

**IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA UŽEG
URBANOG PODRUČJA GRADA ZVORNIKA I DIJELA
INDUSTRIJSKE ZONE BIRAČ-KARAKAJ**

- NACRT-

Šamac, JULI 2020. godine

DOKUMENT: **IZMJENA DIJELA REGULACIONOG PLANA "DIJELA UŽEG URBANOG PODRUČJA GRADA ZVORNIKA I DIJELA INDUSTRIJSKE ZONE BIRAČ-KARAKAJ" (NACRT)**

NARUČILAC: **Mijatović Danila Radivoje**

LOKACIJA: **dio k.č. br. 716/1 i dio k.č. br. 716/2, te k.č. br. 716/3, 716/4, 716/5, 716/6, 716/7, 716/8, 716/9, 716/10, 717/1 i 717/2 k.o. Zvornik Grad i k.č.broj 2049/1 i 2042/9 k.o. Zvornik Grad**

VERIFIKACIJA: **GRAD ZVORNIK**
Odjeljenje za prostorno uređenje

NOSILAC IZRADE: **G.P."OBNOVA"D.O.O. ŠAMAC**

BROJ DOKUMENTA: **28-07/20**

UČESNICI U IZRADI: **Biljana Gajin, dipl.inž.arh.**
Sofija Bajić, dipl.inž.arh.
Ivan Mirić, dipl.inž.građ.
Vlatko Savičić, dipl.inž.građ.
mr Perica Krstanović, dipl.inž.el.
mr Milan Đurić, dipl.inž.maš.
Zvezdana Lazić građ.teh.

DIREKTOR

/Cvijetin Savić, građ.inž./

SADRŽAJ

I. OPŠTA DOKUMENTACIJA

II. TEKSTUALNI DIO

A. UVODNO OBRAZLOŽENJE

- 1. Uvod**
- 2. Pregled informaciono-dokumentacionog osnova**
- 3. Radni tim za izradu plana**

B. ANALIZA I OCJENA STANJA

- 1. Granice zadatog područja**
- 2. Tipologija izgradnje**
- 3. Kriterijumi za zoniranje teritorije u obuhvatu plana**
- 4. Pravila postojeće regulacije**
- 5. Valorizacija nasljeđenih fondova visokogradnje i niskogradnje**
- 6. Ekonomija korišćenja zemljišta**
- 7. Vlasništvo nad zemljištem**
- 8. Postojeća parcelacija**
- 9. Javne površine i objekti**
- 10. Zaštita objekata kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa i životne sredine**
- 11. Uslovi zaštite ljudi i dobara za slučaj elementarnih nepogoda, ratnih katastrofa i tehnoloških akcidenata**
- 12. Komunalna opremljenost i uređenost prostora**
- 13. Mogućnost kretanja lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima**
- 14. Ocjena povoljnosti za građenje**

C. PROBLEMI STANJA

D. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

E. PROGRAM (KONCEPT) PLANA

F. URBANISTIČKI USLOVI (STANDARDI) ZA GRAĐENJE I UREĐENJE PROSTORA

1. **Namjena površina**
2. **Tipologija prostornih cjelina**
3. **Tipovi regulacionih i nivelacionih rješenja**
4. **Građevinske linije**
5. **Parcelacija, preparcelacija i prijedlog za poboljšanje parcelacije**
6. **Granični parametri za korišćenje zemljišta**
7. **Uslovi za zamjenu, rekonstrukciju, dogradnju, nadogradnju i sl. nasljeđenog fonda**
8. **Javni i opšti interes u funkcionisanju prostora**
9. **Uslovi za opremanje tehničkom i komunalnom infrastrukturom sa uslovima priključenja**
10. **Prirodni uslovi za građenje**
11. **Uslovi za očuvanje, zaštitu i prezentaciju nasljeđa kulture, prirode i zaštitu životne sredine**
12. **Uslovi za zaštitu ljudi i dobara u slučaju elementarnih nepogoda, ratnih katastrofa i tehnoloških akcidenata**
13. **Mjere energetske efikasnosti**
14. **Uslovi za uklanjanje barijera za kretanje lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima**
15. **Ekonomska valorizacija plana**

G. PRILOZI

1. **Dokumentacioni osnov**
 - a) Inicijativa za izmjenu Regulacionog plana br:04-363-148/18 od 26.03.2018. godine
 - b) Odluka o pristupanju izmjene dijela regulacionog plana užeg urbanog područja grada Zvornika i dijela industrijske zone Birač-Karakaj (Sl.glasnik Grada Zvornika br.4/18)
 - c) Odluka o imenovanju Savjeta plana za praćenje izrade izmjene dijela regulacionog plana užeg urbanog područja grada Zvornika i dijela industrijske zone Birač-Karakaj (Sl.glasnik Grada Zvornika br.112/18)
 - d) Izvod iz Urbanističkog plana »Zvornik 2020« (Sl.glasnik opštine Zvornik br.17/08)
 - e) Izvod iz Regulacionog plana užeg urbanog područja grada Zvornika i dijela industrijske zone Birač-Karakaj
2. **Spisak koordinata lomnih tačaka**
3. **Smjernice za sprovođenje plana**

III. GRAFIČKI DIO

A. KARTE STANJA

- 1. AŽURAN PLAN PARCELACIJE**
- 2. KARTA VLASNIŠTVA NAD ZEMLJIŠTEM**
- 3. POSTOJEĆA FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA**
- 4. GEOLOŠKA KARTA**

B. KARTE PLANIRANOG RJEŠENJA

- 5. GRANICE PLANA**
- 6. PLAN PARCELACIJE I PREPARCELACIJE**
- 7. PLAN ORGANIZACIJE PROSTORA**
- 8. PLAN SAOBRAĆAJA SA NIVELACIJOM**
- 9. PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE**
- 10. PLAN ENERGETSKE I TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE**
- 11. PLAN GRAĐEVINSKIH I REGULACIONIH LINIJA**

I. OPŠTA DOKUMENTACIJA

II. TEKSTUALNI DIO

A. UVODNO OBRAZLOŽENJE

1. UVOD

Na inicijativu Mijatović Radivoja iz Zvornika, Skupština grada Zvornika, na sjednici održanoj dana 29.03.2018.godine donijela je Odluku o pristupanju izmjene dijela Regulacionog plana užeg urbanog područja grada Zvornika i dijela industrijske zone Birač-Karakaj, koja je objavljena u Službenom glasniku Grada Zvornika, br 4/2018 od 30.03.2018. god.

Izmjena dijela RP je inicirana usljed nemogućnosti izgradnje objekta na k.č. 716/1, 716/2, 716/3, 716/4, 716/5, 716/6, 716/7, 716/8, 716/9, 716/10, 717/1 i 717/2 u k.o. Zvornik Grad, kako je u važećem Regulacionom planu planirano.

Naime, važećim RP navedene katastarske čestice su dio zajedničke građevinske parcele višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta. U postojećem stanju, ostatak planirane građevinske parcele je izgrađen individualnim objektima čiji vlasnici nemaju interes da grade planirani objekat na k.č. 716/1, 716/2, 716/3, 716/4, 716/5, 716/6, 716/7, 716/8, 716/9, 716/10, 717/1 i 717/2 u k.o. Zvornik Grad.

Prema Odluci o izradi izmjene dijela RP, nosilac pripreme je Gradska uprava Grada Zvornika, Odjeljenje za prostorno uređenje, a nosilac izrade je izabran po izboru Investitora izrade izmjene RP. Područje izmjene dijela RP se nalazi u obuhvatu "Regulacionog plana užeg urbanog područja grada Zvornika", kao i u obuhvatu Urbanističkog plana „Zvornik 2020“

U postojećem stanju k.č. br. 716/3, 716/4, 716/5, 716/6, 716/7, 716/8, 716/9, 716/10, 717/1 i 717/2 k.o. Zvornik Grad predstavljaju neizgrađeno građevinsko zemljište na kome su bili izgrađeni stambeni i poslovni objekti spratnosti prizemlje do prizemlje+sprat, a koje je investitor porušio radi pripreme parcele za izgradnju. Predmetne parcele k.č.br. 716/1 i 716/2 k.o. Zvornik Grad su izgrađene, ali iste nisu privedene namjeni po važećem regulacionom planu.

U postupku pripreme za izradu ovog elaborata izvršen je terenski obilazak i tom prilikom sagledane prostorne, saobraćajne, infrastrukturne i druge mogućnosti predmetne lokacije.

Nakon sagledavanja stanja na terenu, obaveza u pogledu usklađenosti sa planskom dokumentacijom višeg reda, te važećih propisa i normativa u oblasti projektovanja i izgradnje objekta planiranih sadržaja, urađen je nacrt Regulacionog plana, kojim su definisani svi relevantni urbanističko-planski elementi za buduću izgradnju, rekonstrukciju i plansko uređenje prostora koji on obuhvata. Plan je definisao nove fizičke strukture na način da su prilagođene aktuelnim okolnostima i potrebama uz adekvatan tretman zatečenog stanja na terenu.

Planski period za koji se Regulacioni plan donosi je 10 godina.

Obuhvat Izmjene dijela RP je naznačen na grafičkom prilogu „Granice plana“ u površini od 713,25 m².

Nosilac izrade je u fazi izrade Nacrta izmjena dijela Plana raspolagao dokumentacijom, koja je u tom momentu predstavljala dokumentacioni osnov, koji je dopunjen naknadno dostavljenom dokumentacijom od nosioca pripreme i od podnosioca inicijative Izmjene RP.

Izmjeni dijela Plana se pristupilo u vrijeme važenja Prostornog plana RS – Izmjene i dopune za planski period do 20 godina i Urbanističkog plana „Zvornik“ za planski period do 2020 god. kao strateškog osnova za planiranje, te „Regulacionog plana užeg urbanog područja grada Zvornika“ kao sprovedbenog dokumenta prostornog planiranja iz nadležnosti Grada Zvornika.

Obzirom na ovako stanje planova višeg reda, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju (Sl.gl.RS 40/13) osnovne smjernice za izradu Izmjene RP su iz važećeg Urbanističkog plana. Izmjenjeno plansko rješenje neophodno je uklopiti u plansko rješenje okolnog prostora.

Svi elementi koji su definisani u fazi nacrtu plana, a u skladu sa raspoloživim informacijama, razrađeni su do nivoa koji se zahtijeva prilikom izdavanja lokacijskih uslova, odnosno do nivoa urbanističko-tehničkih uslova.

Pri projektovanju, izgradnji i eksploataciji objekta, sa stanovišta toplifikacije, ispoštovati slijedeće propise:

- Zakon o uređenju prostora i građenju, Službeni glasnik RS broj 40/13 i 106/15;
- Zakon o zaštiti od požara, Službeni glasnik RS broj 71/12;
- Zakon o zaštiti na radu, Službeni glasnik RS broj 01/08, 13/10;
- Zakon o zaštiti vazduha, Službeni glasnik RS broj 124/11;
- Zakon o zaštiti životne sredine, Službeni glasnik RS broj 71/12;
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduh, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o graničnim vrijednostima kvaliteta vazduha, Službeni glasnik RS broj 39/05;
- Pravilnik o mjerama za sprečavanje i smanjenje zagađivanja vazduha i poboljšanje kvaliteta vazduha, Službeni glasnik RS broj 3/15;
- Zakon o komunalnim djelatnostima, Službeni glasnik RS broj 124/11;
- Standardi i propisi iz oblasti centralnog grijanja, klimatizacije i ventilacije;
- Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju, Službeni list SFRJ 38/89;
- Pravilnik o minimalnim zahtjevima za energetske karakteristike zgrada, ("Službenom glasniku Republike Srpske", broj 30/15);
- Pravilnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije (Službeni glasnik Republike Srpske br. 115/13);
- Opšte i tehničke uslove distributera toplotne energije;
- I sve druge važeće propise iz ove oblasti.

2. PREGLED INFORMACIONO-DOKUMENTACIONE OSNOVE

- Kopija katastarskog plana od 13.06.2019 god.
- Posjedovni list – Izvod broj 999/6 od 13.06.2019 god.
- Posjedovni list – Izvod broj 2403/2 od 13.06.2019 god.
- Posjedovni list – Prepis broj 1832/1 od 13.06.2019 god.
- Posjedovni list – Prepis broj 1836/0 od 13.06.2019 god.
- Posjedovni list – Prepis broj 1815/4 od 13.06.2019 god.
- Zemljišno-knjižni izvadak – ZK uložak broj 4360 od 13.06.2019 god.
- Zemljišno-knjižni izvadak – ZK uložak broj 1766 od 13.06.2019 god.
- Zemljišno-knjižni izvadak – ZK uložak broj 647 od 13.06.2019 god.
- Zemljišno-knjižni izvadak – ZK uložak broj 5343 od 13.06.2019 god.
- Zemljišno-knjižni izvadak – ZK uložak broj 648 od 13.06.2019 god.
- Zemljišno-knjižni izvadak – ZK uložak broj 5361 od 13.06.2019 god.
- Zemljišno-knjižni izvadak – ZK uložak broj 1758 od 13.06.2019 god.
- Zemljišno-knjižni izvadak – ZK uložak broj 5740 od 13.06.2019 god.
- Zemljišno-knjižni izvadak – ZK uložak broj 392 od 13.06.2019 god.
- Spisak parcela izdata od RGU za imovinsko-pravne poslove, PJ Zvornik 19.03.2018 god.
- Inicijativa investitora za izmjenu Regulacionog plana upucena Gradu Zvornik – Kabinet Načelnika, 26.03.2018 god.
- Izvod iz Regulacionog plana užeg urbanog područja Grada Zvornika
- Odluka Gradske uprave Grada Zvornika broj 01-022-112/2018 od 15.11.2018 god. o imenovanju Savjeta plana za praćenje izrade izmjene dijela Regulacionog plana užeg urbanog područja grada Zvornika i dijela industrijske zone Birač-Karakaj
- Odluka Gradske uprave Grada Zvornika broj 01-022-40/2018 od 29.03.2019 god. o pristupanju izmjeni dijela Regulacionog plana užeg urbanog područja grada Zvornika i dijela industrijske zone Birač-Karakaj
- Poziv broj 04-363-1/2018 od 03.09.2018 god. zainteresovanim licima da dostave prijedloge i sugestije za planska rješenja, objavljen od strane Gradske uprave Grada Zvornika
- Zaključak Gradske uprave Grada Zvornika o određivanju organa i pravnih lica od kojih je potrebno pribaviti mišljenje u postupku izmjene plana broj 04-363-1/2018 od 14.09.2019 god.
- Poziv Gradske uprave Grada Zvornika pravnim licima od kojih je potrebno pribaviti mišljenje u postupku izmjene plana broj 04-363-1/2018 od 19.09.2019 god. da imenuju članove savjeta
- Prijedlog člana za Savjet plana Gradske uprave Grada Zvornika broj 19-06/1-1-215-45/18 od 27.09.2018 god.
- Ugovor o izradi izmjene dijela Regulacionog plana užeg urbanog područja grada Zvornika i dijela industrijske zone Birač-Karakaj, zaključen između naručioca izrade Mijatović Danila Radivoja iz Zvornika i GP »Obnova« d.o.o. Šamac, kao izrađivača dokumenta. Ugovor zaključen 25.06.2019. godine.

