Instalisana snaga po jednom stanu - 18 kW

Faktor istovremenosti se računa:

$$K_i = K_{00} + (1 - K_{00}) / \sqrt{400} = 0,25 + (1-0,25) / \sqrt{400} = 0.2875$$

Faktor potraznje:

$$k_2 = 0.7$$

ukupan faktor istovremenosti je:

$$k_2 = k_1 \times k_2 = 0.2875 \times 0.7 = 0.2$$

maksimalna snaga je:

$$P_m = 400 \times 18 \times 0.2 = 1440 \text{ kW}$$

maksimalna snaga lokala je:

$$P_m = 210 \times 2 = 420 \text{ kW}$$

Ukupna maksimalna snaga je:

$$P_m = 1440 + 420 = 1860 \text{ kW}$$

U neposrednoj blizini obuhvata RP Bolnica (izuzev samog bolničkog kompleksa) smještene su četiri slobodnostojeće trafostanice tipa BTS ili MBTS koje dijelom napajaju ovo područje električnom energijom sa cca 1000 kW tako da je potrebna dodatna izgradnja trafo stanica.

U bolničkom kompleksu su smještene dvije trafo stanice istog tipa koje napajaju objekte kompleksa s tim da je potrebno radi napajanja novoplaniranih objekata uraditi proširenje kapaciteta:

## 3. Telekomunikacije

Ciljevi razvoja telekomunikacionih sistema usmjereni su na potpunu modernizaciju postojećih elemenata sistema i potpun pristup svakog korisnika telefonskoj mreži optičkim kablom.

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

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

Telekomunikaciona struktura će zauzimati obje strane ulice zbog podzemnog pristupa svakom pojedinačnom objektu, s tim da će jedna strana ulice biti rezervisana za primarni kapacitet i optički kabal.

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

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

## 4. Toplifikacija i gasifikacija

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

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

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

- Razvoj i korištenje, pod komercijalnim uslovima, prisutnih geotermalnih potencijala područja Bijeljine kroz eksperimentalno postrojenje za dio grada u prvoj fazi, a zatim saglasno ukupnim rezultatima i ekonomskim pogodnostima kroz komercijalna postrojenja,
- Razvoj i plasman prirodnog gasa iz gasovoda sistema Srbije i Crne Gore u širokoj potrošnji, industriji itd.

- Umjereni razvoj postojećeg sistema daljinskog grijanja u mjeri koliko je to potrebno da bi se efikasno iskoristili postojeći objekti i vodovi sistema i priključili na sistem pre svih objekti za kolektivno stanovanje, javni i poslovni objekti koji imaju postojeće kotlarnice ali i drugi.

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

## V. Zelene površine

Zelene površine su jedina gradska struktura koja može da meliorise ljetne temperaturne ekstreme, poveća relativnu vlažnost vazduha, doprinose provjetravanju grada, filtraciji prašine, redukciji buke, zaštiti flore i faune, zaštiti karakteristične slike grada i rekreaciji gradskog stanovništva. U tom cilju potrebno je poštovati osnovne principe neophodnosti uspostavljanja skladnog odnosa između arhitektonsko-gradevinskih objekata i zelenih površina. Ovaj zadatak nije lak, osobito na ovom prostornom obuhvatu koji je intenzivno izgrađen i u okviru kojeg stanje zelenih površina nije na zadovoljavajućem nivou. Postojeći sistem karakteriše usitnjenost, nepovezanost i neravnomjeran raspored zelenih površina.

Stoga je zaštita već formiranih zelenih površina od ogromnog značaja za životnu sredinu, te se planom predviđaju određene mjere kojima će se postići opšti ciljevi razvoja, a to su :

- zaštita gradskog zelenila;
- gradske neuređene zelene površine urediti kao javne zelene površine;
- u centru grada kroz urbanu obnovu formirati nove manje zelene površine;
- ostvariti povezanost zelene matrice uže zone grada sa kontaktnim zonama, odnosno okruženjem;
- zaštita kanala i uređenje keja na Dašnici sa uvođenjem elemenata urbane opreme i mobilijara;
- u zonama vodozaštite postići visok nivo zaštite.

Okvirno formulisani normativi za zelenilo :

Usvojeni normativ od 25,0 m<sup>2</sup> zelene površine za jednog stanovnika je u ovom podneblju u skladu sa lokalnim ekološkim uslovima. U vezi sa konkretnim karakteristikama podneblja u cilju saniranja nepovoljnih mikroklimatskih efekata, osnovu zelenih površina u naselju čini srednje visoki i visoki dendrološki materijal uz procenat primjene žbunastih biljnih vrsta na svim kategorijama zelenih površina.

Normativ gradske zelene površine po stanovniku iznosi 25,0 m<sup>2</sup>, od čega 40,0 % otpada na zelene površine za pasivnu rekreaciju, 45,0 % na zelene površine sa elementima aktivne rekreacije i 10,0 % za ostalo.

Ono po čemu je ovaj prostorni obuhvat karakterističan sa aspekta zelenih površina jeste kompleks Bolnice i Doma zdravlja. Naprijed je navedeno i opisano nezadovoljavajuće stanje postojećih zelenih površina unutar ovog kompleksa, te je osnovni cilj planskog rješenja sa ovog aspekta upravo potpuna zaštita postojećeg zelenila, radikalna rekonstrukcija, sanacija i reorganizacija istog, te organizacija potpuno novih površina uređenih zelenilom sa adekvatnim odabirom i vrste biljnog materijala, ali i njegove organizacije, uređenja površina odgovarajućim urbanim mobilijarom, a sve u skladu sa osnovnom funkcijom prostora – bolnički kompleks. U ovakvim kompleksima cilj organizacije zelenih površina i njihov značaj je višestruk.

## VI. Očuvanje i unapređenje zaštite komponenti životne sredine

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

Prostorni položaj zone proširenog centra kojoj pripada i obuhvat ovog regulacionog plana je veoma atraktivan i privlačan za korisnike prostora. Ovakav položaj uslovljava veliku zainteresovanost za gradnju i razvoj poslovnih sadržaja na ovom prostoru iako su u njemu evidentna i ograničenja ( blizina izvorišta, odnosno uža zona zaštite vodsoizvorišta u prvom redu ). Zbog toga osnovni cilj ( operativni cilj ) sa aspekta životne sredine, jeste da **planirani sadržaji budu u duhu održivog razvoja, odnosno da se realizacijom plana zadovolje potrebe sadašnjih i budućih stanovnika, uz uslov poboljšanja kvaliteta životne sredine.**

Planiranjem prostora potrebno je postići urbani standard koji odgovara položaju i značaju prostora sa jedne strane i planiranim sadržajima i funkcijama sa druge strane.

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

Da bi se iskazali pozitivni efekti, urbanu fizionomiju prostora potrebno je mjenjati postepeno, primjenjujući prioritarno izgradnju svih pratećih infrastrukturnih sadržaja koji su u funkciji sadašnjih i budućih stanovnika.

## D. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

### I. Organizacija prostora

Koncepcija prostorne organizacije regulacionog plana Bolnica i Dom zdravlja rezultat je sinteze i valorizacije potreba, mogućnosti i ciljeva organizacije, uređenja i korišćenja prostora posmatranog prostornog obuhvata uz uvažavanje postojećeg stanja i postojeće urbane matrice definisane kroz detaljnu analizu postojećeg stanja, odnosno strukture i karakteristika postojećeg stanja.

Sintezom prethodno navedenih elemenata i planskih dokumenata, dobijeni su osnovni parametri planske koncepcije prostorne organizacije prostora obuhvaćenog Regulacionim planom.

U prvom redu potrebno je naglasiti da je model prostorne organizacije u najvećoj mjeri ograničen upravo postojećim stanjem i već zatečenim razmještajem sadržaja koji se nije mogao bitno mijenjati iz razloga stvorenih imovinsko-pravnih odnosa na obuhvatu plana. Tako je i u planskom rješenju u najvećoj mjeri zadržan postojeći razmještaj sadržaja, a pristupilo se rekonstrukciji i sanaciji određenih stambenih zona sa zamjenom zatečenog stambenog fonda koji ne zadovoljava standarde savremenog stanovanja, uvođenju novih poslovnih sadržaja koji odgovaraju položaju i ulozi ovog prostornog obuhvata u sklopu urbanog područja grada Bijeljine, a koji se planiraju u najvećoj mjeri u sklopu postojećih i novih objekata oba tipa stanovanja, te usaglašavanje namjene prostora sa planom širteg područja. Ovo je jedna strana i jedan cilj prostorne organizacije obuhvata koji se tretira ovim planom.

Drugi cilj i druga strana planske koncepcije vezana je za kompleks Bolnice i Doma zdravlja koji egzistiraju u centralnom dijelu obuhvata plana i koji su posebno značajna funkcija više za grad Bijeljino, opštinu i regiju, negi za sam prostorni obuhvat ovog regulacionog plana. Uz sva postojeća ograničenja koja su definisana kroz analizu postojećeg stanja, planom se predviđa rekonstrukcija, rehabilitacija i modernizacija postojećih kapaciteta, a potom i njihovo proširenje, odnosno izgradnja novih objekata u službi ovog kompleksa sa posebnim akcentom na prateću infrastrukturu i prateće sadržaje kojima će biti obezbijeđen odgovarajući rad i Bolnice i Doma zdravlja.

Kao jedan od najznačajnijih elemenata organizacije prostora, posebno kada je u pitanju kompleks Bolnice i Doma zdravlja, ali i ostali dijelovi obuhvata jeste saobraćaj. Evidentni problemi registrovani kroz detaljnu analizu postojećeg stanja direktno su vezani i za saobraćaj i to u smislu neadekvatnog saobraćajnog ulaza u kompleks Bolnice i Doma zdravlja, te odsustvo jasnih i čistih saobraćajnih poteza unutar kompleksa sa jedne strane, a sa druge strane prisustvo nepravilnih, suženih i slijepih pristupa unutar stambenih zona u obuhvatu plana. To je znatno uticalo i na određivanje polaznih elemenata planske koncepcije u okviru koje se saobraćaju posvećuje posebno mjesto i koji postaje jedan od ključnih elemenata rasporeda i razmještaja planiranih i postojećih sadržaja.

#### 1. Osnovna namjena površina u prostornoj cjelini

Osnovna namjena površina za područje obuhvata regulacionog plana Bolnica i Dom zdravlja definisana je planom šireg područja, odnosno Urbanističkim planom i poštovana je u izradi ovog regulacionog plana. Osnovna namjena površina prikazana je na grafičkom prilogu br. 2. - izvoda iz Urbanističkog plana grada Bijeljine

Generalno posmatrano namjenu površina ovog plana možemo podijeliti u dvije osnovne cjeline, a to su cjelina stanovanja i cjelina kompleksa Bolnice i Doma zdravlja. Svi ostali sadržaji odnosno namjene koje se pojavljuju na prostoru plana u stvari su u službi jedne od dvije navedene osnovne cjeline.

Stanovanje zauzima najveći procenat teritorije plana i zastupljeno je kroz dva vida – mješovito stanovanje i jednoporodično stanovanje. Mješoviti tip stanovanja, koji podrazumijeva porodično i višeporodično stanovanje u određenom međudnosu, zastupljeno je samo sjeverozapadnom dijelu obuhvata uz ulicu Potporučnika Smajića i u jugozapadnom dijelu obuhvata u potezu uz ulicu Srpske

vojske. Ostali prostor obuhvata regulacionog plana po namjeni površina definisan je za jednoporodični tip stanovanja, koji dominira i u postojećem stanju.

Kompleks Bolnice i Doma zdravlja zauzima drugu po površini cjelinu prostornog obuhvata plana i predstavlja specifičnu namjenu iz grupe centralnih, javnih, odnosno društvenih sadržaja.

#### 2. Detaljna namjena površina u prostornoj cjelini

U prethodnom dijelu teksta navedeno je da su sve namjene površina unutar prostornog obuhvata regulacionog plana u suštini u službi ili su prateći sadržaji dvije osnovne namjene – **stanovanja i kompleksa Bolnice i Doma zdravlja.**

**Poslovni sadržaji** tako se ne javljaju kao zasebne cjeline nego su organizovani u okviru stambenih zona, odnosno u sklopu postojećih i planiranih stambeno-poslovnih objekata oba tipa stanovanja. Planom se predviđa i omogućuje da se postojeći stambeni objekti mogu rekonstrukcijom, dogradnjama i nadzidičivanjem pretvarati u stambeno-poslovne objekte, te da se u sklopu stambeno – poslovnih objekata, bilo postojećih bilo planiranih poslovanje može organizovati u prizemnoj etaži, u prizemlju i na prvoj etaži, a po potrebu i na drugoj etaži objekta, sve u skladu sa budućim potrebama. Pored toga u ovim stambenim zonama, a ukoliko se za tim ukaže potreba i ukoliko je poslovanje kompatibilno stanovanju, mogu se izgraditi i čisto poslovni objekti bez prisustva stambenih jedinica.

Poslovanje se na obuhvatu plana isključivo ograničava na sadržaje kompatibilne stambenoj funkciji, odnosno onaj dio komercijalnih i uslužno-zanatskih djelatnosti koje ne ugrožavaju stanovanje kao osnovnu funkciju prostora. Pored komercijalnih sadržaja ovim planom se, a uz ulice Potporučnika Smajića i Srpske vojske prvenstveno planira i uvođenje određenih kapaciteta javnih funkcija ( ispostave javnih preduzeća, kancelarijsko poslovanje, predstavništva određenih firmi, advokatske i sl. Intelektualne usluge, sadržaji kulture, obrazovanja i sl. ), a koji bi predstavljali produžene dijelove centralne zone i funkcija centraliteta sa osnovnim ciljem da se ove funkcije prošire na kontaktne zone centra Bijeljine i tako, osim što rasterećuju sam centar od prevelike koncentracije stanovništva koje mora zadovoljiti potrebe za ovim funkcijama, tako postaju ravnomjernije raspoređene i dostupnije i udaljenijim dijelovima urbanog područja grada Bijeljine.