Odlukom o izmjeni dijela Plana je utvrđen prostor koji obuhvata dio katastarske parcele k.č. br. 716/1, 716/2, 716/3, 716/4, 716/5, 716/6, 716/7, 716/8, 716/9, 716/10, 717/1 i 717/2 k.o. Zvornik Grad i zemljište označeno kao k.č. broj 2042/1 i 204/9 k.o. Zvornik Grad, u daljem tekstu se daju izvodi iz važeće strateške dokumentacije.

IZVODI IZ PLANOVA VIŠEG REDA

1. PROSTORNI PLAN REPUBLIKE SRPSKE

I - OPŠTA STRATEGIJA ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTOR

1. Strateška opredjeljenja

Na svakoj teritoriji najvažnije su - narod (populacija) i teritorija kao životni prostor te populacije. Zbog toga je, posredno, briga o prostoru u stvari i briga o ljudima. Prostorni plan je strateški razvojni dokument kojim se teritorija Republike Srpske dugoročno, a u skladu sa potrebama populacije i u skladu sa mogućnostima prirodnog i antropogeno izmijenjenog prostora. Pod prirodnim prostorom podrazumijevamo sveukupne prirodne karakteristike prostora uključujući i prirodne resurse i uslove. Pod antropogeno izmijenjenim prostorom podrazumijevamo prostor u kojem su već izgrađeni objekti infrastrukture, suprastrukture i substrukture.

Prostorni plan sve elemente prirodnog i antropogenog prostora tretira kao vrijednosti, tj. kao osnovu za dalji razvoj i uređenje prostora Republike Srpske sa ciljem da se ostvari novi i poželjni razvoj u odnosu na potrebe populacije. U tom smislu, Plan je strategijski plan sanacije, uređenja i razvoja, tj. izgradnje, prostora u kome se prostor tumači kao razvojni prioritet.

Strategija razvoja ima mnogo elemenata, ali je najvažniji ubrzani razvoj svih elemenata prostora Republike Srpske, što podrazumijeva:

- homogenizaciju i organizaciju entitetske teritorije,
- ujednačavanje razvoja unutar Republike Srpske,
- regionalnu organizaciju Republike Srpske,
- kvalitetan razvoj svih drugih elemenata teritorije Republike Srpske - stanovanja, objekata privrede, društvenih službi i dr.,
- razvoj zemaljskih infrastrukturnih sistema, pretežno na teritoriji Republike Srpske, ali i u okruženju i
- usklađivanje razvoja sa teritorijama u okruženju Republike Srpske.

U Prostornom planu istaknute su regionalne disproporcije i neuravnoteženost u razvojnoj osnovi, što je primjetno u razmještanju stanovništva i demografskim potencijalima i tendencijama, ali i u geopolitikalima, razvijenosti privrede, socijalnih kapaciteta i infrastrukturne mreže. Korijeni disproporcija i neuravnoteženosti u mnogo čemu su u nesrazmjeri između materijalne proizvodnje i sistema javnih djelatnosti, koji je jedna od osnovnih karakteristika razvoja u prethodnom socijalističkom društveno-ekonomskom sistemu.

U programskom i proizvodnom smislu veliki privredni sistemi dugo su bili osnova svake proizvodnje, ali su se pokazali nedovoljno efikasnim. Paralelno s njima razvijan je glomazan i raštrkan sistem javnih djelatnosti, prvenstveno u upravi, takođe neefikasan, u zdravstvu, školstvu, kulturi. Materijalnu proizvodnju na kojoj bi trebalo da bez pretjerane težine počiva ovakav sistem je preko svake razumne mjere iscrpljivao, u mnogo čemu i sasvim onemogućavao, pa i zatirao, uništavajući tako i osnovu sopstvenog postojanja i razvoja. Prostorno planiranje, samo po sebi, na ovakva dešavanja teško može uticati, ali ono može dati važan doprinos svojim rješenjima u osnovnoj organizaciji teritorije, radi održivog razmještanja pojedinih

djelatnosti i funkcija, odnosno u uspostavljanju mehanizama koji bi svojim stalnim usmjeravajućim i korektivnim djelovanjem uticali ne samo na privredne, već i na sve druge aktivnosti stanovništva.

U Prostornom planu, a potom i u svim ostalim planskim aktima nižih nivoa - prostornim i urbanističkim planovima, ukazuje se na potrebu obezbjeđenja disperzije privrednih djelatnosti i materijalne proizvodnje, poštujući prije svega ekonomske i tehničke kriterijume, te kriterijume zaštite životne sredine, utvrđene na nacionalnom i na širem, evropskom nivou. Istovremeno, kada je riječ o javnim djelatnostima prostor treba da se organizuje u što manjem stepenu disperzivnosti i sa što manje razgranatom mrežom, dakle što više koncentrisano. Naravno, to ne važi podjednako za sve nivoe pomenute mreže (na primjer, dobra saobraćajna infrastruktura nužan je uslov za povećanje stepena koncentrisanosti mnogih javnih funkcija). Razmještaj privrednih i drugih djelatnosti predviđa se u oko 160 primarnih i sekundarnih lokalnih centara sa racionalno organizovanom mrežom mezoregionalnih i subregionalnih centara.

Zato izrada Prostornog plana kao razvojnog dokumenta za duži period (do 2015. godine), podrazumijeva da u njemu veća pažnja bude posvećena međuregionalnim i regionalnim aspektima razvoja. Polazni princip u izradi tog dokumenta je deduktivnost i integralnost, dakle takav da se od cjeline polazi ka pojedinostima, imajući neprekidno u vidu cjelinu prostora Republike Srpske, posmatrano geografski i na svaki drugi način.

Sadašnje stanje u kome se nalazi Republika Srpska posljedica je ratnih događanja, ali i opštedruštvene i ekonomske krize iz prethodnog vremena i sistema. Navedene okolnosti i njihove posljedice nužno uslovljavaju sporiji proces strukturne transformacije privrede i entiteta, uključujući i institucionalne promjene, prevashodno one u oblasti vlasničkih odnosa. A upravo to je osnovni preduslov za obezbjeđenje slobodnog kretanja kapitala, radne snage, proizvoda i usluga.

2. Opšta strategija organizacije, uređenja i korišćenja prostora Republike Srpske

Opšta strategija organizacije, uređenja i korišćenja prostora Republike Srpske do 2015. godine bazira se na planiranoj mreži naselja (model policentričnog razvoja) na području Republike Srpske, zatim na konceptu razvoja privrede, tj. industrije, poljoprivrede, šumarstva, trgovine, saobraćaja, turizma, građevinarstva i vodoprivrede na istom prostoru, kao i na planskim rješenjima u sferi zaštite prirode i ekologije.

Buduća prostorna organizacija Republike Srpske trebalo bi da se zasniva na policentričnom modelu prostorne organizacije, koji prije svega proizlazi iz planiranog sistema naselja.

Tokom trajanja Prostornog plana na prostoru njegovog obuhvata dosadašnje sekundarne osovine razvoja (Bijeljina - Zvornik - Lukavica i Višegrad - Trebinje) u istočnom dijelu Republike Srpske će se transformisati u primarne osovine razvoja. U ovom periodu izdiferenciraće se još dvije sekundarne osovine razvoja i to na pravcu Banja Luka - Mrkonjić Grad - Šipovo, kao i Pale - Rogatica - Višegrad. Tercijalne osovine razvoja do 2015. činiće sledeće osovine: Kozarska Dubica - Prijedor - Oštra Luka, Banja Luka - Čelinac - Teslić, Derventa - Brod i Konjević - Bratunac.

Ostala područja koncentracije stanovništva, infrastrukture, privrednih kapaciteta biće predstavljene u vidu nodova, tj. tačaka iz kojih se šire određeni razvojni impulsi prema okolnom prostoru (primarni i sekundarni lokalni centri izvan primarnih i sekundarnih osovine razvoja Republike Srpske).

Profilisanje naselja koja imaju određeni centralitet planira se do 2015. i to na sledeći način: entitetski centar Banja Luka; mezoregionalni centri Bijeljina - Doboj, dvojni mezoregionalni centar Pale i aglomeracija Sarajevo (Istočna Ilidža) - Lukavica, Prijedor i Trebinje; subregionalni centri - Gradiška, Zvornik, Mrkonjić

Grad i Foča; primarni i sekundarni lokalni centri iz kojih će se širiti razvojni impulsi na okolni prostor. Ostala naselja imaće specifičnu monofunkcionalnu, tj. pretežno poljoprivrednu ili turističku funkciju.

Urbana područja svih naselja treba maksimalno iskoristiti za stambenu i ostalu izgradnju, naročito njihove centralne dijelove, što podrazumijeva potrebu za pugušćavanjem urbanih područja. Na taj način do 2015. građevinski rejoni treba da se minimalno povećaju.

Najznačajniji planirani saobraćajni infrastrukturni projekti na području Republike Srpske u periodu plana su autoputevi Banja Luka - Gradiška - Hrvatska, Banja Luka - Kupres, Doboj - Vukosavlje, Modriča - Bijeljina - Srbija, Banja Luka - Doboj, Banja Luka - Prijedor - Novi Grad - Hrvatska; brzi putevi u istočnom dijelu: Lukavica - Pale - Sokolac - Rogatica - Višegrad - Srbija, Stolac - Ljubinje - Trebinje - Crna Gora i Bijeljina - Zvornik - Sokolac; dovršavanje magistralnog puta M5 u dolini Prače, željezničke pruge Banja Luka - Gradiška i Šamac - Bijeljina - Srbija, luke i pristaništa na Savi, Uni i Drini (prije svega Brod i Gradiška), aerodrom na Glasincu i u Trebinju. Ovi saobraćajni pravci i objekti će imati veliki uticaj na prostornu organizaciju Republike Srpske do 2015., prije svega stvaranjem multimodalnih saobraćajnih čvorišta (Banja Luka, Bijeljina, Brod, Višegrad, Gradiška, Doboj, Zvornik, Sokolac, Prijedor, Trebinje: robno-transportni centri) na području ukrštanja saobraćajnih mreža i objekata, što će doprinijeti povećanju pristupačnosti i dostupnosti teritorije Republike Srpske prema okruženju, a takođe i njenoj boljoj unutrašnjoj integraciji.

Projekcija kretanja broja stanovnika do 2015., kao i stambenog fonda ukazuju na lagani porast broja stanovnika (godišnje stope rasta stanovništva oko 5‰ u prvih šest godina, a kasnije oko 3,5‰, a u poslednjoj godini 7‰), odnosno na oporavak demografskih resursa Republike Srpske, uz srazmjern rast broja stambenih jedinica (oko 85.000 stambenih jedinica). Vremena dinamičkog rasta broja stanovnika, domaćinstva i stanova su prošla u periodu prije 1991. Buduća kretanja u oblasti demografije i stambene izgradnje biće sporija i stabilnija.

Privredni razvoj Republike Srpske bi se u periodu plana trebalo da zasniva na šest najvažnijih privrednih grana: industrija, energetika, poljoprivreda, šumarstvo, turizam i ugostiteljstvo.

Industrija bi trebalo da bude pokretač razvoja Republike Srpske i privredna grana sa najvećim brojem zaposlenih. Industrije koje imaju tradicionalno uporište u Republici Srpskoj, zatim industrije koje se zasnivaju na prirodnim resursima (više faze prerade), kao i propulzivne industrijske grane sa manjim uticajem na životnu sredinu (nosioci tehničkog progresa i izvozne strategije), treba da imaju prioritet u budućem razvoju Republike Srpske. Posebno treba izdvojiti prehrambenu i drvnu industriju, čija su podloga resursi poljoprivrednog zemljišta i šuma. Jeftina radna snaga i dobra saobraćajna povezanost usloviće lociranje industrijskih pogona koji „napuštaju“ sadašnji prostor Evropske unije u potrazi za prostorima sa jeftinom i kvalifikovanom radnom snagom i dobrom saobraćajnom povezanošću.

Jedan od osnovnih stubova razvoja Republike Srpske u budućem periodu biće energetika koja će se zasnivati na značajnim energetske potencijalima Srpske, izraženim u hidropotencijalu (Drina, Vrbas, projekat Gornji horizonti), uglju i alternativnim energetske izvorima (prije svega vjetar i biomasa).

Značaj i uloga poljoprivrede i šumarstva proizlazi iz prirodnih uslova za njen razvoj (poljoprivredno zemljište, šume), ali i iz tradicije i činjenice da najveći broj stanovnika Republike Srpske (oko 60 %) direktno i indirektno živi od poljoprivrede i šumarstva (u nešto većem obimu). U vremenskom horizontu plana, u sjevernom dijelu Republike Srpske poljoprivredna proizvodnja će se kretati prema većoj intezifikaciji, a u istočnom dijelu Republike Srpske ka proizvodnji organske hrane sa naglašenim geografskim porijeklom.

Turizam i ugostiteljstvo bi u periodu plana trebalo da imaju mnogo veći značaj nego u dosadašnjem periodu. Tome će doprinijeti sadašnji i budući turistički proizvod. Sadašnja i planirana zaštićena prirodna područja (nacionalni parkovi, parkovi prirode, zaštićeni predjeli, memorijalni parkovi i spomenici), kulturno nasljeđe (arheološki lokaliteti, graditeljsko nasljeđe), rijeke Drina, Vrbas, Una, Ugar, Vrbanja, Pliva, Janj, Sava, planine Jahorina, Romanija, Orjen, Zelengora, Sjemeć, Borja, Manjača, Vitorog, Kozara i infrastrukturni koridori biće podloga za razvoj grana turizma poput seoskog i ekoturizma, zimskog i planinskog turizma, nautičkog, tranzitnog i kulturno-istorijskog turizma. Razvoj turizma bi u ovom periodu trebalo da se odvija u okviru osam definisanih turističkih zona, koje jednim dijelom i danas postoje, kao i na još nekim lokalitetima u Republici Srpskoj (opštine Berkovići, Petrovo i Šekovići).

Osnovni cilj rasta privrede Republike Srpske u periodu plana trebalo bi predstavljati dostizanje BDP/stanovniku od oko 4000 \$, odnosno udvostručenje bruto domaćeg proizvoda, što zahtijeva prosječnu godišnju stopu rasta BDP od 7,2 %. Projektovani broj zaposlenih u 2015. godini je 310.000 zaposlenih, što zahtijeva otvaranje oko 63.000 radnih mjesta u Republici Srpskoj do 2015., kao i prevođenje (legalizaciju) određenog broja radnih mjesta koja se danas nalaze u „sivom“ sektoru (oko 46.000 zaposlenih), čime će se nadoknaditi gubitak radnih mjesta nastao kao posljedica prestrukturiranja privrede (procjena: oko 40.000 radnih mjesta). Otvaranje novih radnih mjesta u ključnim razvojnim granama privrede Republike Srpske usloviće i promjenu njene privredne strukture. Takva kretanja će dovesti do rasta udjela industrije, poljoprivrede, šumarstva, energetike i turizma u strukturi BDP Republike Srpske. Gledajući strukturu zaposlenih, planirani privredni razvoj bi trebalo da dovede do rasta udjela industrije, energetike, građevinarstva, turizma i saobraćajne privrede u ukupnom broju zaposlenih. Stopa nezaposlenosti bi se u skladu sa novim zapošljavanjem trebalo da snizi sa sadašnjih oko 38% na oko 14%.

Transgranična saradnja predstavlja značajan potencijal prostora Republike Srpske. Transgranična saradnja (potencijalni evroregioni, transgranična zaštićena prirodna područja i ekosistem) bi u planskom periodu trebalo da dobije na intenzitetu. Tu se posebno ističu područja krajnjeg jugoistoka Republike Srpske - Hercegovine prema Hrvatskoj i Crnoj Gori, Gornjeg Podrinja prema Srbiji i Crnoj Gori (Romanija - Zlatibor - Durmitor), Srednjeg Podrinja prema Srbiji (Osat - Tara), Srednje Posavine prema Hrvatskoj (Posavina - Slavonija), Lijevče polja prema Hrvatskoj (Vrbas - Posavina - Slavonija), doline Une prema Hrvatskoj (Pounje - Banija). Značaj transgranične saradnje je u činjenici da Bosna i Hercegovina iz „super“ fonda IPA (Instrument for Pre-Accession Assistance), u periodu dok ne postane kandidat za članstvo (2010. ili 2011. godina) može dobiti finansijska sredstva, pored pomoći za institucije, samo za projekte iz oblasti transgranične saradnje.

Posebna pažnja u budućem prostornom razvoju Republike Srpske trebalo bi da se posveti razvoju izrazito nerazvijenih područja Republike Srpske (najveći dio subregije Mrkonjić Grad, veći dio subregije Zvornik, periferni južni dio mezoregije Prijedor, zapadni dio mezoregije Trebinje), da bi se barem sadašnje stanovništvo zadržalo na tim područjima, čime bi se postiglo veće uravnoteženje prostornih komponenti. To zahtijeva dodatno angažovanje entitetskih vlasti u investiranju u tehničku i prerađivačke industrijske pogone zasnovane na prirodnim resursima, poljoprivredu (organska hrana i proizvodi sa zaštićenim geografskim porijeklom), šumarstvo, turističke kapacitete i alternativne energetske izvore.

II – ŽIVOTNA SREDINA

1. Vode, tlo i vazduh

Osnovna opredjeljenja

Savremeni koncept zaštite životne sredine zahtijeva kontinuirano praćenje stepena aerozagađenja, hidrozagađenja, pedozagađenja, biljnog pokrivača, faune, higijenskog stanja sredine, zdravstvenog stanja ljudi, buke, vibracija, štetnih zračenja i drugih pojava i pokazatelja stanja životne sredine. Opšti kriterijumi za zaštitu životne sredine polaze od međunarodno utvrđenih ekoloških principa koji se mogu svesti na sledeće:

- najbolja politika zaštite životne sredine zasnovana je na preventivnim mjerama, što podrazumijeva blagovremeno sprečavanje ekološki negativnih uticaja na životnu sredinu, umjesto uklanjanja njihovih posljedica i
- u procesu donošenja odluka o izgradnji privrednih i infrastrukturnih objekata mora se analizirati i jasno utvrditi uticaj njihove izgradnje i rada na kvalitet životne sredine.

Zaštita životne sredine postići će se ostvarivanjem više opštih i pojedinačnih ciljeva, koji se odnose na:

- zaštitu neobnovljivih resursa,
- štednju energije i korišćenje najčistijih mogućih tehnologija,
- smanjenje otpada i njegova reciklaža,
- fleksibilnost procesa odlučivanja da bi se omogućila veća podrška lokalnim zajednicama,
- razmatranje tla kao punopravnog resursa,
- zaštita voda od zagađenja (sveobuhvatno kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda iz naselja i industrijskih pogona, zaštita podzemnih i geotermalnih voda, zaštita vodotoka),
- zaštita zemljišta od zagađenja (zaštitom poljoprivrednog i građevinskog zemljišta u budućim naseljima i njegovoj graničnoj zoni, zaštitu zemljišta od zagađenja aerosedimenta, od deponovanja otpadaka, na mjestima koja nisu za to predviđena).
- zaštitu vazduha od zagađenja (obezbjeđivanjem jedinstvenog sistema toplifikacije, kontrolisanje aerozagađenja od saobraćaja, kao i poštovanje mezo i mikro klimatskih uslova pri izboru lokacija za potencijalne zagađivače, aktivacijom već predviđenih postrojenja, odnosno sistema i uređaja za prečišćavanje u okviru industrijskih procesa, korištenjem alternativnih goriva),
- zaštitu od buke (adekvatnim planiranjem saobraćajnica, saobraćajnih tokova i kontrolisanja saobraćajne buke, kao i različitim mjerama zaštite. Planirane mjere zaštite ogledaju se u pravilnom lociranju izvora buke u odnosu na prijemnik, smanjenje stvaranja buke, pravilno projektovanje zaštitnih zona, sprečavanje njenog širenja u okolinu) i
- zaštitu vegetacije (zaštitu od sječe, različitih bolesti i elementarnih nepogoda, kao i ugrožavanja pejzažnih vrijednosti vegetacije),

Osnovne potrebe zaštite su u zaštiti prirodnih elemenata životne sredine i radom stvorenih čovjekovih vrijednosti koji mogu bitno da utiču na kvalitet života u njoj, pri čemu proističu iz potreba stvaranja komoditeta u jednoj urbanoj cjelini, ali i radi zaštite životne sredine i opštih prirodnih dobara koje su date čovjeku na raspolaganje.

U tom smislu neophodno je maksimalno zaštitom i adekvatnim načinom korištenja postojećih prirodnih resursa, poštujući biodiverzitet kao suštinsku komponentu urbanizma, pravilnom dispozicijom zagađivača

stvoriti takve uslove koji će obezbijediti zaštitu ekosistema, kontinuitet između urbane teritorije i teritorije koja je opslužuje, te bitno uticati na unapređivanje kvaliteta življenja i ambijentalnih vrijednosti.

Planske mjere

Svaka privredna ekspanzija i urbanizacija neminovno sa sobom nose opasnosti po životnu sredinu i njenu degradaciju.

Da bi se obezbijedio adekvatan kvalitet životne sredine u jednoj urbanoj cjelini, neophodno je sprovesti više konkretnih mjera zaštite da bi se već postojeći kvalitet odžao ili da bi se postojeća degradacija dovela na nivo održivog.

Među te mjere mogu se svrstati: pravno-normativne mjere, tehničko-tehnološke, prostorno-planske, ekonomske, a njihove smjernice bi se zasnivale u:

- donošenju opštih normativno-pravnih akata o zaštiti i unapređivanju životne sredine u skladu sa važećim zakonskim propisima, kao i programi zaštite, te postupci i aktivnosti, kao i kriterijumi ponašanja, a u vezi s tim i kazne u slučaju nepoštovanja zakona,
- izrada katastra zagađivača i stalno ažuriranje koje sprovode nadležni, pri čemu je naročito važno formiranje mjernih punktova zagađivanja i uslova praćenja zagađivanja,
- zabrana i ograničenje gradnje objekata koji su potencijalni zagađivači u zonama stanovanja, društvenih, turističko-rekreativnih, prosvjetnih i drugih centara aktivnosti,
- prilagođavanje tehničkih i proizvodnih procesa u industriji zahtjevima i uslovima zaštite od zagađenja životne sredine, da se štetni uticaji ne bi širili na okolinu,
- ugradnju, kontrolu upotrebe i održavanja instalacija i uređaja za prečišćavanje zagađenih otpadnih gasova i voda,
- pravilan izbor lokacije (naročito proizvodnih i neproizvodnih objekata) uz poštovanje mezo i mikroklimatskih karakteristika prostora,
- formiranje sanitarnih zaštitnih zona oko energena i glavnih saobraćajnica, pri čemu širina zaštitnih zona zavisi od stepena mogućeg zagađenja,
- spriječiti nedozvoljenu i nekontrolisanu eksploataciju prirodnih resursa,
- savremenim agrotehničkim mjerama, upotrebu pesticida, herbicida i vještačkih đubriva dovesti na nivo potrošnje koja će zadovoljavati potrebe u poljoprivredi, ali i standarde u zaštiti životne sredine,
- uspostavljanjem efikasnog sistema prikupljanja čvrstog otpada koji bi funkcionisao na što većem prostoru Republike Srpske, a samim tim opsluživao veći broj stanovnika,
- mjere fiskalne politike, izdvajanja doprinosa iz cijene proizvoda i usluga, naknada za korištenje građevinskog zemljišta, kao i finansiranja iz novčanih naknada i kazni za emitovanje štetnih produkata preko životne sredine ili u nju (iz ovih izvora će se obezbijediti pribavljanje materijalnih sredstava potrebnih za ostvarivanje ciljeva zaštite i unapređenja životne sredine) i
- sprovođenje ovih i drugih mjera uticaće na smanjene rizika i sprečavanje zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje postojećeg kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje kvaliteta življenja uopšte.

2. Urbanistički standard

Osnovna opredjeljenja

Ako pod pojmom urbanizacije podrazumijevamo zamjenu prirodne sredine tehničkom, antropogenom, onda je logično da se pod pojmom urbanog standarda podrazumijeva cio skup čovjekovih intervencija u prostoru, odnosno standard uređenja prostora. Savremeni urbanizam je već prije skoro jednog vijeka prekoračio okvire klasičnog urbanizma koji se bavio samo gradovima. Savremeni urbanizam bavi se cjelinom čovjekovih intervencija u prostoru, tj. obuhvata i seoska naselja (rurizam), ali i sav drugi prostor izvan gradskih i seoskih naselja – uređenje prostora u cjelini ili njegove posebne vrijedne dijelove-prostore prirodnih resursa, nacionalne parkove, područja prirodnog i kulturnog nasljeđa, infrastrukturnih koridora i druga funkcionalna područja. Zato bi ispravnije bilo da se ovo poglavlje Plana nazove Standard uređenja prostora.

U ovom poglavlju određiće se tri grupe standarda – za naselja, za vannaseljski pretežno prirodni prostor i infrastrukturne koridore.

Naselja

Pod naseljima u ovom tekstu podrazumijevamo:

1. gradove i naselja gradskog karaktera,
2. mješovita naselja i
3. centre zajednica sela, primarna seoska naselja i naselja za odmor i rekreaciju

Neki postojeći problemi razvoja karakteristični su za sve vrste naselja, neki su karakteristični samo za pojedine vrste naselja.

U najvećem dijelu prostora bivše Jugoslavije, pa i u Bosni i Hercegovini, od 1945. do oko 1990. godine odvijao se proces prisilne urbanizacije u čijoj je osnovi diskriminacija sela i seljaka, kao manje vrijednog načina života. Ruralna područja su se nekontrolisano praznila, gradovi su rasli preko kapaciteta njihove privrede, odnosno preko društveno prihvatljive mjere i potrebe. Pražnjenje seoskih područja u kojima uglavnom postoje uslovi za život ljudi, odvojilo je stanovništvo od resursa koji su obezvrijeđeni privredno – sistemskim rješenjima čime su stvoreni funkcionalni i etnički vakumi. Sa druge strane, gradovi su srazmjerno brzo, a najčešće i nekontrolisano rasli uprkos sistemu državnog planiranja koji je kroz sve to vrijeme postojao.