U ulici Potporučnika Smajića trenutno je smješten **Centar za socijalni rad**, kao jedna od važnih centralnih funkcija. Planom se predviđa zadržavanje ove funkcije na lokaciji na kojoj već egzistira, ali se planira zamjena postojećih objekata i nedovoljnih kapaciteta novim objektom koji treba da odgovara savremenim standardima poslovnih objekata i koji će imati takav kapacitet da će adekvatno biti zadovoljene potrebe grada i opštine za ovom funkcijom.

**Zelenim površinama**, posebno onim koje imaju javni karakter i onima koje spadaju u grupu zelenih površina ograničenog korišćenja planom se posvećuje posebna pažnja, tako da ova namjena predstavlja bitnu namjenu prostora u obuhvatu plana. Zelemne površine se pojavljuju kao zaštitne zelene površine, javne zelene površine u vidu blokovskog zelenila uz planirane stambeno-poslovne objekte višeporodičnog tipa stanovanje, kao zelenilo vrtova i bašti jednoporodičnog stanovanja i kao zelenilo ograničenog korišćenja, to su uređene zelene površine bolničkog kompleksa sa specijačnom višestrukoulogom.

**Saobraćajne površine**, odnosno saobraćajnice i površine za parkiranje zauzimaju značajnu površinu obuhvata plana i iako su koncepcijski gotovo potpuno oslonjene na zatečenu saobraćajnu mrežu. Planom je predviđena značajna rekonstrukcija postojećih i dopuna novim saobraćajnicama čime je prostorni obuhvat plana znatno dobio na urbanom kvalitetu i urbanom redu koji mu po položaju i značaju i pripada. Pored saobraćajnica, sve za to adekvatne površine planirane su sa uređenim i propisno izvedenim i maksimalno ozelenjenim površinama za parkiranje.

## II. Stanovanje

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

**Mješovito stanovanje** podrazumijeva objekte porodičnog i objekte višeporodičnog tipa stanovanja koji se zajednički pojavljuju na određenim dijelovima obuhvata plana, ali u adekvatno riješenom odnosu i uz uslov da predstavljaju u organizacionom, arhitektonsko-konstruktivnom, volumenskom i sadržajnom smislu harmoničnu cjelinu. U dijelovima obuhvata gdje je zastupljeno mješovito stanovanje zadržani su porodični objekti na postojećim katastarskim parcelama koje imaju veće površine i adekvatne prostorne mogućnosti tako da se planira dogradnja i nadziđivanje ovih objekata, ili se radi o novoizgrađenim porodičnim objektima sa adekvatnim i zadovoljavajućim stambenim uslovima i karakteristikama te se zadržavaju planom. Ostali dijelovi ovih površina po namjeni definisanih za mješoviti tip stanovanja planiraju se sa izgradnjom stambeno-poslovnih objekata višeporodičnog tipa stanovanja, koji se maksimalno uklapaju u karakteristike mikrolokacija kako po svojim gabaritima, tako i spratnošću i ostalim elementima, a u cilju izbjegavanja vidnih razlika ova dva tipa stanovanja.

Stambeno-poslovni objekti **višeporodičnog tipa stanovanja** planom su predviđeni samo jednim objektom u ulici Potporučnika Smajića u kojoj se nalaze i dva postojeća objekta ovog tipa stanovanja, a ovo rješenje je rezultat primjedbi i opredjeljenja korisnika prostora tretiranog obuhvata i Nosioca pripreme plana koji su se izjasnili za porodični tip stanovanja, a protiv objekata višeporodičnog stanovanja.

Uz ulicu Srpske vojske gdje je jednim dijelom planom šireg područja takođe planirano mješovito stanovanje, prostorne mogućnosti su nešto lošije u odnosu na površine uz ulice Potporučnika Smajića i Sokolsku. Naime ovdje se radi o veoma uskom potezu između ulice Srpske vojske i kompleksa Bolnice i Doma zdravlja koji je u prosjeku širine između 60 i 70 m, sa naslijeđenim porodičnim stanovanjem veoma različitog boniteta i neprestanom smjenom potpuno novih skoro izgrađenih porodičnih kuća i vrlo starih, napuštenih objekata starijeg datuma izgradnje i u veoma lošem stanju. Ovakve karakteristike zatečenog stanja znatno su ograničile mogućnosti planske koncepcije u smislu formiranja jedinstvenog poteza uz ulicu, jer bi isto bilo teško sprovodivo u planskom periodu trajanja ovog plana. Tako su postojeći porodični objekti u dobrom stanju zadržani u okviru svojih pripadajućih katastarskih parcela i tamo gdje je to bilo potrebno i gdje su prostorne mogućnosti odgovarajuće, planirani su sa dogradnjama i nadziđivanjima, a svi se mogu pretvoriti u stambeno-poslovne sa poslovanjem definisanim u sklopu prizemne ili više etaža.

U jugoistočnom dijelu obuhvata plana planirana je nova saobraćajnica koja je paralelna sa ulicom Nikole Spasojevića, a povezuje ulice Galac i Srpske vojske. Sa ove ulice obezbjeđen je pristup planiranom nizu od tri spojene lamele na građevinskoj parceli definisanoj na neizgrađenoj površinu uz ogradu kompleksa Bolnice i Doma zdravlja.

U procjeni osnovnih urbanističkih pokazatelja uzima se da je prosječna površina stambene jedinice za jednu porodicu 60 do 65 m<sup>2</sup>. Ukupna površina pod objektima višeporodičnog tipa stanovanja u planiranom stanju iznosi 450,0 m<sup>2</sup>, a brutorazvijena površina svih objekata iznosi 2036,0 m<sup>2</sup>. Obzirom da se svi objekti planiraju kao stambeno-poslovni to znači da površina poslovanja iznosi oko 400,0 m<sup>2</sup>, a površina stanovanja iznosi 1636,0 m<sup>2</sup> od ukupne brutorazvijene površine ovih objekata. Ako se uzme da je optimalna stambena jedinica u prosjeku oko 65 m<sup>2</sup> mogu se dobiti prosječni parametri da se u objektima višeporodičnog tipa stanovanja planira smještaj za u prosjeku oko 26 domaćinstava, odnosno oko 104 stanovnika.

**Porodični tip stanovanja** zastupljen je na preostalom dijelu obuhvata osim površine koja pripada kompleksu Bolnice i Doma zdravlja. Ovaj tip stanovanja je naslijeđen kao apsolutno dominantan na obuhvatu plana. Osnovne karakteristike u planiranom stanju su te da se objekti planiraju u navećem broju

kao jednoporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti slobodnostojeći u okviru pripadajuće građevinske parcele. Rjeđe se pojavljuje tip dvojnih porodičnih kuća.

Svi objekti imaju gabarite i spratnost definisane grafičkim prilogom prostorne organizacije, s tim što su gabariti prema dubini parcele ( horizontalni gabariti ) orjentacioni i mogu se povećati u odgovarajućem obimu, ali uz uslov da ostanu ispoštovani osnovni urbanističko-prostorni parametri. Ako prostorne mogućnosti pripadajuće parcele dozvoljavaju gabariti ovih objekata mogu se u dubinu parcele povećati, ako je to stvarno utvrđena potreba investitora i jedino ako se povećanjem ne utiče na minimalno rastojanje od granica parcele, minimalno rastojanje od susjednih objekata na parceli i ne remeti Zakonom definisani procenat zauzetosti parcele i koeficijent izgrađenosti. Ova povećanja definišu se od slučaja do slučaja u postupku definisanja urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta.

Najveći broj objekata porodičnog tipa stanovanja predstavljaju postojeći porodični stambeni i stambeno-poslovni objekti na kojima su planom predviđene intervencije, rekonstrukcija, dogradnji i nadziđivanja u cilju poboljšanja uslova stanovanja, rekonstrukcije i modernizacije konstrukcije i arhitektonskog oblikovanja i sl. Određeni broj ovih objekata planiran je u okviru neizgrađenih parcela ili kao zamjena za postojeće objekte u lošem stanju

Na prostornom obuhvatu plana – u planiranom stanju predviđeno je 198 objekata porodičnog tipa stanovanja, što bi značilo da se u ovom tipu stanovanja može minimalno smjestiti 198 domaćinstava, odnosno minimalno oko 792 stanovnika.

Sumiranjem izvedenih urbanističkih pokazatelja vezanih za stanovanje dobijau se osnovni urbanistički parametri koji su prosječni i uslovno se uzimaju kao validni, jer su to promjenljive kategorije koje u mnogome zavise od potreba korisnika ovog prostora, potencijalnih investitora i odnosa poslovanja i stanovanja koji će se utvrđivati tokom sprovođenja plana. Naime na prostornom obuhvatu plana, na površini koja je namijenjena stanovanju, a iznosi oko 11,0 ha može se smjestiti u prosjeku oko 230 domaćinstava, odnosno, prosječno oko 900 stanovnika u oba tipa stanovanja, a što predstavlja gustinu naseljenosti od 82 st/ 1 ha površine namijenjene stanovanju i jeste veoma optimalnu gustinu, pa čak i nešto niža, za ovu gradsku zonu.

## III. Privredne djelatnosti

U koncepciji planiranog stanja regulacionog plana, kroz određivanje lokacija poslovnih sadržaja vodilo se računa da se stvore prostorni uslovi da se na ovom području može locirati što više upravo uslužnih djelatnosti i djelatnosti komercijalnog sektora u potpunosti kompatibilnog stanovanju, koje i jesu primjerene ovom prostornom obuhvatu. Odnosno kada je riječ o privrednim djelatnostima one su planom zastupljene samo preko poslovanja inkorporiranog u stanovanje, odnosno planiranog u najvećoj mjeri u sklopu stambeno-poslovnih objekata oba tipa stanovanja.

Sama ta činjenica jasno ukazuje na jedini mogući vid privrednih djelatnosti koje u ovom prostoru mogu biti zastupljene, a to su one koje nikako ne mogu ugroziti stanovanje, nego ga na protiv dopuniti onim sadržajima svakodnevnih potreba korisnika prostora..

Trgovinskom sektoru se zbog njegovog značaja u koncepciji regulacionog plana daje posebno mjesto i uloga, sa jedne strane, jer je trenutno i u postojećim odnosima upravo trgovina vodeća na području obuhvata plana, a sa druge strane jer se preko ove privredne grane, pravilnom reorganizacijom i podizanjem kvaliteta i nivoa usluge može značajno uticati na položaj i privlačnost ovog dijela gradskog područja u njegovom užem i širem okruženju.

Razvoj ugostiteljsko-turističkog sektora treba posebno podsticati, ko je to definisano i planom šireg područja. U skladu sa tim, dio poslovnih sadržaja, posebno onih organizovanih u objektima višeporodičnog tipa stanovanja treba kroz implementaciju plana usmjeraviti na ugostiteljsko-turističke sadržaje, sa dijelom i manjih smještajnih kapaciteta ( restorani sa sobama za noćenje ) što bi značajno doprinijelo i podizanju kvaliteta usluga vezanih za potrebe bolničkog kompleksa. Blizina bolnice, a posebno uzimajući u obzir njeno planirano širenje i još veći značaj na regionalnom nivou svakako da će zahtijevati i odgovarajuće smještajne kapacitete u neposrednom okruženju koji se lako mogu organizovati upravo u poslovnim dijelovima planiranih višeporodičnih objekata. Osim toga na lokacijama na kojima su planirani višeporodični stambeno-poslovni objekti, poslovanje se može pojaviti u okviru jedne ili više etaža, a po potrebi I u cijelosti objekat može biti poslovni bez stambenih prostora, što sve zavisi od potreba iskazanih tokom realizacije plana.

Pored klasičnih komercijalnih djelatnosti u koje prvenstveno spadaju trgovački i ugostiteljski sadržaji, a shodno položaju i značaju prostornog obuhvata plana i neposrednom kontaktu sa centralnom gradskom jezgrom, dio poslovnih prostora potrebno je planirati i sa sadržajima administracije u vidu kancelarija ispostavacentralnih funkcija ( banke, pošte, i sl. ), sadržaja društvenih i javnih funkcija ( kulture, obrazovanja, zdravstva u vidu biblioteke, čitaonice, klubova, galerija, turističkih i drugih agencija, apoteka, specijalističkih ordinacija i sl. )

#### IV. Javne službe i druge društvene djelatnosti

Javne službe i društvene djelatnosti jesu onaj nivo centralnih funkcija koje su skoncentrisane u centralnoj gradskoj zoni koja je u kontaktu i neposrednoj blizini prostornog obuhvata regulacionog plana Bolnica i Dom zdravlja.

Ono po čemu je upravo ovaj prostorni obuhvat specifičan i značajan jeste kompleks Bolnice i Doma zdravlja koji zauzima centralni dio i površinu od oko 6 ha obuhvata plana, a pripada upravo javnim društvenim sadržajima od posebnog značaja za grad Bijeljina, opštinu i regiju.