Planomjerno su se ponašali uglavnom tzv. društveni subjekti kao investitori, dok je imigrantsko stanovništvo najčešće bez stvarne urbane kulture gradilo kako je znalo i umjelo, velikim dijelom i bespravno. Proces i kojima je riječ naglo su se ubrzali tokom i poslije rata na prostoru Bosne i Hercegovine, tako da je haotična izgradnja zahvatila cijeli prostor Republike Srpske, a naročito velike i srednje gradove, centre opština i saobraćajne koridore.

Ukratko prikazani procesi uslovljavaju one elemente standarda koje treba dostići u vremenu ostvarivanja Prostornog plana Republike Srpske. Ti su standardi definisani kao programski ciljevi koje u planskom periodu treba dostići:

- Treba odgovarajućom politikom razvoja bitno usporiti migraciju iz seoskih u gradska područja
- Kada je riječ o gradovima i drugim naseljima sa inetnzivnim demografskim i teritorijalnim rastom koji nekontrolisano mijenja njihovu strukturu, formu, funkcionisanje i sve troškove sa tim u vezi, treba stvoriti politiku koja će zaustaviti taj nepotreban i štetan razvoj. Eksploziju tih naselja treba zamijeniti mirnijim razvojem, nekom vrstom implozije, tj. razvojem na prostorima koji su kvalitetni i pogodni za razvoj, a nalaze se unutar već ekstenzivno izgrađenih prostora. Izmjenama, prije svega politike zemljišta, ali i niza drugih politika, treba spriječiti situaciju u kojoj razvoj tih naselja diktira interes prigradskih seljaka koji se oslobađaju poljoprivrednog zemljišta i konvertuju ga u građevinsko, stvarajući tim naseljima nerješive probleme u izgradnji komunalne infrastrukture i

funkcionisanju. Treba održati dostignut teritorijalni razvoj i areale tih gradova širiti samo u slučaju stvarne potrebe.

- Primarna seoska naselja opustošena su najprije ekonomski pa demografski, a to je izazvalo stagnaciju ili odumiranje i centara zajednica sela, kao naselja koja su ekonomski i funkcionalno povezana sa primarnim seoskim naseljima. Jasan je interes za očuvanjem svih teritorija koje rasploažu bilo kakvim potencijalima za razvoj. Seoskom području pripada 90% teritorije Republike Srpske i alikvotni dio resursa. Zato se mora održati naseljenost seoskih područja i zaustaviti odumiranje seoskih naselja. Radi ostvarenja ovog cilja pristupiće se izradi Strategije razvoja sela, odnosno seoskog područja Republike Srpske, što je mnogo veći, kompleksniji i važniji zadatak od razvoja (samo) poljoprivrede.
- Naselja za odmor i rekreaciju mogu se ubuduće graditi samo na zemljištima najniže plodnosti, izvan saobraćajnih koridora i nikako na posebno vrijednim zemljištima – zonama zaštite izvorišta vode, prirodno i kulturološki vrijednim zemljištima na ležištima mineralnih sirovina i drugim sličnim zemljištima. Postojeća naselja mogu se pogustiti samo do planovima utvrđene mjere.
- Treba bezuslovno sprečavati i konačno z sustaviti bespravno građenje svih vrsta objekata i u svim pojavnim oblicima. Treba odustati od politike legalizacije kakva je vođena do sada i koja je u stvari bila poziv na bespravno građenje. Obeshrabrivanje ovog oblika izgradnje treba sprovesti nizom redefinisanih postojećih politika i nekim novim, a prije svega ekonomskim politikama. Umjesto da materija legalizacije bude predmet zakona, ona mora biti predmet planerskog metoda koji u postupku planiranja vodi računa o postojećem stanju, ali i o opštem i javnom interesu što je imanentno urbanizmu, tj. urbanističkom planiranju.
- Treba obezbijediti stalan proces rekonstrukcije gradova i sličnih naselja radi održavanja i povećavanja kapaciteta i vitalnosti njihovih centralnih područja prije svega.
- Treba sanirati i urbanistički urediti postojeće dijelove prigradskih zona naselja obezbjeđivanjem odgovarajuće prostorne organizacije i neophodnih objekata od javnog interesa – škola, obdaništa, trgovina i dr.
- Stihijsku disperziranu izgradnju malih gustina treba zamijeniti decentralizovanom urbanizacijom uz istovremeno povećanje gustine naseljenosti.
- Treba novim instrumentima zemljišne politike i drugih politika staviti pod kontrolu sva poljoprivredna zemljišta koja su predmet nekontrolisane konverzije u građevinsko zemljište i po tome su ta zemljišta osnova za bespravno građenje,
- Sva naselja, uključujući centre zajednice sela i naselja za odmor i rekreaciju, moraju da dobiju minimalnu, ali kompletnu infrastrukturu koja podrazumijeva saobraćajnice standardnih profila, električnu struju, vodovod i kanalizaciju sa odgovarajućim uređajima za kondicioniranje vode za piće i uređajima za tretman upotrebljenih voda.
- Unutar naseljenih teritorija mora se obezbijediti odgovarajući standard zelenih površina u raznim oblicima-kao šume raznih vrsta- ekonomske, zaštitne šume, park šume i sl., parkove, skverove, zelenilo uz zgrade na zajedničkoj parceli ili u dvorištima kuća za individualno i kolektivno stanovanje.
- Režim izgradnje mora biti takav da svaki investitor sve svoje potrebe za izgrađenim prostorom i obavljanje funkcija u tom prostoru mora zadovoljiti na svojoj parceli, neugrožavajući okolinu.
- Režimi izgradnje moraju definisati prihvatljive indekse zauzetosti i koeficijente izgrađenosti parcela koji se ne smiju prekoračivati bez saglasnosti nadležnih urbanističkih službi.
- Naselja vode stalnu brigu o tome da se očuvaju, unaprijede i povećaju prostori na kojima se obavljaju javne gradske funkcije, kao i objekti i prostori sa izrazito socijalnim funkcijama.

- Naselja vode stalnu brigu o zaštiti ljudi i objekata od svih vrsta ugrožavanja u ratnim i mirnodopskim uslovima. Posebno se štite kulturna dobra svih vrsta, pokretna i nepokretna, resursi u naseljima i kontaktnim područjima, životna sredina, tj. životni prostor od svih oblika zagađenja vazduha-od zagađenja česticama, gasovima, isparenjima, voda i tlo od svih vrsta zagađenja, teritorije naselja štite se i od drugih štetnih uticaja – vibracije, buke, štetnih zračenja i drugog.
- Naselja njeguju i unapređuju svoj ambijent kao i dio vizuelnog identiteta i sentiment, kao dio istorijskog i kulturnog identiteta, tj. kao dio istorije povezane sa ljudima i događajima značajnim za dato naselje i njegovo gravitaciono, odnosno funkcionalno područje.
- Naselja razvijaju i unapređuju razvoj svih vrsta komunalnih službi, odnosno sve oblike komunalne tehnike i privrede, tako da cijela teritorija Republike Srpske do horizonta plana mora biti pokrivena službama koje imaju kapacitet dovoljan za obavljanje komunalnih funkcija kao što su: snabdijevanje vodom odvođenje upotrijebljenih voda, jaka struja i drugi vidovi energije, saobraćajnice odgovarajućeg kapaciteta i parkirališta, deponije, groblja i svom drugom komunalnom opremom koja je primjerena potrebama.
- Naselja se brinu o očuvanju slike naselja kao dijelu vizuelnog identiteta – vedute, panorame, siluete. Naselja se planski uređuju i razvijaju, planiraju se malourbanističke intervencije radi bolje prezentacije i korišćenja gradskih prostora itd.
- Do horizonta plana sveukupan razvoj svih kategorija naselja u Republici Srpskoj mora postati planomjieran, tj. svjesno usmjeravan i kontrolisan. Takav razvoj mora podrazumijevati razvoj na odabranim zemljištima poslije kompleksnih analiza prirodnih i antropogenih faktora, a ne stihijski razvoj po tepih sistemu ili duž saobraćajnica, ali i jasno definisane urbanističke politike, promjene u metodologiji planiranja i drugo.

Vannaseljski prostor

Sveobuhvatan prostor izvan naselja vrijedan je čak i kada nema posebnih identifikovanih vrijednosti. Pošto je prostor bitan uslov egzistencije, njemu se mora posvetiti bar ista pažnja kao i naseljima.

- Autentičan prirodni ili pretežno prirodni pejzaž, tj. prostor treba čuvati i štiti, u njemu treba graditi samo u slučaju neizbježnih i stvarnih potreba. Ovaj zahtjev se najviše odnosi na predjele, tj. pejzaž koji ima posebne etetske vrijednosti.
- Građenje objekata za stanovanje, pomoćnih i privrednih objekata domaćinstava, kao i objekata male privrede treba volumenom, materijalom, bojom prilagoditi prostoru. Najbolje je da visina tih objekata ne bude veća od visine autohtone vegetacije, tj. autohtonih vrsta drveća. Samo objekti velike privrede mogu da budu oslobođeni ovih zahtjeva i to samo u pogledu volumena.
- Zauzimanje bilo koje vrste prirodnog ili pretežno prirodnog prostora treba svesti na najmanju moguću mjeru, a naročito kada je riječ o produktivnim zemljištima-poljoprivrednom, šumskom, rudnom, vodnom i dr.
- Treba razviti koncept i taj koncept polagano ostvarivati, po kome svaku vrstu zemljišta treba koristiti prema njegovim od prirode datim svojstvima. Time treba lagano otklanjati posledice dosadašnjeg istorijskog razvoja koji je prouzrokovao antropogene deformacije u načinima i oblicima korišćenja raznih vrsta zemljišta. Time će svaka vrsta zemljišta polagano biti dovođena u optimalne režime korišćenja u skladu sa svojim karakteristikama, tj. biće tretirana kao prirodni potencijal.
- Sva posebno vrijedna zemljišta podvrgavaju se odgovarajućim režimima zaštite. U ta zemljišta spadaju vodna zemljišta, tj. zone izvorišta, zone podzemnih voda i sl., šumska zemljišta, poljoprivredna zemljišta visoke plodnosti, rudna zemljišta, arheološki lokaliteti, prirodne vrijednosti,

tj. predjeli posebne prirodne ljepote, rijetke biljne zajednice i slično, zemljišta neophodna za izgradnju akumulacija vode i druga slična zemljišta. Za najvrednije od ovih prostora, odnosno zemljišta radiće se odgovarajuće stručne analize, studije i planovi, vodne osnove, šumsko-privredne osnove i druge. Uslovi korišćenja i izgradnje objekata svih vrsta u ovim prostorima određiće se prostornim planovima područja posebne namjene koji će se usvajati na raznim nivoima, prema značaju i vrijednosti prostora o kome je riječ.

Infrastrukturni koridori

Razvoj savremenih transportnih, komunikacionih i drugih tehnologija doveo je do formiranja infrastrukturnih koridora koji postaju sve kompleksniji po strukturi i koji zauzimaju sve više i više prostora. Koridori će u budućnosti u prostoru Republike Srpske biti problem o kome će morati da se vodi računa.

- Infrastrukturne koridore treba planirati kao komplekse, a njihove elemente graditi etapno prema potrebama i mogućnostima. Položaj pojedinih infrastrukturnih koridora mora da bude optimalan iz aspekta ostvarivanja njegove funkcije. Infrastrukturni koridor mora zauzimati najmanji mogući prostor i mora biti vođen na način koji u najmanjoj mjeri oštećuje ili ugrožava prirodnu komponentu prostora kroz koji se koridor vodi.
- Monofunkcionalni koridori jedinstvenije strukture moraju očuvati prostor za eventualni kasniji razvoj. Zbog toga koridor u najvećoj mogućoj mjeri mora biti slobodan za dodavanje novih infrastrukturnih sistema koji će biti potrebni u narednom periodu. Mora se spriječiti uzidičavanje koridora onim objektima koji nisu u funkciji infrastrukturnih koridora.
- Naročito se mora voditi računa o tome da se zemljišnom i drugim politikama spriječi i jednostrano i obostrano uzidičavanje infrastrukturnih, a prije svega saobraćajnih koridora, bilo da je riječ o bespravnom ili o legalnom građenju. Takvom izgradnjom ugrožava se saobraćaj, odnosno smanjuje se propusna moć puteva, opadaju komfor, brzina i bezbjednost saobraćaja, istovremeno se i otežava i razvoj i funkcionisanje postojećeg ili potencijalnog infrastrukturnog koridora.
- Trase ovih elemenata koridora koji zauzimaju najviše prostora – putevi i pruge, moraju da budu vođeni tako da što je moguće više budu dio prirodnog pejzaža, odnosno da što je moguće manje narušavaju prirodni pejzaž.
- Svi oblici izgradnje i uređenja prostora i naselja, ali i njegova zaštita izražavaju kulturu države, ali i lokalne sredine, tj. izražava i određeni kulturni standard. U principu, svi utilitarni objekti kakvi su npr. objekti infrastrukture treba da prate međunarodne, tj. svjetske trendove i dostignuća. Ipak, i uprkos takvoj potrebi, koja je istovremeno i tehnološka, ekonomska, socijalna i svaka druga neminovnost, treba učiniti napor u dva posebna domena.
- Najprije, trebalo bi poraditi na unapređenju kulture stanovanja svih vrsta, individualnog i kolektivnog, u gradu i na selu. To je veoma važno pitanje koje je u proteklim vremenima bilo ozbiljno zapostavljeno na štetu stanovnika gradova i sela.
- Kultura stanovanja, ali i rada podrazumijeva i odgovarajuću kulturu građenja – tu kulturu takođe treba unapređivati stalno, kako bi za sve važne objekte u centrima opština, kao i unikatne objekte raznih vrsta trebalo raspisivati konkurse da bi se dobila najbolja rješenja od najboljih i najkvalitetnijih projekatana.
- Posebno kada je u pitanju stambena arhitektura, trebalo bi učiniti napor da se razvije neka vrsta regionalne arhitekture, tj. arhitekture podneblja, koja bi prostoru Republike Srpske dala identitet preko veze sa tradicionalnim i danas potpuno potisnutim oblicima izgradnje stambenih zgrada. To

nikako ne bi trebalo da bude slijepo kopiranje tradicionalnih arhitektonskih formi, već kreativna primjena rezultata tradicionalnog narodnog graditeljstva.

2. URBANISTIČKI PLAN GRADA ZVORNICA

Elementi Urbanističkog plana koji se odnose na dio užeg urbanog područja obuhvaćenog regulacionim planom pretpostavljaju plasiranje, na ovom prostoru, sledećih sadržaja i funkcija:

- zone visoke stambene izgradnje sa gustinama naseljenosti od 325 st/ha i procentom izgrađenosti
- mješovita stambena izgradnja sa gustinama naseljenosti od 325st/ha
- individualno stanovanje sa gustinama naseljenosti
- zona društvenog centra i lokacija opšte gradskih sadržaja
- zona sporta i rekreacije
- zona zdravstvenih objekata
- školski objekti
- ugostiteljstvo
- trgovina
- terminus vangradskog saobraćaja
- usluge i servisi
- zelenilo i zaštita obale Drine.

Opšti uslovi za izradu urbanističke dokumentacije proizilaze iz Urbanističkog plana Zvornika i mogu se definisati u sledećem:

- da se gradski centar Zvornika zadrži u prostoru koji i danas obuhvata, tj. između mosta na Drini i rijeci Zlatici sa proširenjem kako to predviđa usvojeni urbanistički plan
- da postojeći objekti ne predstavljaju građevinsku vrijednost, te da se kod projektovanja ne moraju respektovati, osim onih koji su izgrađeni u bližoj prošlosti, a koji se trebaju uklopiti u novo rješenje centra
- da se na utvrđenom dijelu užeg urbanog područja ne predviđa intenzivnija individualna stambena izgradnja, što se posebno odnosi na ravničarski dio grada - druga faza izrade regulacionog plana
- da se novim urbanističim konceptom predvidi intenzivnija izgradnja i ekonomičnije korišćenje građevinskog zemljišta, a da se pri tome zadrže specifičnosti grada Zvornika
- da se prijedlogu rješenja centra plasiraju i drugi sadržaji osim onih navedenih u urbanističkom planu i na taj način obogati prostor novim funkcijama i sadržajima
- posebnu pažnju u rješavanju centra treba posvetiti činjenici da je Zvornik saobraćajna raskrsnica, te u tom pogledu predvidjeti i odgovarajuća rješenja
- rijeku Drinu kao poseban fenomen vode i obala obraditi na poseban način, utvrđujući zaštitne zone obala i način korišćenja ovih prostora kao i dijela užeg urbanog područja grada
- zelenilu grada posvetiti punu pažnju, obzirom na nedostatak zelenih površina u gradu
- regulacionim planom dijela užeg urbanog područja Zvornika predvidjeti etapnu izgradnju i s obzirom na sadašnje potrebe formirati arhitektonsko-urbanističke cjeline
- prioritet u plasiranju pojedinih objekata na centralnom dijelu grada treba dati današnjim zahtjevima za izgradnju, kao što su upravne zgrade organizacija udruženog rada, objekata snabdijevanja-robne

kuće, stambeni objekti kolektivnog stanovanja i drugi sadržaji čija se izgradnja očekuje u dogledno vrijeme

- da se novim rješenjem uspostavi funkcionalno-prostorni sklad između postojećih objekata koji se zadržavaju i novoprojektovanih objekata
- da predloženo rješenje centra bude u skladu sa ekonomskim mogućnostima komune
- u pogledu saobraćajnih rješenja u svemu se treba držati postavki i osnovnih saobraćajnih pravaca usvojenih u trase obilazne ceste preko obaloutvrde
- regulacionim planom predvidjeti dovoljan broj mjesta za parkiranje osnovnih automobila i po mogućnosti kolektivnu građu. Pojedinačne garaže za smještaj osobnih vozila ne predviđati u tretiranom području grada
- centralnu zonu ovog područja znatnije osloboditi kolskog saobraćaja u korist pješaka
- kapaciteti objekata opšte-gradskih sadržaja koji su dati u posebnom prilogu služe kao orijetaciona u izradi regulacionog plana ovog područja

3. REGULACIONI PLAN „UŽEG URBANOG PODRUČJA GRADA ZVORNIKA“

Važeći Regulacioni plan užeg urbanog područja grada Zvornika usvojen je 2005. godine, te objavljen u Službenom glasniku opštine Zvornik br. 3/05. Ovaj sprovedbeni dokument prostornog uređenja ima obuhvat od 34,4 ha, a tretira užu urbanu zonu grada Zvornika.

Klimatske karakteristike

Za definisanje klimatskih karakteristika korišćeni su podaci iz Urbanističkog plana „Zvornik 2020“. Područje odlikuje umjereno-kontinentalna klima. Ljeta su topla, a zime oštre, ali su ipak klimatske prilike uslovljene reljefom, tako da postoje određene razlike između nizijskih i planinskih dijelova terena. Na području obuhvata ove izmjene plana vlada kontinentalna klima uglavnom zbog terena koji je uz rijeku Drinu gdje je izražen uticaj panonske nizije.

Važni podaci koji karakterišu klimu su:

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

Godišnja suma padavina je 850 mm/m³ taloga u obliku kiše ili snijega.

Padavine su uglavnom ravnomjerno raspoređene u toku godine sa najvišim intenzitetom u jesen i proljeće što iznosi u prosjeku godišnje u prosjeku 121 dan sa padavinama.

Temperaturni parametri pokazuju da je mjesec juli najtopliji mjesec u godini sa prosječnom temperaturom između 20° i 22° C, a najhladniji januar i februar sa prosječnom temperaturom od 0 do -1° C.

Broj mraznih dana je 77 na jednu godinu, a ledenih dana, sa temperaturom ispod nule, je prosječno na godinu 12 dana. Srednji broj ljetnih dana je oko 92, od čega 35 dana je sa temperaturom većom od 30° C, te se svrstavaju u tropske dane. Dužina vegetacionog perioda iznosi u prosjeku 150-200 dana, sa prosječnom temperaturom od 16-18.

Magle su karakteristične za doline rijeka, veoma su česte i odražavaju se tokom cijele godine.

Vjetar je dominantan iz pravca jugozapada, te sjevernog i sjeverozapadnog pravca. Na ovakva vazдушna strujanja velik uticaj ima konfiguracija terena u kojoj dominira dolina rijeke Drine, sa kojom je teren otvoren

prema sjeveru, i planinski lanci u njenom okruženju. Jaki vjetrovi javljaju se 21 dan godišnje, a najčešći su u aprilu, martu i oktobru. Na klimu ovog područja veliki uticaj ima jezero jer se ono pojavljuje kao modifikator klime. Taj uticaj ogleda se u povećanju vlažnosti vazduha, povećanju lokalnih padavina tokom ljetnog i jednim dijelom jesenjeg perioda, te izrazitijim lokalnim vazдушnim strujanjima tokom ljeta, poznatim pod imenom vjetrovi „jezerca“. To je vjetar koji od ranih jutarnjih časova do podne, duva sa jezera prema kopnu i noćnik koji počne duvati nakon sunčevog zalaska i to sa padina jezerskog okruženja prema jezeru. Pretpostavlja se da je ovaj vjetar posljedica razlike u vazдушnom pritisku.

Morfološke i hidrografske karakteristike terena

Osnovne morfološke karakteristike terena, u granicama obuhvata regulacionog plana odraz su njegove geološke građe i litoloških karakteristika terena naročito imajući u vidu njegovu podložnost trošenju pod uticajem atmosferalija.

Geološke geotehničke karakteristike terena

Za urbanizaciju prostora jednog od najznačajnijih parametara terena kao građevinskog medija je njegova stabilnost u prirodnim uslovima i u uslovima gradnje. Za područje koje pokriva Urbanistički plan „Zvornik 2020“, u okviru kojeg je i područje obuhvata ovog regulacionog plana, ocjenjena stabilnost terena u prirodnim uslovima na osnovu procesa i pojava registrovanih prospekcijom terena, a njegovu stabilnost u uslovima izgradnje obavezno je utvrditi prije realizacije plana.

Zbog nedovoljne istraženosti terena koji je u granicama ovog regulacionog plana, nije moguće propisati geotehničke uslove za projektovanja i izgradnje objekta.

Prije projektovanja i izgradnje objekata treba uraditi detaljna geotehnička ispitivanja koja su propisana članom 82. Zakona o uređenju prostora i odredbama Zakona o geološkim istraživanjima, a u cilju utvrđivanja stabilnosti terena, dozvoljenog opterećenja temeljnog tla i hidrogeoloških podataka.

Obuhvat Regulacionog plana dijela užeg urbanog područja grada Zvornika pripada drinskoj oblasti, odnosno zvorničkoj zoni rasjedanja i kraljuštanja.

Po inženjersko-geološkim karakteristikama ovaj teren čine masivni i pločasti krečnjaci u donjem horizontu: kvarciti i glineni škriljci ljubičaste i zelene boje.

Seizmološke karakteristike

Po podacima iz seizmološke karte Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje, područje grada Zvornika pripada zoni sa maksimalno očekivanim intezitetom potresa od 8° MSK skale i vjerovatnoćom pojave 63%, za povratni period od 500 godina.

4. RADNI TIM

Biljana Gajin, dipl.inž.arh.

Sofija Bajić, dipl.inž.arh.

Ivan Mirić, dipl.inž.građ.

Vlatko Savičić, dipl.inž.građ.

mr Perica Krstanović, dipl.inž.el.

mr Milan Đurić, dipl.inž.maš.

Zvezdana Lazić građ.teh.

B. ANALIZA I OCJENA STANJA

1. Granice zadatog područja

Odlukom o Izmjeni dijela Regulacionog plana užeg urbanog područja grad Zvornika i dijela industrijske zone Birač – Karakaj, utvrđen je prostor koji obuhvata zemljište u planu označeno kao građevinske parcele br. 110, broj 111 i broj 112, a koje obuhvataju zemljište označeno kao k.č. broj 716/1, 716/2, 716/3, 716/4, 716/5, 716/6, 716/7, 716/8, 716/9, 716/19, 717/1 i 717/2 k.o. Zvornik Grad i zemljište označeno kao k.č. broj 2049/1 i k.č. br. 2042/9, k.o. Zvornik Grad.

U postojećem stanju, područje izmjene dijela Plana, izlazi na ulicu Patrijarha Pavla i Trg Kralja Petra I Karađorđevića. Mikrolokacija se nalazi sjeverno od centralne gradske zone.

Nivo komunalne opremljenosti mikrolokacije odgovara potrebnom, te se ista smatra opremljenom lokacijom. U području izmjene dijela Plana egzistiraju individualni stambeni i stambeno-poslovni objekti kao i stambeni objekti za višeporodično stanovanje. Individualni stambeni i stambeno-poslovni objekti su stari, devastirani, neupotrebivi i skloni rušenju. Objekti višeporodičnog stanovanja su u dobrom fizičkom stanju i isti su u upotrebi.

Lokacija je po važećem urbanističkom planu određena kao uža urbana zona, odnosno stambeno-poslovna zona unutar koje nije dozvoljena gradnja individualnih objekata. Važećim regulacionim planom je planirana transformacija u blok višeporodičnih objekata sa poslovanjem koje je kompatibilno stanovanju.

Realizacija planskog rješenja je otežana s obzirom na postojeću katastarsku parcelaciju i stepen izgrađenosti datih parcela.

Položaj izgrađenih objekata koji se uklapaju u plansko rješenje i objekata koji se uklanjaju radi planirane izgradnje, vidljiv je iz grafičkih priloga.

2. Tipologija izgradnje

Namjena obuhvata izmjene dijela Plana je stambeno-poslovna zona sa stanovanjem u višeporodičnim (kolektivnim) zgradama sa poslovanjem u prizemlju. Objekti koji se uklanjaju iz obuhvata su spratnosti prizemlje +mansarda (trenutnou ruševnom stanju) i prizemlje+sprat. Planirana spratnost objekata u obuhvatu plana je od prizemlje (P) do podrum+ prizemlje + 5 spratova (Po+P+5). Transformacija bloka je sklanjanje iz obuhvata svih individualnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata koji su ionako po svom izgledu i strukturi lošeg boniteta.

3. Kriterijumi za zoniranje teritorije u obuhvatu plana

Površinu obuhvata izmjene dijela Plana nije moguće zonirati u klasičnom smislu, s obzirom da se radi o zoni u kojoj egzistiraju dvije parcele na kojima su izgrađeni višeporodični objekti koji se zadržavaju do privođena regulacionog plana krajnjoj namjeni i više pojedinačnih katastarskih parcela u posjedu i vlasništvu više fizičkih lica.

Iz ovog razloga ovim izmjenama se, postupajući po zahtjevu Mijatović Radivoja, katastarske parcele u njegovom posjedu i vlasništvu, spajaju se u dvije građevinske parcele za izgradnju objekta.

Imajući u vidu čl. 3 Odluke o pristupanju izmjena dijela RP, ovom izmjenom omogućava se adekvatnije korištenje raspoloživog prostora, radi boljeg korišćenja prilikom rekonstrukcije istog.