Perspektive razvoja kompleksa Bolnice i Doma zdravlja jasno su definisane već sadašnjim potrebama grada, opštine i regije koja gravitira ovom kompleksu, a čiji su postojeći kapaciteti nedovoljni i neadekvatno organizovani da bi mogli odgovoriti i trenutnim, a posebno ne planiranim potrebama. To je razlog zbog kojeg se kao prioritet implementacije plana postavlja upravo rekonstrukcija, reorganizacija, modernizacija i dogranja postojećeg kompleksa i njegovo prerastanje u medicinsku, odnosno zdravstvenu ustanovu koja će moći zadovoljiti potrebe opštine Bijeljina, ali i šire regije koja joj gravitira.

Unutar jedinstvenog kompleksa i trenutno, a i uplaniranom stanju podrazumijeva se rad i razvoj dvije odvojene zdravstvene ustanove, a to su Dom zdravlja i Opšta bolnica.

**Dom zdravlja** planom je definisan na jedinstvenoj građevinskoj parceli sa postojećim objektima na kojima se planiraju rekonstrukcije i dogradnje, odnosno povećanje postojećih kapaciteta. Pored povećanja postojećih kapaciteta planom je predviđena i reorganizacija postojećih sadržaja u cilju boljeg razmještaja, organizacije i povezanosti odgovarajućih službi usklađenih sa Pravilnikom o uslovima za obavljanje zdravstvene djelatnosti u zdravstvenim ustanovama. U planskoj prostornoj organizaciji postojeći objekat ATD-a, koji u sadašnjem stanju pripada Domu zdravlja, a dislociran je u odnosu na ostale postojeće objekte ove ustanove, pripaja se bolničkom kompleksu, dok se tri postojeća objekta koji u sadašnjem stanju pripadaju kompleksu Bolnice, a smješteni su u blizini objekata Doma zdravlja i uz ulicu Bogdana Žerajića, priključuju se kompleksu Doma zdravlja. Ova tri objekta – patologija i mrtvačnica, laboratorija i mikrobiološka dijagnostika, planirani su za uklanjanje i zamjenu jednim novim objektom za potrebe budućeg proširenja kapaciteta Doma zdravlja. Konkretna namjena unutrašnjih

prostora, organizacija i ostali elementi definisaće se u okviru planiranog gabarita u skladu sa potrebama ove ustanove i riješeno projektno-tehničkom dokumentacijom.

Dom zdravlja, tako je planiran u tri postojeća i jednom planiranom objektu. Tri postojeća objekta izgrađena su u sistemu povezanih objekata locirani neposredno uz sm ulaz u kompleks sa lijeve strane ulazne saobraćajnice, dok je planirani objekat odvojen, izgrađen u sjevernom dijelu urbanističke parcele Doma zdravlja – prema ulici Bogdana Žerajića.

Ovom koncepcijom omogućena je jedinstvena urbanistička parcela u okviru koje su smješteni svi objekti Doma zdravlja osim objekta portirnice koji se locira sa desne strane glavnog ulaza u kompleks.

U skladu sa programskim elementima i potrebama razvoja Doma zdravlja postojeća tri vezana objekta pored ulazne saobraćajnice planom se definišu kao dvije faze poliklinike ( I i II faza ) sa središnjim veznim dijelom zajedničkih i pomoćnih službi.

I faza poliklinike organizuje se u prvom objektu koji se planira za rekonstrukciju i nadogradnju još jedne etaže, tako da u planiranom stanju ima spratnost P + 3. U prizemnoj etaži ovog objekta planira se smještaj hitne medicinske službe ( najadekvatniji pristup zbog blizine ulaza u kompleks i mogućnosti organizacije pristupa vozilima hitne pomoći, da se isti ne miješaju sa vanjskim i internim saobraćajem unutar kompleksa ) i laboratorije sa dijagnostikom i pratećim prostorima. Na prvoj etaži ovog objekta organizuju se službe porodične medicine na kompletnoj etaži, čiji je rad već započeo u postojećim uslovima i neophodno je za ovu službu planirati i više prostora u sklopu ovog objekta. Na drugom spratu organizuje se konsultativna služba ginekologije i uprava Doma zdravlja, adekvatno odvojeni. Na planiranoj trećoj etaži ostavlja se mogućnost proširenja navedenih ili dopune novim službama, u skladu sa budućim potrebama i programima razvoja Doma zdravlja.

II faza poliklinike planom se organizuje u drugom objektu takođe predviđenim za rekonstrukciju i nadziđivanje još jedne etaže, tako da i ovaj objekat u planiranom stanju ima spratnost P + 3. U prizemlju ovog objekta planiraju se : apoteka zatvorenog tipa ( samo za potrebe Doma zdravlja), centar za mentalno zdravlje i centar za fizikalnu terapiju – sve službe adekvatno razdvojene i sa prostorima u skladu sa potrebama svake od navedenih službi. Na prvoj etaži u cijelosti planirati smještaj konsultativne službe pedijatrije organizovane u traktovima prema uzrastu djece ( bebe, predškolska djeca, školska djeca ). Na drugoj etaži organizovati dvije službe i to higijensko-epidemiološku službu i stomatološku službu. Dogradnja trećeg sprata realizovat će se u cilju proširenja planiranih i postojećih kapaciteta u skladu sa budućim potrebama i programom rada i razvoja Doma zdravlja.

Vezni objekat koji se nalazi u centralnom dijelu, odnosno povezuje dva opisana objekta ( I i II fazu poliklinike ) potrebno je rekonstruisati i nadograditi za još jednu etažu, tako da u planiranom stanju ima spratnost P + 2. U sklopu ovog objekta smještaju se zajedničke prateće službe koje će opsluživati i I i II fazu poliklinike ( određene opšte službe, radionice, kuhinja i restoran društvene ishrane i sl. ), a detaljno će se definisati programom razvoja Doma zdravlja u skladu sa budućim potrebama.

Planirani objekat kompleksa Doma zdravlja locira se na površini uz ulicu Bogdana Žerajića, pored objekta hemodijalize ( bolnički kompleks ), a sadržaj i unutrašnja organizacija prostora unutar ovog objekta definisaće se u skladu sa potrebama budućeg razvoja, modernizacije i proširenja kapaciteta Doma zdravlja. Kotlarnicu za potrebe grijanja svih objekata Doma zdravlja smjestiti u podrumskom dijelu ovog objekta.

Slobodne površine oko ovih objekata planom se uređuju tako da se obezbijede nesmetani kolski i pješački pristupi, te da se izvrši ozelenjavanje i humanizacija prostora zelenim rondelama ( ostrvima ) sa urbanim mobilijarom i adekvatnom rasvjetom – sve u cilju osavremenjavanja, modernizacije i adekvatne organizacije vanjskog i unutrašnjeg prostora koji ostvaruju jedinstvenu cjelinu sa precizno definisanom namjenom i jasno raspoređenim sadržajima unutar te namjene.

Na ovom dijelu kompleksa planira se i izgradnja određenih pratećih sadržaja koji će omogućiti bolji rad službi. Uz ulaznu saobraćajnicu sa desne strane postavlja se portirnica, manji objekat za kontrolu, regulisanje ulaza i izliza za potrebe Doma zdravlja.



Objekat I faze poliklinike u kome je u prizemlju smještena hitna medicinska pomoć ima pristup za hitne slučajeve sa bočne strane ( prema ulici Srpske vojske ), te se uz ovaj objekat sa te strane obezbjeđuje samo potreban manipulativni prostor za vozila hitne pomoći, kao i pristup za vozila protivpožarne zaštite. Zadržava se postojeća zelena površina do ulice Srpske vojske kao tampon između ulice i sadržaja unutar kompleksa na ovom dijelu.

Unutrašnja ( dvorišna ) strana iza tri vezana objekta Doma zdravlja ostavlja se kao slobodna, manipulativno-pristupna i protivpožarna površina bez mogućnosti izgradnje objekata ili sadržaja koji bi smetali adekvatnom pristupu požarnog vozila. U skladu sa tim i postojeće zidane ( dvije ) garaže planiraju se za uklanjanje, a radi obezbjeđenja nesmetanog pristupa požarnog vozila u dvorišnu stranu iza postojećih objekata Doma zdravlja.

Iz ulice Bogdana Žerajića organizuje se službeni ulaz za kompleks Doma zdravlja uz koji se smještaju parking plato ispred novog planiranog objekta, niz zidanih garaža sa pristupom iz ulice Bogdana Žerajića za smještaj vozila hitne medicinske službe i drugih vozila voznog parka ove ustanove ( Doma zdravlja ). I sa ove strane obezbjeđeno je dovoljno manipulativnog prostora i pristupnih koridora neophodnih kako za adekvatan pristup i snabdijevanje objekata Doma zdravlja, tako i za pristup požarnom vozilu u cilju protivpožarne zaštite postojećih i planiranih objekata i sadržaja.

Sam ulaz u komplek Bolnice i Doma zdravlja sa ulice Srpske vojske planom je potpuno rekonstruisan, ulica Srpske vojske je proširena tako da su obezbijeđene trake za skretanje i proširena ulazna saobraćajnica.

Sa lijeve strane ulazne saobraćajnice, na parceli Doma zdravlja u dijelu zelene površine planira se postavljanje jednog kioska – trgovina ( štampa i sl. ) za potrebe Doma zdravlja, a kao montažnog, prenosivog objekta.

Pored opisana četiri objekta i planiranih pratećih objekata i sadržaja, odvojenih urbanističkom parcelom, ostali prostor kompleksa pripada sadržajima **Bolnice**. U analizi postojećeg stanja detaljno je opisano sadašnje stanje ovih objekata i sadržaja, koji ne mogu zadovoljiti ni trenutne potrebe stanovništva koji gravitira bolnici, a poseban problem predstavlja plaki period u kojem će se te potrebe znatno uvećati. Pored toga zastarjeli sistem organizacije, neadekvatna povezenost službi toplim vezama i koridorima, preplitanje pješačkih i saobraćajnih tokova, te nedostatak adekvatnog vanjskog uređenja, jedna su strana nedostataka ovog kompleksa, a sam potreban kapacitet gotovo svih službi koje egzistiraju u kompleksu drugi je teži nedostatak koji se planom prevazilaze na nekoliko načina.

U skladu sa materijalnim i prostorno-tehničkim ograničenjima, svi postojeći objekti bolničkog kompleksa zadržavaju se ( izuzev objekata priključenih kompleksu Doma zdravlja i planiranih za uklanjanje, te izgradnju jednog novog objekta za potrebe Doma zdravlja ), ali se na svim planiraju manje ili veće rekonstrukcije dogradnje i nadziđivanja usklađeni sa trenutnim stanjem ovih objekata.

Objekat pedijatrije, kao poslednji u nizu objekata Bolnice smješten u jugoistočnom dijelu kompleksa takođe je u lošijem stanju u odnosu na ostale objekte i planom se predviđa ili radikalna rekonstrukcija, dogradnja i nadziđivanje ovog objekta sa postepenom promjenom namjene u procesu reorganizacije službi i sadržaja, ili rušenje te izgradnja novog objekta sa istim položajem, a što će se definisati u implementaciji plana u skladu sa izvedenim analizama postojećeg stanja i u skladu sa programom razvoja kompleksa Bolnice.

Postojeći objekat, trenutno nije u funkciji i djelomično devastiran je i objekat u kojem je svojevremeno planirana laboratorija za rastvore i apoteka, lociran je pored samog službenog ulaza ( iz ulice Galac ), te se planira za uklanjanje, dok će se planirani sadržaji organizovati u okviru postojećih ili planiranog objekta Bolnice.

Na slobodnoj pripadajućoj parceli u jugoistočnom dijelu kompleksa planira se izgradnja nove Bolnice.

Kompleks bolnice čine postojeći kapaciteti :

Uz ulaznu saobraćajnicu, sa njene desne strane je portirnica, prizemni objekat u sklopu kojeg su smješteni kontrola ulaza i izlaza te administrativna služba prijema i otpusta bolesnika. Planom se ovaj objekat zadržava uz manje intervencije rekonstrukcija i poboljšanja uslova rada.

Jedan od starijih objekata u blizini portirnice i Doma zdravlja, sa lijeve strane ulazne saobraćajnice je objekat neuropsihijatrijske službe. Ovaj objekat se zadržava uz veće rekonstrukcije i reorganizaciju prostora tako, da nakon izgradnje novih kapaciteta u novom objektu i organizacije neuropsihijatrijskog odjeljenja sa svim pripadajućim pratećim sadržajima i službama i adekvatnijom lokacijom ( pored veće parkovske zelene površine ) može biti prenamjenovan u skladu sa potrebama i u njemu se mogu zadržati prijemne ambulante ili sl. što će se definisati kroz etapni program uređenja i razvoja Bolnice.