Na dijelu parcela koje sada nije moguće ukрупnjavati (preparcelisati) proširuje se gabarit planiranog višeporodičnog objekta sa poslovanjem iz važećeg plana, ali kao II faza (etapa) izgradnje.

U prvoj fazi (etapi) može se realizovati izgradnja višeporodičnog objekta sa poslovanjem na parcelama u posjedu i vlasništvu podnosioca inicijative za izmjenu Plana uz djelimično korigovanje granica.

4. Pravila postojeće regulacije

U postojećem stanju javne površine u kruženju obuhvata su ulica Patrijarha Pavla, koja je po važećem Planu ranga artetrne saobraćajnice i Trg Kralja Petra I Karađorđevića koji je po rangu sabirna saobraćajnica.

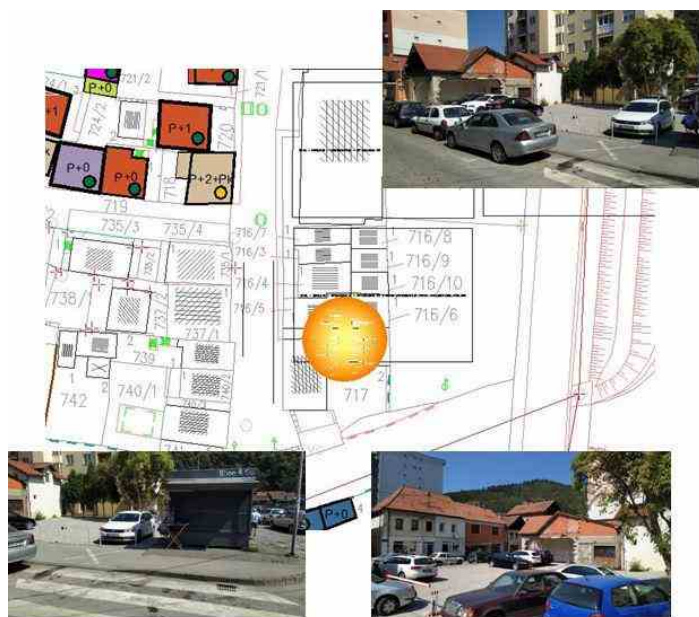
Ulice, odnosno pojas regulacije uz potrebne rekonstrukcije mogu služiti za smještaj ulica ranga iz važećeg Plana i druge infrastrukture. Sabirna ulica je izgrađena iznad potoka Zlatica, koji je regulacijom zacijevljen. Regulacija prostora zasniva se na: urbanističkim pokazateljima (namjena, indeks ili stepen izgrađenosti, indeks ili stepen iskorišćenosti); urbanističkim mrežama linija (regulaciona linija, građevinska linija, osovinska linija saobraćajnice, granična linija zone); pravilima izgradnje (postavljanje objekata, udaljenost objekata, visina objekata, postavljanje ograde, parkiranje i garažiranje i dr). Kako se u konkretnom slučaju radi o izmjeni dijela regulacionog plana, kao sprovedbenog dokumenta prostornog uređenja, to su pravila regulacije već utvrđena u važećem planu. Bazirana su na prostornim karakteristikama užeg urbanog područja Zvornika, prirodnim karakteristikama i naslijeđenom fizičkom strukturom.

U regulaciji prostora posebno mjesto i ključnu ulogu ima saobraćajna infrastruktura, odnosno saobraćajna mreža gradskih ulica. U konkretnom slučaju ista je uglavnom naslijeđena, te djelomično formirana kroz rekonstrukcije postojećih i planiranje novih ulica. Građevinske linije postojećih objekata u obuhvatu izmjene dijela regulacionog plana u najvećem broju slučajeva poklapaju se sa uličnom regulacijom, a što je generalno karakteristika centralne zone Zvornika. Ovo je rezultat stješnjivosti prostora uže urbane zone, usitnjene parcelacije i visokog stepena izgrađenosti parcela.

Ulice su asfaltirane ali je iste potrebno prilagoditi planiranom rangu saobraćajnica. Pojas regulacije odvaja se od planiranog obuhvata regulacionim linijama. U postojećem stanju regulaciona linija se poklapa sa granicama privatnih parcela prema javnim parcelama.

5. Valorizacija naslijeđenih fondova visokogradnje i niskogradnje

Postojeći objekti u obuhvatu izmjene dijela regulacionog plana različiti su po vremenu nastanka i bonitetu. Od starih devastiranih objekata, preko objekata vremenom održavanih, ali ipak u lošem do srednjem stanju. Bonitet zatečene fizičke strukture na predmetnoj lokaciji izmjene regulacionog plana prikazan je na grafičkom prilogu u grafičkom dijelu ovog dokumenta sa priloženim fotografijama objekata snimljenim na terenu.



Lokacija, stanje

6. Ekonomija korišćenja zemljišta

Urbanističkim planom „Zvornik 2020“ je utvrđeno da se područje izmjene Plana ne koristi na racionalan način s aspekta korišćenja građevinskog zemljišta.

Naime, lokacija egzistira kao komunalno opremljena u neophodnoj mjeri, te se nalazi u blizini centralnog gradskog jezgra. S tim u vezi se može reći da se radi o vrijednom građevinskom zemljištu, koje je neophodno racionalnije koristiti od postojećeg načina. U tom smislu, urbanističkim planom nije dozvoljena individualna gradnja unutar ovog bloka. Sve intervencije moraju ići u pravcu transformacije bloka u višeporodični kako bi se korišćenje zemljišta optimiziralo i racionalizovalo s ekonomskog gledišta.

7. Vlasništvo nad zemljištem

Osim javnih saobraćajnih površina, u području izmjene Plana sve parcele su u privatnoj svojini.

Važećim regulacionim planom, planirana je korekcija privatnih parcela prema pristupnim javnim saobraćajnim površinama.

Karta vlasništva je sastavni dio grafičkog dijela izmjene dijela Plana, i na njoj su diferencirane javne površine u odnosu na privatne i ostale.

8. Postojeća parcelacija

U postojećem stanju, parcele su ujednačene, i oblikom i površinom odgovaraju eventualnoj izgradnji individualnih objekata.

Kako urbanističkim i regulacionim planom unutar ovog bloka, odnosno stambeno-poslovne zone nije dozvoljena izgradnja individualnih objekata, postojeće parcele je neophodno ukрупniti kako bi se u planskom periodu predmetni blok transformisao u višeporodični. Zbog planske regulacije saobraćajnih površina, neophodno je izvršiti određene korekcije graničnih linija katastarskih parcela prema saobraćajnim površinama. Dakle, postojeća parcelacija se smatra neodgovarajućom kada je u pitanju realizacija važećeg planskog rješenja. Ovo se naročito odnosi na neizgrađene vlasničke parcele.

9. Javne površine i objekti

Unutar obuhvata izmjene Plana ne egzistiraju druge javne površine i objekti osim opisanih pristupnih saobraćajnih površina, koje opasuju obuhvat izmjene, a njihovo stanje je opisano u dijelu Valorizacija nasljeđenih fondova visokogradnje i niskogradnje.

10. Zaštita objekata kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa i životne sredine

Unutar obuhvata izmjene dijela Plana nema objekata kako kulturno-istorijskog tako ni prirodnog nasljeđa.

Lokacija koja se tretira ovom izmjenom Plana se nalazi u neposrednoj blizini centralnog gradskog jezgra, odnosno nalazi se unutar uže urbane zone grada.

Proces izgradnje i urbanizacije prostora neminovno dovodi do narušavanja kvaliteta prirodnih uslova življenja. Intenzivnija izgradnja je rezultirala intenzivnijom degradacijom prostora koja za rezultat ima negativne posljedice po kvalitet životne sredine kao i ukupni kvalitet ljudskog življenja.

Zbog sve težih posljedica koje prouzrokuje takvo stanje, poslednjih godina se daje sve veća pažnja zaštiti životne sredine. Pomenute degradacije se manifestuju u različitim oblicima, prije svega kao:

- zagađivanje voda (površinskih i podzemnih);
- zagađivanje zemljišta i nagomilavanje čvrstog otpada;
- zagađivanje atmosfere;
- pojava buke i dr.

Razmatranje problematike zaštite životne sredine postaje aktuelno tek u posljednjih nekoliko godina, što kao posljedicu ima nedostatak velikog dijela podataka o trenutnom stanju životne sredine, odnosno evidenciju kontrole i mjerenja zagađenja. Izvori uticaja na kvalitet vazduha mogu se uslovno podijeliti na:

- linijske izvore zagađenja (saobraćajnice);
- tačkaste izvore zagađenja (kotlovnice, ložišta i sl.).

U kontaktu sa obuhvatom izmjene dijela Plana prolaze gradske ulice, sa karakteristikama umjereno opterećenih saobraćajnica.

Na predmetnom prostoru ne postoji aktivan sistem daljinskog zagrijavanja.

Zagađenje atmosfere nastaje od gasovitih produkata sagorijevanja odnosno emisijom polutanata u procesima sagorijevanja različitih vrsta goriva koji se upotrebljavaju najčešće u saobraćaju, ili kao energenti u individualnim aktivnostima.

Kvalitet vazduha kako na širem urbanom području tako i u ovom dijelu izmjene Plana ima promjenljive vrijednosti u različitim periodima godišnjih doba.

Po osnovu svog trenutnog korištenja u okviru granica obuhvata nema registrovanih zagađivača tako da se degradacija tla uglavnom svodi na uticaj infrastrukturnih i ostalih objekata u okruženju na predmetni prostor kao i na trenutnoj njegovoj eksploataciji koja nije u potpunosti privedena svojoj planskoj namjeni.

Uklanjanje otpada predstavlja jedan od bitnih uslova za sprečavanje širenja zaraznih bolesti, zagađenja osnovnih prirodnih elemenata životne sredine i uopšte za održavanje javne higijene.

Opsluživanje prostora uslugama sakupljanja komunalnog i drugih ostalih kategorija otpada trenutno vrši nadležno komunalno preduzeće, koje odvozi u kontinuitetu komunalni otpad sa ovoga prostora, međutim s obzirom da frekvencija odvoza nije adekvatno usklađena sa stepenom produkcije, određene količine otpada često se nađu odložene pored kontejnera predviđenih namjena.

Prilikom valorizacije postojećeg stanja nisu evidentirani objekti koji predstavljaju vrijedno kulturno nasljeđe. Ukoliko se prilikom građevinskih ili drugih radova na prostoru u obuhvatu Plana pronađu arheološki ostaci, neophodno je odmah obustaviti radove u skladu sa članom 79. Zakona o kulturnim dobrima, obavijestiti službu zaštite radi preduzimanja odgovarajućih mjera.

11. Uslovi zaštite ljudi i dobara za slučaj elementarnih nepogoda, ratnih katastrofa i tehnoloških akcidenata

Zaštita od elementarnih nepogoda, tehničkih opasnosti i ratnih dejstava na području Grada Zvornika, ostvaruje se putem nadležnog organa civilne zaštite (na nivou grada) koji se nalazi u okviru Republičke uprave za civilnu zaštitu.

12. Komunalna opremljenost i uređenost prostora

Unutar obuhvata izmjene dijela Plana svim parcelama je omogućen pristup na javnu saobraćajnu površinu. Javne saobraćajne površine namijenjene pješačkom i kolskom saobraćaju opasuju područje izmjene, čineći blok između regulacionih linija javnih saobraćajnih površina.

Važećim regulacionim planom je planirana korekcija postojeće regulacije javne površine čime se poboljšavaju saobraćajno-tehnički uslovi saobraćajnice, kako kolski tako i pješački.

Područje izmjene dijela Plana je opremljeno u komunalnom smislu u skladu sa zakonom utvrđenim minimalnim nivoom opremljenosti.

U pogledu hidrotehničke opremljenosti, lokacija je opremljena neadekvatnom vodovodom i feklanom kanalizacijom.

Sve javne saobraćajne površine koje opasuju područje izmjene Plana su opremljene javnom rasvjetom.

Područje izmjene dijela Plana je obezbjeđeno adekvatnom električnom energijom i telekomunikacijskom infrastrukturom.

13. Mogućnost kretanja lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima

Pri formiranju ulaznih partija u javne objekte i oblikovanju partera neophodno je poštovanje Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata za nesmetano kretanje djece i osoba sa umanjenim tjelesnim sposobnostima (Sl.gl. RS br. 93/13), te ostalim propisima koji definišu ovu oblast.

U postojećem stanju, pristup poslovnim sadržajima u prizemljima postojećih objekata je djelimično moguć.

14. Ocjena povoljnosti za građenje

S aspekta tehničkih urbanih disciplina, područje izmjene dijela Plana je pogodno za izgradnju višeporodičnih objekata, namijenjenih stambenim i poslovnim sadržajima.

S aspekta društvenih urbanih disciplina, područje izmjene dijela Plana je složeno u smislu parcelacije, vlasničke strukture sitnih parcela, te u smislu nivoa izgrađenosti individualnim objektima lošeg boniteta. Smatra se da je mala vjerovatnoća realizacije planskog rješenja u predviđenom planskom periodu. S tim u vezi plansko rješenje se posmatra više kao mehanizam čuvanja vrijednog građevinskog resursa.

U području izmjene dijela Plana neophodno je ukloniti sve individualne i prateće objekte na pripadajućim parcelama kako bi se realizovalo plansko rješenje prema uputama iz urbanističkog i regulacionog plana.

C. PROBLEMI STANJA

Na području izmjene dijela Plana registrovani su i strukturirani po nivoima, sljedeći problemi:

- Funkcionalni nivo

Prostor je pretežno monofunkcionalnog tipa (stambena funkcija), te je neminovno okrenut spoljnim sadržajima ostalih namjena.

- Infrastrukturni nivo

Nedovoljna uređenost saobraćajne mreže. Nedovoljna uređenost mreža osnovnih infrastrukturnih sistema vodovoda, kanalizacije.

- Izgrađena struktura

Postojeći individualni objekti su lošeg bonitetnog stanja, ali zbog problema vlasništva (više vlasnika koji nemaju jedinstveni interes po pitanju buduće izgradnje) mala je vjerovatnoća realizacije namjene predviđene regulacionim planom, u periodu važenja regulacionog plana.

Kao osnovne prednosti i mogućnosti razvoja mogu se navesti:

- povoljan položaj u odnosu na grad (prostorno vremenska distanca),
- dobra povezanost (dostupnost) sa neposrednim okruženjem,
- raspoloživost dijela zemljišta (prostora) za dalju organizaciju i izgradnju.

D. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

Ciljevi prostornog razvoja razmatranog područja obuhvaćenog ovom izmjenom dijela Plana su prvenstveno sagledani kroz analizu urbanističkog plana.

Opšti ciljevi razvoja:

- Održiv razvoj grada uz uspostavljanje kvalitetne urbane matrice
- Obezbjedenje potrebnih površina za industrijske pogone, malu privredu, srednja i mala preduzeća i poslovne objekte (preduzetničke zone).
- Očuvanje plodnog poljoprivrednog zemljišta kao značajnog prirodnog i razvojnog resursa;
- Uključivanje nove stambene gradnje u urbanu matricu grada i njihovo infrastrukturno i komunalno opremanje;
- Predviđanje više urbanog zelenila i rekreativnih površina.

Pojedinačni ciljevi razvoja:

- Osnivanje preduzetničkih zona u prostoru uz magistralne saobraćajnice.
- Obezbjedenje adekvatne zaštite vodoizvorišta
- Sanacija deponija i uklanjanje otpada iz užeg urbanog područja grada ;
- Izmještanje neprimjerenih sadržaja (skladišta, otpada i sl) iz centra grada i razvoj radnih djelatnosti primjerenijih gradskom centru u užem urbanom području.
- Rekonstrukcija i pugušćavanje centra užeg urbanog područja, naročito degradiranih dijelova užeg urbanog područja;
- Namjena postojećih neiskorištenih objekata i površina za atraktivne objekte i sadržaje;
- Povećanje urbanog standarda i nastalih prigradskih naselja izgradnjom potrebne tehničke i društvene infrastrukture te intervencijama na zaštiti životne sredine u njihovom neposrednom okruženju;
- Uređenje obale rijeke Drine u atraktivnu zeleno-rekreativnu zonu;
- Pugušćavanje stambene gradnje u užem centru grada i izmještanje izgradnje jednorodinih objekata na periferiju gradske teritorije;
- Saniranje degradiranih površina i smanjivanje štetnih uticaja na životnu sredinu s posebnim osvrtom na zaštitu vodoizvorišta.

Imajući u vidu navedene ciljeve preuzete iz urbanističkog plana, te pogodnosti područja definisane na osnovu analize problema područja, planskim rješenjem bi trebalo stremiti prostoru namijenjenom stanovanju s poslovanjem, odnosno višeporodičnom stanovanju s poslovanjem, s visokim stepenom kvaliteta i urbaniteta, koje će se koristiti neograničeno u smislu korišćenja vanjskih površina koje izlaze na javnu površinu, s kapacitetom standardnim kod izgradnje ovakvih tipova blokova, a na osnovu smjernica iz urbanističkog plana.

E. PROGRAM (KONCEPT) PLANA

Program izmjene Plana je prvenstveno iskazan kroz obrazloženje uz Odluku o pristupanju izradi izmjene Plana, odnosno kroz dokumentaciju dostavljenu od strane nosioca pripreme, pobrojano u uvodnom obrazloženju.

Shodno potrebi i zakonskoj obavezi da se vrši planska izgradnja naselja, Skupština Grada Zvornika na prijedlog i inicijativu posjednika k.č.br. 716/5, 717/1 i 717/2 k.o. Zvornik Grad, donijela je Odluku o pristupanju Izmjene dijela regulacionog plana za minimalni obuhvat izmjene važećeg Plana.

Prema navedenoj Odluci, pored parcela koje su u posjedu podnosioca Inicijative, navedene su i parcele u posjedu drugih fizičkih lica.

U skladu sa odlukom, pristupilo se izmjeni dijela Plana u cilju planske izgradnje bloka koji je u postojećem stanju pretežno izgrađen individualnim objektima lošeg boniteta, a s druge strane urbanističkim i regulacionim planom usmjeren na transformaciju u blok višeporodičnih objekata s poslovanjem. Osim navedenog, programske smjernice su proširene analizom dokumentacionog osnova, koji je prilog ovom elaboratu.

Kapacitet izgradnje odgovara standardnom kada je riječ o izgradnji višeporodičnih stambenih blokova s poslovanjem. Prema dokumentacionom osnovu i zahtjevu investitora, Planom bi trebalo predvidjeti izgradnju višeporodičnog objekta, kao lamele bloka, predviđene po regulacionom planu, a koja će se realizovati u prvoj fazi izgradnje.

Planirani objekat biće lociran na parcelama u posjedu podnosioca zahtjeva, a jednim manjim dijelom gabarit planiranog objekta izlazi na površine javnog zemljišta koje graniči sa parcelama podnosioca zahtjeva. Iz ovih razloga potrebno je izvršiti djelimičnu preparcelaciju postojećih katastarskih parcela, kako bi se formirala građevinska parcela za izgradnju lamele planiranog bloka.

Objekat će biti spratnosti: podrum+prizemlje + pet nadzemnih etaža (Po+P+5), a po namjeni prizemlje će služiti poslovnoj namjeni, a ostale nadzemne etaže su stambene namjene predviđene za višeporodično stanovanje. Podzemna etaža će se koristiti za pomoćne sadržaje i tehničke prostorije.

Kako se izmjena dijela Plana vrši u cilju stvaranja planskog osnova za izgradnju na k.č.br. 716/5,717/1 i 717/2, u k.o. Zvornik Grad, ostatak obuhvata izmjene dijela Plana je neophodno eventualno preispitati u smislu kompatibilnosti s izgradnjom na predmetnoj vlasničkoj parceli. Drugim riječima, pored prilagođavanja planskog rješenja izgradnji slobodnostojećeg višeporodičnog objekta na predmetnoj lokaciji, za ostatak obuhvata izmjene dijela Plana nisu dostavljeni posebni programski elementi, te je plansko rješenje u tom smislu usmjereno na zadržavanje onog iz važećeg regulacionog plana.

F. URBANISTIČKI USLOVI (STANDARDI) ZA GRAĐENJE I UREĐENJE PROSTORA

1. Namjena površina

Osnovna koncepcija uređenja površina u okviru prostorne cjeline nametnula se kao posljedica niza faktora, od prirodnih, preko stvorenih (pozicija u odnosu na centralno gradsko područje, postojeće izgrađenosti i načina upotrebe prostora), pa do tendencija razvoja i potreba grada.

U planskom rješenju, prostor je tretiran po principu stambeno-poslovnog bloka sa stambenim kao dominantnim sadržajima unutar višeporodičnih objekata spratnosti.

Imajući u vidu složenost u sprovođenju smjernica iz regulacionog plana, planiraju se dvije građevinske parcele:

- parcela za lociranje višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta (faza 1), spratnosti Po+P+5 i dio objekta P;
- parcela za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta (faza 2), spratnosti Po+P+5;

Ove dvije građevinske parcele, izmjenom plana se rade zbog nemogućnosti formiranja zajedničke građevinske parcele za izgradnju prve i druge faze bloka.

Unutar ovih parcela, planirana je izgradnja vanjskih površina neophodnih za funkcionisanje predmetnih objekata. Plansko rješenje podrazumijeva saobraćajnu i komunalnu opremljenost visokog nivoa urbaniteta, odnosno zadržavanje rješenja u ovoj oblasti iz važećeg regulacionog plana.

Svaka od planiranih parcela je organizovana standardno u smislu otvorenih zelenih i rekreacionih površina.

Plan organizacije prostora je prikazan na grafičkom prilogu i definiše osnovnu koncepciju lociranja planiranih sadržaja. Koncept uređenja i korišćenja prostora, koji je predmet obuhvata izmjene dijela Plana, je povezan sa namjenom površina definisanom dokumentima višeg reda, namjenom važećeg regulacionog plana, kao i već postavljenim pravcima i zonama izgradnje poslovnih, stambeno-poslovnih i stambenih objekata. Koncepcija izgradnje je osmišljena imajući u vidu karakter okolnog prostora i ciljeve razvoja predmetnog prostora.

Pri pozicioniranju novih objekata u postojeće tkivo teži se da to budu objekti koji će se locirati u skladu sa važećim propisima o međusobnim odstojanjima objekata i veličini pripadajuće građevinske parcele, da bi se zaustavilo širenje haotične urbane matrice i uveo određeni red u prostor.

2. Tipologija prostornih cjelina

Prema tipologiji, unutar izmjene dijela Plana se javlja slobodnostojeći višeporodični ili stambeno-poslovni objekat, te višeporodični objekti sa poslovanjem, u nizi, u formi poluotvorenog bloka. Spratnost objekata je ujednačena i nešto niža prema sporednim pristupima u odnosu na izgrađene objekte u okruženju.

3. Tipovi regulacionih i nivelacionih rješenja

Planirana regulaciona linija javnih saobraćajnih površina je preuzeta iz važećeg regulacionog plana i odgovara granici izmjene dijela Plana.

U odnosu na postojeću regulaciju javne površine, izvršene su određene korekcije radi proširenja građevinske parcele.

U nivelacionom smislu, područje izmjene dijela Plana će se nivelisati prema postojećim kotama kao referentnim.

4. Građevinske linije

Na grafičkom prilogu *Plan građevinskih i regulacionih* linija prikazane su građevinske linije diferencirane po karakteru etaže.

Prizemna i ostale nadzemne etaže prema javnim površinama mogu biti u istoj ravni, ili spratne etaže u odnosu na prizemnu na pojedinim mjestima mogu biti uvučene zbog funkcionalnih i estetskih potreba. Nadzemne etaže ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Građevinska linija podzemne etaže koja će se koristiti za pomoćne sadržaje i tehničke prostorije utvrđena je unutar pripadajuće građevinske parcele. Horizontalni gabariti ove etaže će se utvrditi detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima prema generisnim potrebama objekta za čije potrebe se bude gradila.

5. Parcelacija, preparcelacija i prijedlog za poboljšanje parcelacije

Planom utvrđena parcelacija je prvi uslov za realizaciju planskog rješenja. Na grafičkom prilogu *Plan parcelacije i preparcelacije* su prikazane planirane građevinske parcele.

Dvije parcele su namijenjene izgradnji višeporodičnih stambeno-poslovnih objekata, odnosno jednom slobodnostojećem objektu sa dvije spojene lamele. Prva lamela je ujedno i prva faza izgradnje definisana prema urbanističkim mogućnostima prostora i interesu investitora, a druga lamela koja je druga faza realizacije, ovom izmjenom Plana, osim horizontalnih i vertikalnih gabarita, dalje se ne tretira. Iz navedenih razloga, ove dvije lamele će biti u funkcionalno-tehničkom smislu zasebni objekti, koji će biti razdvojeni dilatacionom spojnicom po cijeloj vertikali objekata.

Formirane dvije građevinske parcele su namijenjene izgradnji višeporodičnih objekata sa poslovanjem u prizemnoj etaži, koje zajedno formiraju otvoreni blok stambeno-poslovne namjene.

Sve parcele su neograničenog režima korišćenja i postavljanje ograda nije dozvoljeno u svrhe kontrolisanja pristupa otvorenim površinama.

U tom smislu, sve parcele unutar područja izmjene dijela Plana su po načinu korišćenja van regulisane javne površine, ali je režim korišćenja utvrđen kao neograničen.

6. Granični parametri za korišćenje zemljišta

Na grafičkom prilogu *Plan organizacije prostora* su prikazani planirani objekti i površine. Spratnost prikazana na grafičkim priložima je maksimalna bez mogućnosti izgradnje povučene, odnosno mansardne etaže. Planirani objekat u oblikovom smislu mora biti riješen u skladu s arhitektonskom praksom, te izgledom okruženja, prvenstveno realizovanog prema planskom rješenju, bez ugrožavanja postojećeg načina funkcionisanja drugih objekata.

Lamele 1 i 2 planiranog objekta su višeporodične, sa stanovanjem kao dominantnom namjenom površina. Svi poslovni sadržaji moraju biti kompatibilni sa stanovanjem. Unutar planiranih lamela objekta, moguće je organizovati kompatibilne poslovne sadržaje na nivou prizemlja. Planirani stambeno-poslovni objekat (lamela 1) mora imati organizovane poslovne sadržaje najmanje u prizemnoj etaži.

Granični parametri na planiranim parcelama moraju da bude u granicama propisanih za izgradnju centralnih **urbanih zona i poslovnih zona**, kako je propisano Pravnikom o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije (Službeni glasnik Republike Srpske br. 115/13).

U tom smislu, maksimalan koeficijent izgrađenosti može biti 4,2, a maksimalan koeficijent zauzetosti 0,8, sve u granicama građevinskih linija utvrđenih ovom izmjenom dijela Plana. Minimalno udaljenost između objekata je ispoštovana prilikom definisanja položaja objekata u prostoru. Eventualnim korekcijama horizontalnih gabarita unutar zone građenja određene građevinskim linijama, takođe mora biti ispoštovana propisana udaljenost koja se odnosi na nadzemne etaže.

Granični parametri u domenu elemenata parcele nisu utvrđeni Pravilnikom za ovu zonu. Parcele su utvrđene u skladu s urbanističkim standardima za izgradnje višeporodičnih objekata, s minimalnim korekcijama postojećih graničnih linija prema regulisanoj javnoj površini.