Centralno mjesto kompleksa zauzima objekat internističke službe planom predviđen za rekonstrukciju i dogradnju veznih i ulaznih nadstrešnica, sa reorganizacijom unutrašnjih odjeljenja u skladu sa potrebama organizacije njihovog rada. Kao jedna među najopterećenijim službama Bolnice internističko odjeljenje ne zadovoljava ni trenutne potrebe, tako da se planom predviđa smještaj dijela ove službe i u novom objektu Bolnice planiranom na slobodnoj površini. Kako je trenutno nemoiguće odrediti i predvidjeti tok implementacije plana u mnogome zavisano i ograničeno materijalnim mogućnostima i ostalim prostorno – tehničkim, organizacionim i sl. elementima teško je i predvidjeti u ovom momentu koji će se dio postojećih sadržaja u cijelosti, a koji dio u određenim svojim dijelovima prenijeti u novi objekat planiran istovremeno i za proširenje postojećih kapaciteta, ali i za organizaciju novih za kojima se ukazuju, a u narednom periodu će se i jasnije iskazati potrebe. Stoga je neophodno, na osnovu planskih rješenja iz ovog regulacionog plana koji daje osnovni razmještaj i potrebne kapacitete, pristupiti izradi detaljnijeg programa etapnog razvoja i širenja Bolnice sa precizno navedenim razmještajem službi u postojećim i planiranim objektima, jer će se jedino na taj način moći ostvarivati adekvatna implementacija plana. Internističko odjeljenje, kao i niz drugih odjeljenja evidentno je da trebaju što hitniju reorganizaciju i dopunu kapaciteta, te će se prva faza ograničiti na reorganizaciju, modernizaciju i dopunu postojećih kapaciteta, a širenje i dopuna novim prostorima biće omogućena po izgradnji novog objekta.

Grudno odjeljenje koje je smješteno u sjevero istočnim dijelu obuhvata – toplom vezom povezano sa objektom ATD-a, planom se zadržavaju uz rekonstrukciju i osavremenjavanje unutrašnjih prostora, a potrebno proširenje kapaciteta biće u drugoj fazi u sklopu izgradnje novog objekta ili prenamjene nekog od postojećih objekata. Naime objekat ATD-a u kome su sada službe Doma zdravlja planira se za rekonstrukciju i reorganizaciju u sklopu koje će se u ovom objektu organizovati potrebne bolničke službe vezane za grudno odjeljenje, ili druge službe za koje se ukaže potreba.

Planom je predviđeno povezivanje postojećih objekata Bolnice smještenih u centralnom dijelu kompleksa i to nadstrešnicama ili toplim vezama detaljno definisanim projektno-tehničkom dokumentacijom. Objekti koji se međusobno povezuju dogradnjom toplih veza jesu : objekat internog odjeljenja sa objektom rentgena i transfuzije koji je takođe planiran za rekonstrukciju i modernizaciju unutrašnjih sadržaja, a potom sa objektom ginekologije i akušerstva u sklopu kojeg je potrebna radikalnija rekonstrukcija i osavremenjavanje unutrašnjih sadržaja sa boljom raspodjelom službi u skladu sa potrebama ovog odjeljenja. Svi ovi objekti dalje se povezuju sa hirurškom službom u okviru koje su već izvedene određene intervencije, ali koja takođe treba proširenje kapaciteta i nove savremenije sale što će se realizovati u okviru novog objekta – objekat nove Bolnice planiran na slobodnoj površini

Objekat hemodijalize sa direktnom vezom i ulazom sa ulice Bogdana Žerajića, takođe pripada kompleksu Bolnice. Ovo je poslednji izgrađen objekat koji je u dobrom stanju, organizovan u funkcionalnom i organizacionom smislu u skladu sa savremenim principima i uslovima organizacije zdravstvenih ustanova, te se zadržava u svojim gabaritima i sadašnjom namjenom.

Postojeći objekat pedijatrije, prizemni i u lošem stanju, kako je naprijed navedeno planom je predviđen ili za radikalnu rekonstrukciju, dogradnju i nadziđivanje sa potpunom reorganizacijom unutrašnjih sadržaja ili za zamjenu novim objektom lociranim na istom mjestu. Planirano stanje ovog objekta ima spratnost P + 2, a u sklopu njega će se u prvoj fazi zadržati pedijatrijsko odjeljenje sve dok se za isto ne obezbijede novi prostori u sklopu novog objekta, a uz ovo odjeljenje po vertikalnoj podjeli prostora u

ovom objektu planira se smještaj uprave Bolnice sa svim pratećim sadržajima i službama ( kancelarije, sale za sastanke i komisije, prateće administrativne službe i sl.

Nadstrešnicama i toplim vezama detaljno definisanim projektom tehničkom dokumentacijom u skladu sa pravilnicima i standardima za izgradnju ove vrste objekata opisani objekat uprave i u prvoj fazi pedijatrije povezan je sa novoplaniranim objektom koji se planom definiše kao "Nova Bolnica". Regulacionim planom novi objekat planiran je na rezervisanoj neizgrađenoj površini sa ukupnom bruto-razvijenom građevinskom površinom do 13 500,0 m<sup>2</sup>, a konceptualno zamišljen kao savremen objekat za potrebe obavljanja zdravstvene djelatnosti bolničkog karaktera i sa dovoljno raspoloživog prostora da se odgovarajućim rasporedom i organizacijom unutrašnjih prostora u njemu mogu smjestiti dodatni kapaciteti svih postojećih službi, ali isto tako planirati i nove službe u skladu sa dinamikom razvoja i širenja Bolnice, odnosno u skladu sa postojećim i planiranim potrebama stanovništva regije koja gravitira ovoj Bolnici.

Razmatranjem programskih elemenata, relevantnih elemenata na prostoru kompleksa, analizirajući postojeće i perspektivan porast potreba utvrđuje se da postojeći bolnički kompleks trenutno ima velikih poteškoća u organizaciji rada prvenstveno zbog nedostatka kapaciteta, a potom i zbog dotrajalosti i naslijeđenog razmještaja postojećih službi. Ako se uzme u obzir činjenica da je u posljednjem periodu ( u zadnjih više od 10 godina ) ova bolnica prerasla u znatnoj mjeri svoje početne uslove i postala ustanova sa veoma velikim gravitacionim područjem, jasno je da ovako organizovana ne može dalje zadovoljiti potrebe stanovništva koje je na nju upućeno. Naime od bolnice od opštinskog značaja i karaktera, smještene u centru opštine ( Opšta bolnica ), ovaj kompleks, ne samo evidentnim porastom broja stanovnika na teritoriji opštine nego prvenstveno generalnom promjenom odnosa na društveno-političkom i ekonomskom planu postaje kompleks kome gravitira veće regionalno područje po istom principu po kojem i sam grad Bijeljina u posljednjem periodu iz opštinskog centra prerasta u centar regionalnog značaja. U skladu sa tim mora se pristupiti i reorganizaciji, modernizaciji postojećih, a posebno izgradnji novih kapaciteta.

Obzirom da se radi o vrlo specifičnoj namjeni koja i uz sve reorganizacije, rekonstrukcije i novu izgradnju mora imati obezbijeđen konstantan rad, sve planirane intervencije potrebno je izvoditi etapno, pažljivo organizovanim i definisanim etapama u okviru programa budućeg razvoja i širenja kompleksa, na osnovu ovog regulacionog plana, ali sa detaljnom razradom na nivou urbanističko-tehničkih uslova i projektom – tehničke dokumentacije.

Planirani novi objekat Bolnice koncipiran je iz dva spojena gabarita od kojih prvi ima spratnost P + 3 i u skladu sa potrebama odnosno budućom organizacijom prostora može se koristiti za proširenje kapaciteta hirurškog i internističkog odjeljenja organizovanih po savremenim principima i u skladu sa važećim pravilnicima za izgradnju i organizaciju ovih objekata i obavljanje ove djelatnosti. Drugi dio objekta planiran je kao masivan pravougaoni gabarit modernog izgleda sa centralnim atrijumskim dijelom u sklopu kojeg se mogu organizovati nove službe sa pratećim sadržajima, te proširenje postojećih kapaciteta. Službe se, zavisno od koncepta organizacije i projektom tehničke dokumentacije mogu razdvajati po vertikali ( etažni traktovi ), a u sklopu ovog dijela objekta, sa orijentacijom i izlazom prema uređenoj parkovskoj površini logično bi bilo organizovati neuropsihijatrijsko odjeljenje sa pratećim sadržajima.

Regulacionim planom, a kako bi se izbjegla moguća ograničenja u implementaciji, ne predviđa se detaljan razmještaj unutrašnjih sadržaja i sama koncepcija organizacije službi i odjeljenja koja su stvar detaljnih projekata i programa razvoja Bolnice. Planom se naime definiše osnovni raspored i razmještaj, gabariti i spratnost, te parterno uređenje kompleksa, a organizacija službi, odjeljenja i pratećih sadržaja je interna stvar kojoj je potrebno obezbijediti dovoljno slobode da se u okviru planiranih kapaciteta realizuje na najadekvatniji način i u skladu sa savremenim principima organizacije bolnica.

Sve slobodne pripadajuće površine planiraju se u skladu sa potrebom snabdijevanja, povezanosti i adekvatnog rada postojećih i planiranih sadržaja bolničkog kompleksa.

Službeni ulaz u kompleks je preko postojeće pristupne saobraćajnice iz ulice Galac. Sa desne strane ovog ulaza, na parceli bolnice planira se izgradnja pratećih objekata koncipiranih kao jedinstven gabarit sastavljen od nekoliko lamela, prizemne spratnosti, a sa namjenom – garaže za vozni park bolnice, radionice i prateće službe koje omogućuju adekvatan rad bolnice. Sa lijeve strane ulaza planiran je parking prostor za zaposlene u Bolnici.

## V. Zelene površine

Zelene površine imaju oblikovnu strukturu pejzažnog koncepta i čine jednu cjelinu, odnosno sistem kombinovanog mozaičnog modela. Ovaj sistem čine dijelovi koji se međusobno razlikuju po svojoj namjeni i ciljevima koji se njima žele postići.

Osnovni zadatak zelenila je poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, stvaranje povoljnih mikro-klimatskih uslova, zaštita od buke i prašine, te ambijentalno osmišljavanje prostora dekorativnim izgledom radi većeg stepena urbanog identiteta.

U prethodnom dijelu teksta koji se odnosio na potrebe, mogućnosti i ciljeve organizacije, uređenja i korišćenja prostora, navedeni su i osnovni ciljevi i potrebe adekvatne organizacije i uređenja zelenih površina te izvedena podjela ovih površina prema njihovoj ulozi.

Planom se zelenim površinama posvećuje poseban značaj kao onim površinama čija je uloga višestruka – zaštitna, higijensko-sanitarna, estetska .

Da bi zelene površine zaista imale onu ulogu i značaj koji im pripada u planiranju, a posebno u implementaciji plana potrebno je poštovati osnovne principe pejzažne arhitekture i realizaciji planiranih zelenih površina javnog karaktera i ograničenog korišćenja ( koje se pojavljuju u ovom prostornom obuhvatu ) pristupiti maksimalno odgovorno i stručno, uz detaljnu razradu ovih površina kroz projekte hortikulturnog - vanjskog uređenja.

Sve postojeće zelene površine koje su prisutne uglavnom u vidu postojećih drvoreda uz saobraćajnice kojih je jako malo, a posebno zelenilo u krugu bolničkog kompleksa, potrebno je maksimalno zaštititi. To podrazumijeva detaljan pregled i utvrđivanje stanja biljnog materijala, a potom poduzimanje odgovarajućih mjera njegove zaštite

Sve planirane javne zelene površine potrebno je realizovati uz odabir biljnih vrsta koje odgovaraju podneblju i imaju dobre karakteristike ( brz rast, adekvatnu otpornost prema vremenskim uticajima i sl. ), a posebno uz primjenu elemenata urbanog mobilijara kojim će se ove površine osmisliti, dopuniti i približiti korisnicima ( klupe, popločanja, staze, korpe za otpatke, rasvjeta, skulpture, fontane, elementi dječijeg igrališta ili sl. ).

Kao zelenilo ograničenog korištenja, a posebno važne uloge jeste zelenilo kompleksa Bolnice i Doma zdravlja, koje je u svakom pogledu i sastavni, nezaobilazan element prostorne koncepcije i organizacije ovih kompleksa. Postojeće zelenilo u krugu bolničkog kompleksa potrebno je revitalizirati i dopuniti novim sadnicama, a na slobodnim površinama između postojećih objekata maksimalno primjenjivati rundele zelenih ostrva sa adekvatnim biljnim materijalom koje će znatno oplemeniti i osavremeniti prostor, a postavljaju se tako da ne predstavljaju prepreku komunikacijama i hodnim linijama. Osim oplemenjivanja, uloga ovih rondela zelenila može biti i čisto funkcionalna u smislu vizuelnog razdvajanja određenih sadržaja ( službi ) dok se sa postavljanjem klupa i drugih elemenata urbanog mobilijara na ovim mjestima dobijaju potrebni prostor za odmor, čekanje, privremeno zadržavanje posjetilaca i sl.

Najznačajnija zelena površina planom definisana jeste veća površina u jugoistočnom dijelu bolničkog kompleksa koja se na nivou regulacionog plana šematski i uslovno rečeno uprošteno prikazuje, ali za koju je potrebno pristupiti izradi detaljnog hortikulturnog i parternog rješenja sa svim potrebnim elementima.

Ova površina planom se definiše kao značajna parkovska površinu specijalne namjene i ograničenog korišćenja čija je prvenstvena uloga odmor i rehabilitacija pacijenata koji borave u bolnici, a sa druge strane ova površina je značajan zaštitni tampon između novog ( planiranog ) objekta bolnice i okolnog stambenog prostora. Samo uređenje, odabir biljnog materijala u kojem treba da prevladaju odgovarajuće četinarske ( zimzelene ) vrste, posebna uloga pješačkih staza, manjih rondela sa klupama, skulpturama ili drugim elementima urbanog mobilijara, jesu elementi koji se moraju definisati detaljnim arhitektonsko-hortikulturnim partenim rješenjem izrađenim na osnovu regulacionog plana.

## VI. Infrastruktura

### 1. Saobraćajnice

Saobraćajno rješenje proisteklo je iz planirane namjene površina, plana šireg područja, organizacije prostora i najvećim dijelom iz zatečene mreže gradskih saobraćajnica i pristupnih ulica na obuhvatu regulacionog plana.

U prethodnim dijelovima teksta koji su obrađivali saobraćajnu infrastrukturu definisano je postojeće stanje i izdvojene gradske saobraćajnice koje jesu granice obuhvata plana, ali su istovremeno saobraćajni koridori na koje se vežu sve ostale postojeće i planirane saobraćajnice i pristupne ulice.

U skladu sa prostornom organizacijom i razmještajem sadržaja i objekata u obuhvatu plana definisana je i mreža saobraćajnica.

Uglavnom su zadržane sve postojeće ulice u obuhvatu plana na kojima se predviđaju odgovarajuće rekonstrukcije u skladu sa propisima.

Obuhvat je smješten između gradskih saobraćajnica Srpske vojske i Galac sa jugozapadne i sjeveroistočne strane, te ulice Potporučnika Smajića i Nikole Spasojevića sa sjeverozapadne i jugoistočne strane obuhvata. Sve navedene ulice imaju zadovoljavajuće karakteristike gradskih saobraćajnica te se zadržavaju u svojim regulacionim širinama i sa izvedenim saobraćajnim elementima.

Planom se predviđa proširenje ulice Srpske vojske na mjestu ulaza u kompleks Bolnice i Doma zdravlja, sa trakama za skretanje i priključkom ulazne saobraćajnice bolničkog kompleksa.

Obzirom da se prostornom organizacijom regulacioni plan uslovno dijeli na dvije po namjeni različite površine od kojih je jedna stambeno poslovna površina mješovitog i porodičnog stanovanja, a druga u centralnom dijelu obuhvata površina kompleksa Bolnice i Doma zdravlja, u skladu sa tim i saobraćajna infrastruktura konceptualno može biti podijeljena na mrežu gradskih i pristupnih saobraćajnica koje opslužuju satambeno-poslovne zone i internu mrežu saobraćajnih pristupa koji opslužuju kompleks Bolnice i Doma zdravlja.

U skladu sa prostornom organizacijom, odnosno planiranom parcelacijom građevinskog zemljišta i razmještajem objekata porodičnog i višeporodičnog stanovanja, saobraćajnom infrastrukturu opslužena je svaka postojeća i planirana parcela na obuhvatu plana. Izuzev već opisanih gradskih saobraćajnica, ostale saobraćajnice u zonama stanovanja u suštini su pristupne gradske ulice te su u skladu sa tim i planirane njihove širine i ostale karakteristike. Potrebno je naglasiti da je planom predviđena djelomična rekonstrukcija ulice Sokolske, te njeno spajanje ortogonalnom pristupnom saobraćajnicom sa ulicama Potporučnika Smajića i Bogdana Žerajića. čime su saobraćajno zaokružene dvije stambeno-poslovne cjeline mješovitog i porodičnog stanovanja u sjeverozapadnom dijelu obuhvata plana.

Prostor između ulice Galac i kompleksa Bolnice i doma zdravlja, po namjeni prostor porodičnog tipa stanovanja, saobraćajno je riješen tako da je planirana nova saobraćajnica paralelna sa ulicom Galac, a trasirana dijelom po postojećim pristupima i to u potezu od pristupa kojim se sa ulice Galac obezbjeđuje službeni ulaz u kompleks Bolnice na sjeveroistoku, do slijepe pristupne ulice na jugoistoku .

Značajan planirani potez u saobraćajnom smislu jeste planirana nova saobraćajnica koja je paralelna sa ulicom Nikole Spasojevića, a spaja ulice Galac i Srpske vojske. Ova nova saobraćajnica ima višestruk značaj, odnosno obezbjeđuje pristup postojećim i planiranim porodičnim stambenim objektima sa jedne strane, a sa druge strane omogućuje rezervne izlaze iz kompleksa Bolnice i Doma zdravlja.

Prostor između ulice Srpske vojske i kompleksa Bolnice uglavnom je saobraćajno definisan bez mogućnosti radikalnijih izmjena i uvođenja novih saobraćajnih koridora, a planom se predviđaju samo neophodni pristupi završeni parking platoima za potrebe planiranih objekata višeporodičnog tipa stanovanja.

Saobraćajno rješenje kompleksa Bolnice i Doma zdravlja podijeljeno je na službene saobraćajnice i pristupe sa parkinzima i saobraćajnice i pristupi za posjetioce, takođe sa parkinzima.

Službeni ulaz u kompleks ( a prvenstveno za potrebe Bolnice ) obezbjeđan je pristupnom ulicom priključenom na ulicu Galac ( i sadašnji službeni ulaz u bolnicu). Na ovu pristupnu saobraćajnicu priključuje se interna saobraćajnica sa obostranim ortogonalnim parkiranjem i rezervnim izlazom na planiranu saobraćajnicu trasiranu paralelno sa ulicom Nikole Spasojevića. Ovom internom ulicom i parkinzima zadovoljene su potrebe i sadašnje i planirane ( buduće ) za dovoljnim brojem službenih parking mjesta za potrebe zaposlenog osoblja Bolnice. Sa desne strane službenog ulaza planiran je objekat garaža i pratećih radionica i drugih pratećih službi.

Glavni ulaz kompleksa Bolnice i Doma zdravlja je sa ulice Srpske vojske, koji se planom rekonstruiše. U skladu sa planiranom reorganizacijom službi Doma zdravlja i postavljanjem službe hitne medicinske pomoći u prvi objekat do samog ulaza u kompleks, predviđena je adekvatna organizacija pristupne saobraćajnice sa parkinzima za vozila hitne pomoći i pristup hitnim slučajevima. Sa druge strane ulazne saobraćajnice obezbijeđen je parking za taksi vozila i kraća zadržavanja. Pored portirnice Bolnice sa pristupne saobraćajnice planirana je saobraćajnica trasirana otprilike paralelno sa ulicom Srpske vojske sa obostranim nizovima ortogonalno postavljenih parkinga i rezervnim izlazom na planiranu saobraćajnicu paralelnu sa ulicom Nikole Spasojevića. Realizacijom ove saobraćajnice i planiranih parkinga obezbjeđuje se sa jedne strane dovoljan broj parking mjesta za posjetioce Bolnice i Doma zdravlja, a sa druge strane izbjegavaju se gužve prouzrokovane parkiranjem neposredno uz sam ulaz u kompleks ( kako je trenutno slučaj ) te se konačno istovremeno postiže adekvatno razdvajanje službenog ulaza i ulaza posjetilaca, kao i adekvatna kontrola ulaza posjetilaca ( prolaze pored portirnice Bolnice i Doma zdravlja.

U sklopu ovog parkinga, a u skladu sa propisima ( 10% od planiranih parking mjesta ) obezbijeđen je i dovoljan broj parking mjesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama u prostoru Položaj, karakteristike sa osnovnim saobraćajnim elementima, profili saobraćajnica i kapaciteti planiranih parking površina detaljno su prikazani na grafičkom prilogu Plana saobraćajne infrastrukture.

### Parkiranje

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

## Javni saobraćaj

Kako se radi o manjem prostornom obuhvatu, ali i o sadržajima do kojih se obezbjeđuje pristup javnom gradskom prevozu isti je već organizovan, odnosno izveden u ulici Srpske vojske, te se postojeća stajlišta javnog gradskog prevoza planom zadržavaju .

## 2. Vodovod i kanalizacija

### - Vodovod

Za potrebe planiranih potrošača u obuhvatu ovog Plana predviđena je sanacija, rekonstrukcija i dogradnja gradske vodovodne mreže za snabdijevanje sanitarnom i protivpožarnom količinom vode.

Vodovodna mreža je prstenastog sistema. U daljem planiranju i projektovanju kod rekonstrukcije vodovodne mreže mora se planirati i zamjena postojećih neispravnih podzemnih i nadzemnih hidranata sa ugradbenim garniturama, kao i ugradnja novih hidranata u skladu sa važećim propisima kojim je regulisana protivpožarna zaštita.

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

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

Za potrošnju sanitarne vode stanovnika usvojena je norma od 250 l/st/dan.

Za potrošnju vode zaposlenih 150l/dan.

Koeficijenti neravnomjernosti su:

- dnevni  $K_d = 1,3 - 1,5$
- časovni  $K_č = 1,6 - 1,8$

Orjentacione potrebe sanitarne vode za stanovništvo iznose

Orjentacione potrebe sanitarne vode za stanovništvo iznose:

$$\begin{aligned} Q_{sr} &= 51,16 \text{ l/sec.} \\ Q_{\max/\text{dan}} &= 56,28 \text{ l/sec.} \\ Q_{\max/\text{čas}} &= 76,16 \text{ l/sec.} \\ Q_{izv} &= 67,54 \text{ l/sec} \\ V_{rez.} &= 2100 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

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

Za sve potrebne količine sanitarne vode neophodno je proširenje postojećeg izvorišta Grmić i saniranje prostora u obuhvatu uže zone zaštite izvorišta. Pored proširenja izvorišta neophodno je izgraditi i dodatni rezervoarski prostor, čime bi se racionalizovala vodovodna gradska mreža i održavali optimalni pritisci u njoj.

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

### - Kanalizacija

Na prostoru obuhvata plana planiran je razdjelni sistem odvodnje upotrebljenih i oborinskih voda. Svi planirani fekalni i oborinski kolektori položeni su u koridore saobraćajnica i u javne površine. Do realizacije kanizacionog sistema za odvodnju upotrebljenih voda investitori će u okviru svoje parcele izgraditi privremene septičke jame koje moraju biti vodonepropusne i po mogućnosti unificirane. Septičke jame moraju biti locirane unutar parcela i udaljene od granice susjeda minimalno 2,0 m. Septičke jame moraju biti projektovane u skladu sa važećim zakonskim propisima. Parametri za dimenzionisanje kišnih kolektora su :

- Magistralni kišni kolektori:  
intenzitet oborina  $I = 104,0$  l/sec  
trajanje  $T = 20$  minuta  
povratni period 50 godina
- Sekundarni kišni kolektori:  
intenzitet oborina  $I = 94,0$  l/sec  
trajanje  $T = 20$  minuta  
povratni period 100 godina

U odgovarajućem grafičkom prilogu ucrtani su koridori fekalne i oborinske kanalizacije.

## 3. Elektroenergetika i PTT

U blizini predmetnog obuhvata, na južnom dijelu, planirana je izgradnja čvorne trafo stanice Bijeljina IV, 35/10 kV koja će znatno rasteretiti postojeću čvornu trafo stanicu Bijeljina III sa koje se napaja predmetni obuhvat. Predviđeno je, radi potrebe dovoljne rezerve, izgraditi dvije nove trafo stanice prosječne snage 1000(630) kVA izvan bolničkog kompleksa i jednu u samom kompleksu s tim da se kapaciteti postojeci trafo stanica u bolničkom kompleksu mogu po potrebi proširiti.

Napajanje novih trafo stanica vrši se sa postojeće 10 kV mreže kablovima XHP48 3x120 mm<sup>2</sup>, Cu. Planirana trasa novih vodova i raspored novih trafo stanica u obuhvatu RP Bolnica. prikazan je grafički. Kablove polagati u rovu na dubini od min. 0.8 m, uz ostale tehnicke uslove i detalje koji će biti definisani glavnim projektom.

### TRAFO STANICE 10/0.4 kV

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

Blindirane ili montažne trafo stanice (betonske ili metalne kućice) su po svojoj konstrukciji namjenjene za priključak na 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 trafo stanice (dalje od jedan metar) mogu se graditi objekti, pošto sama trafo stanica ne ugrožava bezbjednost ljudi ili objekata. Oko same trafo stanice nije potrebno izvoditi nikakvu ogradu, pošto pristup dijelovima pod naponom nije moguć osim u slučaju nasilne provale.

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

Trafo stanice treba da posjeduju sljedece tehničke karakteristike:

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

#### 4. Telekomunikacije

Proširenje primarnog kapaciteta za potrebe telekomunikacione infrastrukture, na obuhvatu ovog regulacionog plana koncentrisaće se u odnosu na ulicu Srpske vojske.

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

Kao kriterij za proračun novih pretplatnika koristiti obrazac :

$$N_{tel} = N_{st} \times 1,8 + N_{pos}.$$

$N_{st}$  = broj stambenih jedinica  
( broj stambenih jedinica x 1,8 = broj planiranih priključaka za stambeni prostor )

$N_{pos}$  = broj priključaka poslovnih prostora ( jedan priključak na 35 m<sup>2</sup> poslovnog prostora )

Pored postojeće TK kanalizacije koja se nalazi u ulici Srpske vojske, planom se predviđa dopuna mreže, odnosno polaganje TK kablovske kanalizacije u ulicama Galac, Potporučnika Smajića i Nikole Spasojevića.

Na prostornom obuhvatu plana, u sjeverozapadnom dijelu uz ulicu Bogdana Žerajića nalazi se postojeći antenski stub i centrala mobilne telefonije, koji se zadržavaju na predmetnoj lokaciji.

Potreba za lokacijama posebne namjene za objekte telekomunikacija u obuhvatu ovog regulacionog plana nema.

#### 5. Toplifikacija

Postojeća kotlarnica u preduzeću "Stolar", biće, uz potrebno proširivanje osnovni toplotni izvor za snabdijevanje toplotnom energijom.

Kapacitet postojećeg cjevovoda DN 400 je 30-35 MW pri brzinama strujanja tople vode 1 – 1,2 m/s.

U skladu sa programima i planovima razvoja gradske toplovodne mreže planira se izgradnja ogranka kradskog toplovoda koji bi imao priključak na glavni vod od kotlarnice "Stolar" na raskršću ulica Miloša Obilića, Sremske, Raje Baničića i Živojina Mišića, odakle bi se prema jugu spuštao ogranak ulicama Miloša Obilića, Nikole Tesle i Srpske vojske na koji bi se priključila postojeća kotlarnica Bolnice smještena u suterenu objekta intrenističke službe i planirana kotlarnica Doma zdravlja smještena iza veznog objekta koji povezuje I i II fazu poliklinike.

U dijelovima grada u kojima nije razvijena toplovodna mreža, a u kojima postoje već izgrađene individualne kotlarnice, toplifikacija novoizgrađenih objekata će se izvršiti povećanjem kapaciteta postojećih ili izgradnjom novih kotlovnica koje bi se u završnoj fazi toplifikacije rashodovale ili konzervirale ( u zavisnosti od stanja opreme ), a u istim prostorijama instalisale toplotne podstanice.

#### Toplotni konzum naselja:

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

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

- stambeni objekti 100 W/m<sup>2</sup>
- poslovni prostor ( sa ventilacijom ) 150 W/m<sup>2</sup>

Gasifikacija opštine Bijeljina planirana je na opredjeljenjima definisanim u Prostornom planu Republike Srpske za period do 2015. godine, Prostornom planu opštine Bijeljina, te Urbanističkom planu grada Bijeljine. Rezervisana je trasa magistralnog gasovoda, a na području Bijeljine planirana je izgradnja glavne mjerno-regulacione gasne stanice, kao i pet mjerno-regulacionih stanica. Na prostoru ovog plana nisu predviđeni objekti gasifikacije izuzev dijela distributivne mreže koji je ucrtan u grafičkom prilogu, odnosno ogranka gasovoda u ulici Galac.

#### VII. Životna sredina

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

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

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

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

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

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

Za područje grada, najveći problemi sa aspekta zaštite životne sredine su problemi komunalnih preduzeća i to problemi sakupljanja i odlaganja čvrstog otpada i problem nepostojanja gradske kanalizacije.

Prilikom izbora lokacija na kojima će se postaviti kontejneri za odlaganje čvrstog otpada, u narednom planskom periodu, moraju se zadovoljiti odgovarajući parametri :

- da se zadovolje svi higijenski zahtjevi,
- da se obezbijede zaštitne mjere ( protivpožarna zaštita i zaštita od nesrećnih slučajeva ),
- da se ispoštuju estetski kriterijumi,

- da udaljenost od ulica ne bude veća od 15 – 20 m,
- da se obezbijedi odgovarajući prilaz vozilu za odvoz smeća,
- da se obezbijedi adekvatna zaštita od atmosferskih i drugih spoljnih uticaja,
- da se obezbijedi klasifikacija čvrstog otpada ovilježavanjem kontejnera za određene vrste otpada,
- da se organizuje svakodnevna ili eventualno rjeđe, ali režimski utvrđena odvožnja smeća iz kontejnera,
- da se posebno odvoji i uz stroge higijenske i sanitarne uslove obezbijedi kontinuirano odlaganje i odvoz otpada zelenih pijaca i trznica

Ovo je minimum obaveznih uslova i mjera kako bi odlaganje i odvoz čvrstog otpada sa gradskog područja zadovoljavao osnovne sanitarno-higijenske i ekološke zahtjeve.

### 1.1. Zaštita voda

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

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

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

### 1.2. Zaštita tla

Zaštitu tla potrebno je provoditi u više pravaca i to :

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

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

- koristiti zemljište prema planiranoj namjeni površina,
- racionalnije korišćenje građevinskog zemljišta izgradnjom objekata višeporodičnog stanovanja,
- zabraniti svaku vrstu iskopa ili gradnje na površini tla koja nije u skladu sa planiranim sadržajima,
- planirane sadržaje, iskope i gradnju vršiti prema propisanim uslovima, u granicama koji su zacrtani planom,
- izgraditi kanalizaciju, kako bi se eliminisala zagađenja tla uzrokovana nepropisnim septičkim jamama i otpadnim vodama specifičnih kompleksa u koje spada I kompleks Bolnice I Doma zdravlja,

- očistiti površine zarasle u korov (pojavu i širenje korovske biljke Ambrozije shvatiti kao veliki problem) i opterećene komunalnim otpadom.

### 1.3. Zaštita vazduha

Za zaštitu vazduha, od prekomjerne opterećenosti potrebno je:

- zaštitu od izduvnih gasova, prašine i buke uzrokovane saobraćajem, ostvariti postavljanjem zaštitnih drvoreta ( planirani uz gradske saobraćajnice u skladu sa prostornim mogućnostima i prikazani u grafičkom prilogu ). Za sadnju drvoreta birati vrste sa maksimalnom zaštitnom funkcijom, kao i najboljim svojstvima u pogledu opstanka u datim uslovima života,
- za odabir vrste sadnica potrebno je angažovati stručno lice, uz obaveznu konsultaciju pejzažnog arhitekta,
- za eliminisanje emisija usljed sagorijevanja čvrstih i tečnih goriva, upotrijebljenih za grijanje, potrebno je favorizovati korištenje geotermalne energije ili izgradnju gradske toplane tj. proizvodnje toplotne energije sa svim ekološkim prednostima, odnosno gasifikacija prostora,

### 1.4. Zaštita od buke

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

- postavljanjem zaštitnog zelenog pojasa duž saobraćajnica,
- koristiti kolovozne prekrivače koji imaju dobra rezonatorska svojstva,
- preusmjeriti saobraćaj na buduću zaobilaznicu,
- prostore stambenih naselja obogatiti zasadima zelenila, koristeći odgovarajuća hortikultura rješenja,
- učestalu, strogu tehničku kontrolu rada motornih vozila.

### 1.5. Zaštita urbanog standarda

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

- predvidjeti maksimalno ozeljenjavanje, kako javnih, tako i individualnih, slobodnih površina, autohtonim biljnim vrstama,
- prioritarno poduzeti intervencije na izgradnji planiranih zelenih površina u kompleksu Bolnice I Doma zdravlja. Birati biljne vrste koje najbolje i brzo napreduju u odnosu na karakteristike klime, zemljišta i ostalih uslova opstanka u datoj životnoj sredini, koje po položaju drveta, visini krošnje zadovoljavaju potrebe u lijepom pejzažnom izgledu, daju najbolje efekte u prečišćavanju zagađenog vazduha, odnosno, smanjenju aerozagađenja i komunalne buke,
- podići nivo saobraćajne infrastrukture i izgraditi parking prostore.

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

Plan mjera zaštite od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava predmet su posebnih izučavanja na nivou opštinskih službi. Pored postojećih višenamjenskih prostora u podrumskim etažama stambenih i stambeno-poslovnih objekata, kojih nema mnogo na obuhvatu plana, potrebno je predvidjeti



centralno sklonište u podrumskoj etaži nekog od planiranih objekata višeporodičnog tipa stanovanja. U odabiru lokacije rukovoditi se veličinom gabarita I mogućnošću organizacije veće površine skloništa, položaja objekta I adekvatne dostupnosti svih dijelova obuhvata plana, odabrati lokaciju koja je uz gradsku saobraćajnicu I sa adekvatnim pristupom kojim će se obezbijeditimogućnost pristupa većeg broja ljudi I sl.

U sklopu bolničkog kompleksa potrebno je planirati centralno sklonište u podrumskoj etaži novoplaniranog objekta - objekta Nove Bolnice, koji je lociran tako da ima adekvatne pristupe, pa samim tim I evakuacione puteve sa svih strana preko planiranih saobraćajnica ili sklonište planirati ujednom od postojećih objekata ukoliko za to postoje adekvatni uslovi, a nakon izgradnje novog objekta I preseljena dijela postojećih službi.

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

## E. ODREDBE I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

### I. Smjernice za dalje planiranje

- Regulacioni plan "Bolnica i Dom zdravlja" predstavlja detaljan provedbeni planski dokument za definisani obuhvat ukupne površine od 17,22 ha i to za planski period do 2015. godine.
- Granica obuhvata Regulacionog plana detaljno je opisana u razdjelu B ; glavi I.; odsjeku 1.- Teritorija prostorne cjeline i stanovništvo, ovog tekstualnog dijela. Granica prostorne cjeline Regulacionog plana prikazana je i na svim grafičkim priložima plana.
- Regulacioni plan predstavlja osnov za izradu urbanističko-tehničkih uslova i Rješenja o urbanističkoj saglasnosti za izgradnju stambenih i drugih građevina, a u okviru urbanističkih parcela definisanih ovim planom ( planom parcelacije ). Za izgradnju objekata porodičnog tipa stanovanja, obavezno je definisati građevinsku parcelu u skladu sa urbanističkim parcelama definisanim ovim planom. Za izgradnju objekata višeporodičnog tipa stanovanja koji su planirani u kompleksima na većim urbanističkim parcelama, potrebno je definisati te urbanističke parcele u skladu sa ovim planom, ali se objekti koji su planirani kao nizovi više spojenih lamela ili polublokovi mogu graditi fazno, odnosno lamela po lamela uz određene i definisane detaljne urbanističko-tehničke uslove, do konačnog formiranja urbanističke parcele u cijelosti i planirane cjeline objekata i sadržaja u okviru te parcele. U sklopu definisanja urbanističko-tehničkih uslova isti se moraju definisati za cijelu urbanističku parcelu i sve objekte i sadržaje na njoj sa idejnim rješenjem kompleksa i svim neophodnim elementima za njegovu realizaciju, a realizacija kompleksa će se izvoditi fazno kako je to već navedeno i kako to uslovi na terenu dozvoljavaju, a nadležno Odjeljenje će time obavezati investitora u upravnom postupku do konačne realizacije urbanističke parcele.
- Ovim planom posebno se naglašava obaveza izgradnje vodonepropusnih septičkih jama i sistema za prečišćavanje otpadnih voda, kao uslov koji se mora definisati i u postupku izdavanja urbanističkih saglasnosti. Ova obaveza ostaje na snazi tokom implementacije plana sve do izgradnje planiranog sistema fekalne kanalizacije, kao jedinog rješenja u službi zaštite vodoizvorišta. Obzirom da se kompletan obuhvat plana nalazi u užoj zoni zaštite izvorišta, sve do izgradnje sistema javne fekalne kanalizacije nalaže se strogo poštivanje i primjenu **Pravilnika o tretmanu i odvođenju otpadnih voda za područja gradova i naselja gdje nema javne kanalizacije ( Sl.gl. RS br. 68/01 )**.
- Planska rješenja, propozicije i pravila koja se propisuju Izmjenom i dopunom Regulacionog plana 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 ( urbanističke ) parcele, definisane Regulacionim planom.

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

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

### • Status zatečenih objekata

Svi postojeći prostori i objekti čija namjena ili fizička dimenzija, odnosno položaj nije u skladu sa ovim planom, mogu zadržavati sadašnju namjenu i položaj dok se ne utvrdi potreba izmjene u skladu sa planom. Za sve ove objekte mogu se dobiti samo radovi tekućeg održavanja zbog poboljšavanja uslova života i rada njihovih korisnika, a to podrazumijeva : pretresanje krovne konstrukcije sa izmjenom dotrajalih letvi i crijepova, izmjena dotrajale stolarije i bravarije, izmjena dotrajalih podova u objektu, izmjena oluka, izmjena dotrajalih instalacija, djelomično malterisanje fasade sa popravkom oštećenih dijelova i prskanje hirofom, te izrada sokla i stepeništa od teraca, pristupnih staza oko objekta i izmjena i ugradnja sanitarnih uređaja u kupatilu i kuhinji i dogradnja sanitarnog čvora u svrhu obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova.

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

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

### 1. Legalno izgrađene građevine

- Status legalno izgrađenih građevina imaće one građevine koje su do dana usvajanja ovog plana imali izdata odobrenja za građenje, odnosno čija je izgradnja naknadno legalizovana. Za sve građevine koje su izgrađene ili legalizovane po odobrenju nadležnog organa, neovisno od toga da li su u skladu sa namjenom površina odnosno prostornom organizacijom definisanom ovim regulacionim planom, mogu se odobriti sledeće intervencije:
  - tekuće održavanje;
  - sanacija;
  - dogradnja u svrhu obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova;
  - pregradnja ( rekonstrukcija ) koja nema karakter nove gradnje, tj. kojom se ne povećavaju horizontalni i vertikalni gabariti objekta;
  - konzervacija, tj. radovi koji su neophodni da se spriječi propadanje nedovršene ili oštećene zgrade zbog djelovanja klimatskih uticaja;
  - izgradnja instalacija za snabdijevane električnom energijom i instalacija i uređaja za snabdijevanje vodom i za evakuaciju i prečišćavanje otpadnih voda i drugih instalacija;
  - izgradnja neophodnih pomoćnih i ekonomskih zgrada kao privremenih građevina;
  - određivanje građevinske parcele;
  - promjena namjene objekta ( u skladu sa ovim planom );
  - promjena otvora na objektima;
  - postavljanje ograde ( prema odredbama iz ovog plana ).
- za sve postojeće, legalno izgrađene objekte koji su u skladu sa ovim regulacionim planom, pored navedenih intervencija iz prethodnog stava može se odobriti i :
  - rekonstrukcija
  - dogradnja,
  - nadziđivanje,
  - promjena namjene koja je uslovljena rekonstrukcijom, adaptacijom, dogradnjom, nadziđivanjem i slično,

- izgradnja neophodnih pomoćnih prostorija, a sve u skladu sa prostornom organizacijom i smjernicama iz ovog plana,
- za sve postojeće, legalno izgrađene objekte koji nisu u skladu sa namjenom površina i prostornom organizacijom definisanom ovim regulacionim planom (objekti predviđeni za zamjenu novim objektima ili saržajima u skladu sa prostornom organizacijom ovog plana), mogu zadržavati sadašnju namjenu do trenutka dok se ne utvrdi potreba izmjene namjene u skladu sa ovim Planom. Za ove objekte mogu se odobriti samo radovi tekućeg održavanja zbog poboljšanja uslova života ili rada njihovih korisnika, a to podrazumijeva :
  - pretresanje krovne konstrukcije sa izmjenom dotrajalih letvi i crijepova,
  - izmjena dotrajale stolarije i bravarije,
  - izmjena dotrajalih instalacija,
  - malterisanje fasade sa popravkom oštećenih dijelova,
  - izrada sokla i stepeništa od teraca, pristupnih staza oko objekta,
  - izmjena i ugradnja sanitarnih uređaja u kupatilu i kuhinji,
  - dogradnja sanitarnog čvora u svrhu obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova

## 2. Bespravno izgrađene građevine

- Status bespravno izgrađenih građevina imaju građevine koje su izgrađene do dana usvajanja ovog regulacionog plana, a za koje nije izdato odobrenje za gradnju niti je njihova gradnja naknadno legalizovana. Kao bespravno izgrađene građevine smatraju se i bespravno dograđeni ili nadzidani dio legalno izgrađene građevine, kao i radovi bespravno izvršeni u cilju rekonstrukcije ili u cilju promjene namjene zemljišta;
- bespravno izgrađene postojeće građevine će se trajno ili privremeno legalizovati prema posebnoj odluci Skupštine opštine Bijeljina, u skladu sa prostornom organizacijom i namjenom definisanom ovim regulacionim planom, odnosno, ukoliko su ovim planom zadržani u svojim dimenzijama i na lokacijama na kojima su izgrađeni, a za iste važe sve odredbe iz smjernica ovog plana
- **Porodični stambeni i stambeno-poslovni objekti**

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

- objekti koji se zadržavaju u zatečenom stanju na terenu. Kod ovih objekata planom se predviđaju intervencije na tekućem održavanju, kao i druge intervencije u smislu rekonstrukcija ili manjih dogradnji u skladu sa prostornim mogućnostima lokacija i smjernicama iz ovog regulacionog plana, odnosno uz uslov da se poštuje namjena i spratnost postojećih objekata naznačeni i definisani u ovom planu;
- objekti koji se zadržavaju jer su u dobrom stanju, ali im se planiraju dogradnje i nadziđivanja,
- novoplanirani objekti koji se planiraju u okviru novih neizgrađenih parcela ili postojećih katastarskih parcela na kojima se postojeći objekti ( ako ih ima ) ruše, a novi planiraju na novoj lokaciji u okviru urbanističke parcele.

Za sve objekte stambene ili stambeno-poslovne, porodičnog tipa stanovanja primjenjuju se propozicije i uslovi dati u poglavlju Smjernice za sprovođenje plana u Izmjeni i dopuni Urbanističkog plana grada

Bijeljina ( razdio E; glava II; odsjek 1.; tačka 1.1.- Propozicije i uslovi za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih stambenih i stambeno-poslovnih objekata – porodični tip stanovanja; podtačka 1.1.1. –Uslovi u odnosu na urbanističku parcelu, susjedne parcele i susjedne objekte; na stranama 136, 137 i 138 tekstualnog elaborata Urbanističkog plana grada Bijeljine – prečišćen tekst). Za prostorni obuhvat Izmjene i dopune Regulacionog plana Centralne Zone Bijeljine, posebno važe propozicije i uslovi :

### II.1. Postavkom objekta u okviru urbanističke parcele obezbjeđuje se :

- izgradnja objekta u skladu sa tehničkim i tehnološkim zahtjevima i uslovima,
- mogućnost redovnog korišćenja građevine u skladu sa namjenom, funkcijom i tehnološkim zahtjevima,
- optimalno i propisno odstojanje od granice urbanističke parcele i od susjednih postojećih ili planiranih objekata, definisani planom prostorne organizacije i planom parcelacije u okviru ovog plana,
- 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., - ovim planom ispoštovana u skladu sa prostornim mogućnostima konkretnih lokacija, zatečenim postojećim stanjem
- usklađenost postavke novog objekta sa postavkom susjednih postojećih ili planiranih objekata, u skladu sa planom prostorne organizacije definisane ovim planom,
- mogućnost postavljanja neophodnih pratećih pomoćnih objekata na način na koji su dozvoljeni ovim planom ( definisani u daljem dijelu teksta ovih smjernica ), odnosno neophodnih pratećih objekata tehničke infrastrukture ( priključaka na komunalne instalacije u skladu sa infrastrukturnim rješenjima iz ovog plana uz urbanističko-tehničke uslove i saglasnosti i uslove od nadležnih institucija),
- mogućnost nesmetanog pristupa objektu u cilju redovnog korišćenja, održavanja i u slučaju eventualnih havarija, požara ili sličnih opasnosti,
- mogućnost racionalnog uređenja i korišćenja preostalih dijelova urbanističke parcele
- udaljenost između objekta i granice urbanističke, odnosno katastarske granice ne smije biti manja od 2,5 metara. Ako su ispunjeni uslovi minimalnog rastojanja između objekata na susjednim urbanističkim parcelama, a ne postoje uslovi da se pomijeranjem granice između tih parcela obezbijedi navedeno minimalno rastojanje, u opravdanim slučajevima može se odobriti manje rastojanje od granice parcele, ali ne manje od 1,0 metra. Rastojanja objekata od granica urbanističkih i katastarskih međa definisani su u planu prostorne organizacije i plana parcelacije. Objekat se može postaviti na granicu urbanističke parcele samo ako je na susjednoj urbanističkoj parceli planiran ili izgrađen isti takav objekat na istoj granici i to tako da oba objekta čine jedinstvenu oblikovnu cjelinu. Za objekte koji su ovim planom postavljeni na odstojanju od granice parcele manjem od 2,5m na tim objektima ne smiju se dozvoliti otvori na tim fasadama veći od 0,60m x 0,80m koji se prema tehničkim normativima postavljaju na pomoćne prostorije ( ostave, WC, kupatila, garderobe, kuhinje ), sa minimalnom visinom parapeta 1,60m. Urbanističko-tehničkim uslovima i urbanističkom saglasnošću utvrđuju se detaljni uslovi za provođenje ove propozicije;

II.2. Osnove ( gabariti ) postojećih i planiranih porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata date u grafičkom prilogu su maksimalne po širini, a orjentacione po dubini. Prilikom izrade urbanističkih saglasnosti i projekata dimenzije objekata mogu biti manje od datih u grafičkom prilogu, ne moraju imati oblike definisane takođe grafičkim prilogom, mogu imati do izvjesne

- mjere povećan horizontalni gabarit u dubinu parcele, ali samo uz uslov da za to postoje opravdane potrebe, odgovarajuće mogućnosti na samoj parceli, da se ne ugrožava minimalno rastojanje od suvlasničkih međa, da se ne ugrožavaju minimalna rastojanja od susjednih objekata ( postojećih i planiranih ) te da se ne prelaze Zakonom definisani koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti parcele ( definisano urbanističkim planom grada Bijeljine - procenat (stepen) iskorištenosti građevinske parcele u porodičnom tipu stanovanja na prostoru užeg urbanog područja utvrđuje se do 30%, a koeficijent izgrađenosti u pravilu ne smije biti veći od 1).
- II.3.** Visinska regulacija porodičnih objekata izražena spratnošću objekata, definisana je u grafičkom prilogu prostorne organizacije i kao takva je maksimalna. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuje se spratnost porodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, ali mora ostati u datim maksimalnim granicama.
- II.4.** Za sve porodične stambene i stambeno-poslovne objekte porodičnog tipa stanovanja, čija se spratnost završava sa potkrovljem važi propozicija da se potkrovljem ( mansardom ) kod nove izgradnje i nadziđivanja, smatra uređeni tavanski prostor čiji nadzidak iznad stropne konstrukcije nije veći od 1,40 m i čiji su prozori izvedeni na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći prozori na kosom dijelu krova;
- II.5.** U postojećim i planiranim porodičnim stambenim objektima može se prizemna etaža u cjelini ili djelomično namijeniti za poslovne djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju ( trgovina, ugostiteljsvo, zanati, servisi, agencije, biro i sl.).
- II.6.** Poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati moraju biti kompatibilne sa stanovanjem, tj. takve da bukom, vibracijama, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama.
- II.7.** U okviru individualnih parcela ne mogu se planirati, pored postojećih ili planiranih stambenih i stambeno-poslovnih objekata porodičnog tipa stanovanja, zasebni poslovni objekti ( privremeni ili stalni ) osim onih koji su definisani planom prostorne organizacije u ovom planu.
- II.8.** U svim planiranim porodičnim objektima dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže koja se koristi za smještaj pratećih sadržaja ( skladišta, garaže, ostave, skloništa, kotlovnice i sl. ).
- II.9.** Pomoćne prostorije za planirane objekte treba smještati u okviru samog stambenog objekta u podrumskoj ili prizemnoj etaži.
- II.10.** Može se dozvoliti izgradnja i zasebnih pomoćnih objekata u okviru parcele na kojoj je planiran stambeni objekat, ali samo ako to dozvoljavaju konkretni uslovi na parceli, a što se definiše detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima. Kao pomoćni objekti u sklopu porodičnog stanovanja, ovim planom se podrazumijevaju garaže za jedno ili dva putnička automobila, kotlarnice, ostave za ogrev, ljetnikovci, posebno uređeni roštilji i slični elementi dvoruišnog uređenja. Ovi objekti moraju ispunjavati propozicije definisane planom višeg reda, odnosno ne mogu imati površinu veću od 36,0 m<sup>2</sup> ( bruto razvijena građevinska površina), spratnost prizemnu ( P + 0 ), udaljenost od postojećeg ili planiranog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta min. 3,0 m,( ako su u pitanju ostave i ljetne kuhinje ) ne smiju preći izvan utvrđene građevinske linije stambenog objekta prema ulici ili pristupnom putu i mora biti udaljena od granice urbanističke parcele min. 2,5 m, ukoliko ovim planom nije definisano drugačije i ukoliko nema pismenu saglasnost susjeda.
- II.11.** Ne smiju se graditi pomoćni – ekonomski objekti za držanje stoke. Pod ekonomskim objektima podrazumijevaju se objekti za držanje stoke ( svinjci, kokošinjci, štale i sl. ), objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda tipa čardaka, sjenara, sušara i sl. i svih drugih sličnih objekata koji se inače pojavljuju u sklopu seoskog domaćinstva.
- II.12.** Građevinske linije objekata date su na grafičkom prilogu definisane analitičkim podacima. Ove granične linije predstavljaju liniju koju objekat ne može preći najisturenijim dijelom.
- II.13.** Katastarske i urbanističke parcele na kojima su izgrađeni ili planirani objekti porodičnog tipa stanovanja mogu se ograditi ogradom. Za postavljanje ograda primijeniti uslove sadržane u Smjernicama iz Izmjene i dopune Urbanističkog plana grada Bijeljine (razdio E; glava II; odsjek 1.; tačka 1.1.- Propozicije i uslovi za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih stambenih i stambeno-poslovnih objekata – porodični tip stanovanja; podtačka 1.1.2. –Uslovi za postavljanje ograda; na strani 139 tekstualnog elaborata Urbanističkog plana grada Bijeljine – prečišćen tekst). Pored opštih uslova za postavljanje ograda definisanih planom širg područja na obuhvatu plana posebno važe propozicije :
- ograda se postavlja na granicu urbanističke odnosno katastarske pazele ukoliko se iste poklapaju;
  - između susjednih urbanističkih parcela postavlja se jedna ograda kao zajednička, a može se izvoditi kao zidana, živa ograda, od kamena, drveta ili željeznih profila ( kovano željezo ). Ne dozvoljava se 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;
  - ograda mora ispunjavati estetske uslove i biti u skladu sa ambijentom i funkcijom. Ograde prema ulici moraju biti transparentne i izvedena od odgovarajućih materijala ( drvo, kovano gvožđe i sl ), odnosno ne smiju biti izvedene od betonskih blokova, zidane i zatvorene. Umjesto ograde ili uz ogradu sa unutrašnje strane može se zasaditi živa ograda;
- II.14.** Krovovi na planiranim stambenim i stambeno-poslovnim objektima porodičnog tipa stanovanja moraju biti kosi pokriveni crijepom ili drugim savremenim materijalom za pokrivanje u skladu sa karakteristikama i uslovima podneblja.
- II.15.** Fasade objekata moraju biti izvedene savremenim materijalima i u skladu sa arhitekturom podneblja.
- II.16.** Dimenzije saobraćajnica, saobraćajnih površina i pristupnih ulica prikazani na karti saobraćaja su fiksni. Izuzetno, na osnovu prethodno izrađenih detaljnih urbanističko-tehničkih uslova, ili Urbanističkog projekta, mogu se odobriti minimalne izmjene i to samo iz opravdanih tehničkih razloga utvrđenih na osnovu idejnog projekta.

- **Višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti**

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

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

Za sve objekte stambene ili stambeno-poslovne, višeporodičnog tipa stanovanja primjenjuju se propozicije i uslovi dati u poglavlju Smjernice za sprovođenje plana u Izmjeni i dopuni Urbanističkog plana grada Bijeljina ( razdio E; glava II; odsjek 1.; tačka 1.2.- Propozicije i uslovi za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih stambenih i stambeno-poslovnih objekata – višeporodični tip stanovanja; na stranama 141, 142 i 143 tekstualnog elaborata Urbanističkog plana grada Bijeljine – prečišćen tekst Pored ovih opštih uslova i pravila datih planom višeg reda, za područje regulacionog plana "Bolnica i Dom zdravlja" primjenjuju se sljedeća pravila za objekte višeporodičnog tipa stanovanja :

- II. 17.** Osnove planiranih višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata su date kao maksimalne po širini i po dubini. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se precizno osnove planiranih višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, tako da ostanu u datim maksimalnim granicama. Prikazani gabariti ( "markice" ) višeporodičnih objekata na prostornom obuhvatu plana predstavljaju grafički prikaz objekta koji se u izvjesnim granicama može modifikovati prilikom izrade detaljnih urbanističko-tehničkih uslova i to u smislu da gabariti ne moraju biti izlomljeni kao što je prikazano u planu, ali ne smiju preći zadate granične linije i posebno ne smiju izaći izvan zadatih građevinskih i regulacionih linija.
- II.18.** Visinska regulacija višeporodičnih objekata izražena spratnošću objekata, definisana je u grafičkom prilogu prostorne organizacije i kao takva je maksimalna. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuje se spratnost višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, koja mora ostati u datim maksimalnim granicama, odnosno u izvjesnim slučajevima može se dozvoliti manja, ali nikako veća od zadate planom.
- II.19.** Prizemlja višeporodičnih 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, zračenjem, emisijama štetnih materija, većom opasnošću od požara, eksplozije ili druge vrste tehničkih incidenata, ne ugrožavaju normalno stanovanje i rad u istoj ili u susjednim zgradama, odnosno u njihovom okruženju. Pored toga, poslovanje se ne mora pojaviti u svim objektima višeporodičnog tipa stanovanja, odnosno, u skladu sa utvrđenim potrebama odredit će se i potreba za poslovanjem.
- II.20.** Na urbanističkim parcelama na kojima su planirani stambeno-poslovni objekata višeporodičnog tipa stanovanja, poslovni sadržaji mogu se realizovati u okviru prizemne etaže, prizemlja i prve etaže, pa i na više etaža – odnosno planirani objekat može u cjelini biti poslovan, ukoliko se za to utvrdi potreba i uz uslov da je poslovanje kompatibilno stanovanju. Naime, ovom propozicijom se utvrđuje mogućnost izgradnje zasebnih poslovnih objekata na lokacijama na kojima su planirani objekti višeporodičnog tipa stanovanja, ukoliko se za to ukažu opravdane potrebe.
- II.21.** Ovim planom definišu se urbanističke parcele poslovnih ili stambeno-poslovnih višeporodičnih objekata koje se moraju definisati prilikom pristupanja izradi urbanističkih saglasnosti i detaljnih

urbanističko-tehničkih uslova ( moraju se najprije definisati – urediti – nove urbanističke parcele, a potom fazno pristupiti izradi uslova za izgradnju planiranih objekata ).

- II.22.** Parking prostor za potrebe višeporodičnih stambenih - stambeno-poslovnih objekata potrebno je riješiti u okviru planirane urbanističke parcele i to minimalno jedno parking mjesto po stambenoj i poslovnoj jedinici. Odobrenje za upotrebu neće se izdati za objekte koji prilikom tehničkog prijema ne budu imali tako predviđen i uređen parking prostor.
- II.23.** U svim planiranim višeporodičnim objektima dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže koja se koristi za smještaj pratećih sadržaja ( skladišta, garaže, ostave, skloništa, kotlovnice i sl. ), a mogućnost izvođenja ove etaže, definisaće se detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, projektom geomehničkog ispitivanja tla, utvrđivanja tehničkih elemenata i opravdanosti izvođenja, odnosno projektno-tehničkom dokumentacijom u vidu idejnog i glavnog projekta. Ukoliko se kroz urbanističko-tehničke uslove, odnosno urbanističku saglasnost 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 ). Da bi se što adekvatnije riješio problem parkiranja uz objekte višeporodičnog tipa stanovanja, ovim smjernicama se definiše da svaki planirani objekat može imati podrumsku ili suterensku garažu, bez obzira da li je prikazana u grafičkom prilogu ovog plana ili ne, a mogućnost i način njene realizacije definiše se detaljnom projektno-tehničkom dokumentacijom.
- II.24.** Građevinske linije objekata, date na grafičkom prilogu, definisane su analitičkim podacima. Ove granične linije predstavljaju liniju koju objekat ne može preći najisturenijim dijelom prizemne etaže.
- II.25.** Iznad visine 3,50 metara od kote terena moguće je dozvoliti izgradnju erkera, odnosno balkona na zgradi ispred građevinske linije, kao i na zadnjim fasadama, u koliko za to postoje prostorne mogućnosti, maksimalno do 1,0 metara, a što se mora definisati u postupku izrade urbanističke saglasnosti i detaljnih urbanističko-tehničkih uslova.
- II.26.** Ne može se postavljati ograda oko višeporodičnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata bez obzira da li se rade kao samostalni ( slobodnostojeći ) u nizu ili u vidu blokova.
- II.27.** Krovovi na planiranim stambenim i stambeno-poslovnim objektima višeporodičnog tipa stanovanja u pravilu treba da budu kosi pokriveni crijepom ili drugim savremenim materijalom za pokrivanje.
- II.28.** Fasade objekata moraju biti izvedene savremenim materijalima i u savremenoj obradi u skladu sa vrstom objekta, vodeći računa o energetskej efikasnosti.
- II.29.** Za sve objekte višeporodičnog tipa stanovanja i poslovanja, prije izrade glavnog projekta obavezno je uraditi i izvršiti kontrolu idejnog projekta.
- II.30.** Za sve objekte višeporodičnog tipa stanovanja i poslovanja – obavezno je izraditi elaborat geomehničkih karakteristika tla, u skladu sa analizama terena i utvrđenog visokog nivoa podzemnih voda na većem dijelu obuhvata plana.
- II.31.** Za stambene zgrade u bloku ili nizu, definisanom saobraćajnicama ili drugim javnim površinama, detaljni urbanističko-tehnički uslovi u pravilu se izrađuju za cijeli blok. Za ostale zgrade, za

saobraćajnice i saobraćajne površine, za infrastrukturne instalacije, za uređenje javnih i zelenih površina i sl. detaljni urbanističko-tehnički uslovi izrađuju se, u pravilu, za pojedine objekte, odnosno za pojedine površine. Detaljni urbanističko-tehnički uslovi su sastavni dio Rješenja o urbanističkoj saglasnosti, a definišu se na osnovu ovog plana i Zakona o uređenju prostora Sl.gl. RS 84/02 – prečišćen tekst ( član 72. i 75. Zakona );

- **Postojeći i planirani objekti kompleksa Bolnice i Doma zdravlja**

Svi objekti u kompleksu Bolnice i Doma zdravlja, ovim planom se definišu kao

- Postojeći objekti koji se zadržavaju i na kojima se planiraju rekonstrukcije, unutrašnja reorganizacija ili dogradnje i naziđivanja – u skladu sa prostornom organizacijom definisanom ovim planom i detaljnim opisom datim u sklopu tekstualnog dijela plana;
- novoplanirani objekti čijom se izgradnjom dopunjuje kompleks, odnosno proširuju postojeći kapaciteti.

Propozicije za izgradnju ovih objekata proističu iz grafičkog prikaza i tekstualnog opisa istih, odnosno potpuno će zavisti u najvećoj mjeri od pravilnika i standarda za izgradnju ove vrste objekata koji imaju specijalnu namjenu i moraju se izvoditi u svemu u skladu sa tom namjenom. Da se izbjegne bilo kakva mogućnost zatvaranja i stvaranja ograničenja, ovim smjernicama se utvrđuje potreba izrade detaljnih projekata i arhitektonsko-urbanističkih rješenja usklađenih sa prostornom organizacijom kompleksa Bolnice i Doma zdravlja definisanom ovim planom, a kojima će se precizno utvrditi svi parametri, uslovi, karakteristike i drugi elementi za izgradnju ovih objekata i sadržaja.

Postojeći ulaz u kompleks Bolnice i Doma zdravlja, iz ulice Srpske vojske je zajednički glavni ulaz, a planom je definisan za rekonstrukciju i proširenje sa novim elementima i novim saobraćajnim rješenjem. Sa desne strane glavnog ulaza postavljene su obe portirnice ( i za Dom zdravlja i za Bolnicu ) , kao i parking prostor za taksi vozila. Ulaz je prolazan, bez zadržavanja posjetilaca i pacijenata koji dolaze u kompleks, a koji se sa ulaza usmjeravaju na planirani parking izdvojen kao javna površina i lociran uz istočnu granicu kompleksa.

Za postojeće i planirane objekte Bolnice i doma zdravlja utvrđuju se opšti uslovi :

**II.32.** Osnove ( gabariti ) postojećih i planiranih objekata unutar kompleksa Bolnice i Doma zdravlja prikazani u grafičkom prilogu prostorne organizacije nisu fiksni, odnosno dozvoljene su odgovarajuće dogradnje u koliko se za tim ukaže opravdana potreba i u koliko za iste ima odgovarajućih prostornih mogućnosti, a što će se utvrditi detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima u postupku izdavanja Rješenja o urbanističkoj saglasnosti.

**II.33.** Visinska regulacija ovih objekata ( postojećih i planiranih ) izražena spratnošću prikazanom na grafičkom prilogu plana prostorne organizacije je maksimalna.

**II.34.** Objekti se moraju izvoditi striktno u namjeni za koju su planom definisani – ne dozvoljava se uvođenje bilo kakve druge namjene koja ne odgovara zdravstvenoj djelatnosti ili nije prateći sadržaj za normalno funkcionisanje ove djelatnosti.

**II.35.** Interna, unutrašnja organizacija sadržaja u sklopu objekata Bolnice i Doma zdravlja može se mijenjati u skladu sa potrebama, a u cilju bolje, savremenije organizacije, odnosno u svemu se usklađuje sa programima razvoja i proširenja ovih ustanova..

**II.36.** Sve planirane elemente vanjskog uređenja ( pristupi saobraćajni i pješački, površine za parkiranje, zelene površine, prateći pomoćni sadržaji ) potrebno je izvoditi u skladu sa ovim planom uz prethodnu razradu u sklopu arhitektonsko-urbanističkih rješenja.

**II.37.** Kompleks Bolnice i doma zdravlja može se ograditi ogradom. Ograda se ne može postavljati unutar kompleksa između pojedinih objekata ili sadržaja, nego samo kao ograda jedinstvenog kompleksa postavljena po granici kompleksa kao cjeline. Ovim planom, u planu parcelacije definisane su urbanističke parcele unutar kompleksa koje definišu površine za objekte i sadržaje Bolnice i površine za objekte i sadržaje Doma zdravlja, ali se po ovim granicama unutar kompleksa ne može postavljati ograda. Ovom smjernicom se utvrđuje, u skladu sa planom šireg područja, da se u slučaju ovakvih kompleksa koji predstavljaju cjeline ili karakteristične zone, ograda postavlja na granici zone, kompleksa ili sl., a uvijek tako da gabariti ne izlaze van te granice;

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

- **Privremeni objekti**

**III.1.** Na prostornom obuhvatu Regulacionog plana u pravilu se ne mogu postavljati privremeni objekti, izuzev privremenih gradilišnih objekata. Ne dozvoljava se postavljanje tezgi na javnim površinama za prodaju različitih roba.

Ukoliko se ukaže potreba, u toku implementacije plana, na određenim javnim površinama mogu se postaviti prenosni objekti (isključivo kiosci za prodaju štampe, fotokopiranje, prodaju cvijeća ili sl. ) i to samo na javnim površinama na kojima neposredno ne prethodi izgradnja planiranih stalnih objekata. i pod određenim uslovima da ne smetaju saobraćaju ni kolskom ni pješačkom, da nisu u sklopu javnih zelenih površina i sl.

Za privremene objekte može se odrediti prostor potreban za njihovu izgradnju upotrebu, ali se ne može vršiti geodetska parcelacija zemljišta. Postavku privremenog objekta u skladu sa ovim članom definisati urbanističko-tehničkim uslovima i ograničiti na određeni vremenski period.

**III.2.** Unutar kompleksa Bolnice i Doma zdravlja definisane su tri lokacije za postavljanje tri kioska od kojih je jedan u okviru parcele Doma zdravlja, a dva u okviru parcele Bolnice. Ovi objekti služe za potrebe ovih ustanova, prenosivi su, montažno-demontažnog tipa, a sa namjenom koja podrazumijeva prodaju štampe i eventualno, po potrebi voća, napitaka i sl za potrebe pacijenata i radnika unutar kompleksa.

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



- **Uređenje građevinskog zemljišta**

**III.4.** Kao građevinska zemljišta smatraju se sva zemljišta u granicama obuhvaćenim Regulacionim planom.

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

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

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

- **Privremeno korišćenje površina**

**III.6.** Do privođenja konačnoj namjeni koja je definisana Regulacionim planom, površine obuhvaćene Planom mogu se koristiti na uobičajeni način, kao površine za poljoprivrednu obradu ( bašte i vrtovi ) i zelene površine.

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