Eventualnim korekcijama planiranih parcela se moraju ispoštovati svi vezani elementi uređenja prostora.

Popločane površine u okviru planiranih parcela su namijenjene kretanju pješaka, te eventualno potrebnom pristupu interventnih i dostavnih vozila. U tom smislu je detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima neophodno uzeti u obzir minimalne širine pješačkih staza (trotoara) 1,5m, te propise koji uređuju oblast protivpožarne zaštite kada je riječ o pristupu sadržajima objekta.

Nije dozvoljeno ograđivanje planiranih parcela niti kontrolisanje pristupa otvorenim zelenim i rekreacionim površinama. Parking površine mogu biti kontrolisane u skladu s namjenom i vlasničkim statusom izgrađene površine.

Potrebe za parkiranjem će se prioritetno rješavati u okviru pripadajućih parcela, ili eventualno u okviru javnih parkirališta ukoliko postoje uslovi za to.

Kapaciteti parkirališta će se utvrditi prema sadržajima, a na osnovu odredbi urbanističkog plana, odnosno Pravilnika o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije.

7. Uslovi za zamjenu, rekonstrukciju, dogradnju, nadogradnju i sl. nasljeđenog fonda

U smislu intervencija na postojećim objektima, nisu dozvoljene intervencije radi trajnog zadržavanja tih struktura, namjene i gabarita, osim tekućeg i investicionog održavanja objekata.

Naime, dogradnje, nadogradnje ili izgradnje zamjenskih objekata bez namjere transformacije u višeporodične objekte nisu dozvoljene. Ovo se prvenstveno odnosi na postojeće individualne objekte, na kojima su dozvoljene intervencije u svrhe redovnog održavanja.

8. Javni i opšti interes u funkcionisanju prostora

U svrhe ostvarenja javnog i opšteg interesa je da se predmetni blok transformiše u višeporodični s većim koeficijentom izgrađenosti od postojećeg, a s obzirom na načela ekonomske racionalizacije korišćenja građevinskog zemljišta.

Dalje, neophodno je obezbijediti neograničeno korišćenje otvorenih vanjskih površina, zelenih i rekreacionih.

Ukoliko se ukaže potreba za organizovanje društvenih sadržaja unutar dijelova objekata namijenjenih poslovanju, iste je moguće organizovati bez ugrožavanja osnovnih sadržaja u objektima, uz obezbjeđenje prostornih i drugih uslova iz oblasti određene društvene djelatnosti.

9. Uslovi za opremanje tehničkom i komunalnom infrastrukture sa uslovima priključenja

Uslovi opremanja i priključenja planiranih sadržaja na vodove javne i komunalne infrastrukture su utvrđeni važećim regulacionim planom i u tom dijelu ovom izmjenom dijela plana nisu vršene izmjene niti dopune. Dakle, svi objekti i prateći sadržaji će se priključiti na javne i komunalne vodove u skladu s planskim rješenjem utvrđenim regulacionim planom.

10. Uslovi za očuvanje, zaštitu i prezentaciju nasljeđa kulture, prirode i zaštitu životne sredine

Unutar obuhvata izmjene dijela Plana ne postoje objekti kulturno-istorijskog niti prirodnog nasljeđa.

Zaštita vazduha

Osnovna problematika kod samog planiranja namjene površina i izvora polutanata je momentalno nepostojanje sistema upravljanja kvalitetom vazduha odnosno jedinstveni monitoring na osnovu kojeg se može ne samo zaključiti stanje kvaliteta nego i upravljati sa njim.

Sagledavanjem jednog takvog sistema, potreba koje postoje u njemu i samo lociranje zagađivača bi bilo adekvatnije čime bi se obezbijedio još veći kvalitet životne sredine.

U fazi planiranja objekata i lociranja zagađivača vazduha vodilo se računa o adekvatnoj namjeni prostora koja će moći obezbijediti adekvatan kvalitet vazduha jednog savremenog urbanog područja.

U fazi kako stvaranja koncepta tako i u svim fazama planiranja obuhvaćeni su svi postojeći zakonski propisi koji se odnose na zaštitu vazduha.

Analiza toplifikacionog sistema i njegove organizacije može se sagledati iz posebnog dijela koji se bavio ovom problematikom, koji je obuhvatio sve prirodne zahtjeve i koji se nalazi u ovom regulacionom planu.

Na osnovu geografskog položaja, meteoroloških uslova i drugih bitnih ograničenja za ovo područje, ne postoje podaci o količini polutanata koja bi bitno smanjila komoditet stanovanja, življenja i uopšte kvalitet životne sredine ove urbane cjeline.

Upravo u smislu zadržavanja kvaliteta vazduha kao i trenda njegovog poboljšanja dozvoljene emisione vrijednosti emitera polutanata koji se nalaze u Planu moraju se kretati u granicama zadovoljavanja imisionih vrijednosti prve i druge kategorije kvaliteta vazduha.

Sva postrojenja moraju zadovoljavati propise Zakona o zaštiti vazduha, kao i ostala podzakonska akta i regulative koje propisuju način funkcionisanja tih postrojenja i uslove pod kojima ona mogu funkcionisati.

Zaštita voda

Voda je jedan od osnovnih prirodnih elemenata bez kojeg je nemoguće zamisliti život na Zemlji. Učestvuje u procesu kruženja materije u prirodi, biološki je aktivna, odnosno dobar je rastvarač, ima veliku sposobnost apsorpcije kako hemijskih supstanci tako i različitih praškastih neorganskih materija.

Upravo na osnovu ovih nekih fizičkih osobina može se donijeti i zaključak da je takvu materiju kao što je voda teško i zaštititi.

Na području obuhvata ovog plana preduzele su se određene mjere u pogledu zaštite voda i to bi bio onaj minimum koji bi se trebao ispuniti da bi se ispunili zahtjevi zaštite životne sredine propisani kako zakonskim regulativama tako i svjetskim standardima i propisima.

Jedna urbana sredina poput ove zahtijeva objedinjavanje sistema za vodosnabdijevanje i uvođenje separacionog komunalnog sistema dugoročno posmatrano. Odvođenje otpadnih voda treba da bude pokriveno kanalizacionom mrežom odnosno centralnim gradskim kanalizacionim sistemom koji uključuje i sisteme i uređaje za prečišćavanje.

Odvođenje oborinskih voda obavljaće se preko odgovarajućih kanala koji će biti sastavni dio kanalizacione mreže, a koji moraju obezbijediti najkraći put odvođenja oborinskih voda od planiranih objekata.

Sva rješenja koja se planiraju sprovesti kroz ovaj planski dokument neophodno je izvesti u skladu sa Zakonom o vodama.

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta ovog regulacionog plana najbolje će se postići:

- zakonskim regulisanjem i zaustavljanjem procesa bespravne gradnje objekata,
- regulisanjem otpadnih voda svih zagađivača u cilju sprečavanja promjene hemizma tla,
- odgovarajućim tehničko-tehnološkim rešenjima u kotlarnicama (ugradnjom prečistača otpadnih gasova i čađi itd.),
- adekvatnim planiranjem saobraćajnica sa svim zaštitnim neophodnim mjerama.

Upravljanje čvrstim otpadom

Pošto je pravilno upravljanje čvrstim otpadom jedan od vrlo bitnih preduslova za upravljanje kvalitetom zemlje jednog urbanog područja potrebno je i posvetiti posebnu pažnju ovoj problematici.

Evakuaciju čvrstih otpadnih materija sa prostora obuhvata ovog plana treba se ostvariti u skladu sa uređenjem na nivou grada.

Ovim planom se planira postavljanje odgovarajućih kontejnera zapremine 1,10m³ koji bi se disponirali, za tu priliku, na tačno utvrđene vanjske površine, a koje će imati obezbijedene sve sanitarno-higijenske uslove.

Neophodno je da objekti poslovne namjene, u okviru vlastite površine definišu mjesto privremenog odlaganja otpada nastalog u procesu rada koje mora zadovoljavati sve sanitarno-higijenske uslove.

Prilikom izbora lokacija na kojima će se postavljati kontejneri od 1,10m³, mora se voditi računa o:

- zadovoljenju svih higijenskih zahtjeva,
- obezbjeđenju svih zaštitnih mjera (protivpožarne i od nesrećnih slučajeva),
- poštovanju estetskih kriterijuma,
- odgovarajućem prilazu za vozila za odvoz smeća i
- zaštitu mjesta skladištenja od atmosferlija i ostalih spoljnih uticaja.

Obzirom na položaj obuhvata Plana, broj stanovnika i planiranu količinu otpada planira se i njegova dispozicija dva puta u toku sedmice.

Otpad sa ovog područja predviđen je da se uklanja i deponuje na odgovarajuću deponiju kako je uređeno na nivou grada.

U procesu svih neophodnih radnji koje se odnose bilo na prikupljanje, uklanjanje, skladištenje, deponovanje i upošte podizanja sistema za upravljanje otpadom neophodno se pridržavati osnovnih mjera koje su predviđene Zakonom o upravljanju otpadom.

11. Uslovi za zaštitu ljudi i dobra u slučaju elementarnih nepogoda, ratnih katastrofa i tehnoloških akcidenata

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečavaju nepogode ili ublažava njihovo dejstvo, mjere koje se podrazumijevaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarne nepogode, mjere zaštite kad nastupe nepogode, kao i mjere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posljedica.

U oblasti zaštite od elementarnih nepogoda, ratnih dejstava, kao i drugih većih opasnosti potrebno je preduzeti sljedeće mjere:

- striktna je primjena propisa o aseizmičkoj gradnji, odnosno primjena sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičkim područjima;
- striktna primjena protivpožarnih propisa; kontrola i sanacija protivpožarne zaštite u stambenim i poslovnim objektima.

12. Mjere energetske efikasnosti

Imajući u vidu neracionalno korišćenje toplotne energije pri zagrijavanju građevinskih objekata, a takođe i njenu neracionalnu proizvodnju, u ovoj oblasti se predviđaju sljedeće mjere energetske efikasnosti:

- izgradnja novih i modernizacija i rekonstrukcija postojećih objekata i sistema:
 - izgradnja sistema centralnog snabdijevanja toplotnom energijom, sa primjenom energetski efikasnijih rješenja,
 - rješavanje termoizolacije planiranih i postojećih objekata kako bi se prosječna specifična potrošnja energije za grijanje objekata približila potrošnji u savremenim objektima, kakvi se

danas grade u Evropi, ta potrošnja ne prelazi 70 kWh/god./m², sa težnjom ka kontinuiranom smanjivanju,

- stvaranje mogućnosti za upotrebu alternativnih goriva, na osnovu konkurentnosti cijena, pouzdanosti snabdijevanja gorivom, te ekološkog značaja, prednost dati domaćim energentima,
- što veće učešće alternativnih izvora energije za grijanje (energija sunca, biomase i sl.).

13. Uslovi za uklanjanje barijera za kretanje lica sa umanjenim tjelesnim sposobnostima

Javne, saobraćajne i pješačke površine, pristupi javnim sadržajima unutar objekata, te stambenim sadržajima unutar višeporodičnih objekata u prostoru obuhvaćenom izmjenom Plana moraju se projektovati i izvesti na način koji omogućava nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama u skladu sa zakonskom regulativom

koja se odnosi na ovu oblast. Preporuka je da kod javnih površina treba izbjegavati različite nivoe pješačkih prostora, a kada je promjena neizbježna rješavati je i rampom, a ne samo stepeništem, kako bi se obezbijedile mjere za olakšanje kretanja lica sa posebnim potrebama.

14. Ekonomska valorizacija plana

S obzirom na činjenicu da ovom izmjenom dijela Plana nije planirana izgradnja bilo kakvih objekata niti vodova van regulisane javne površine, ne postoje troškovi opremanja predmetnog zemljišta a da već nisu tretirani važećim regulacionim planom

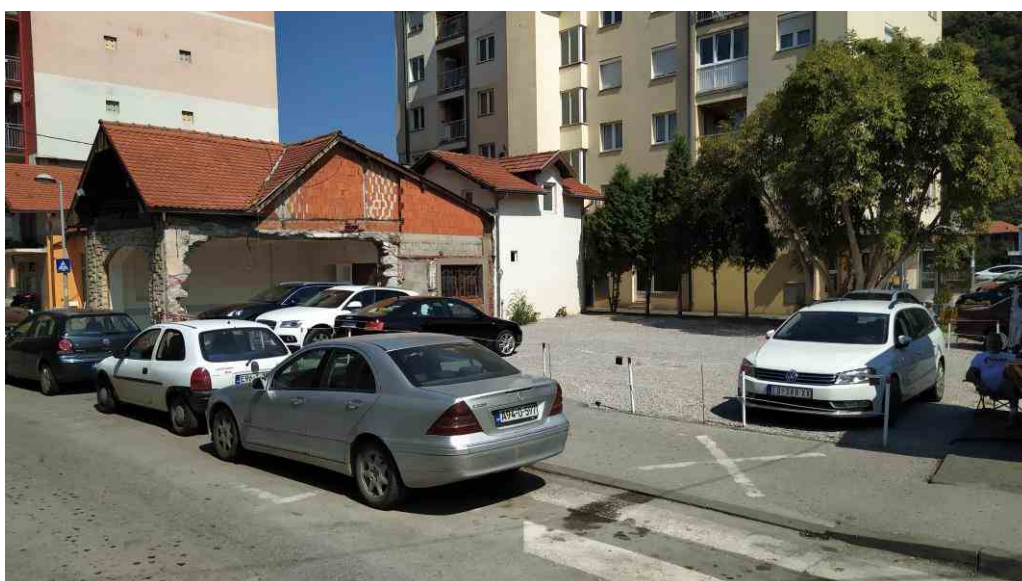
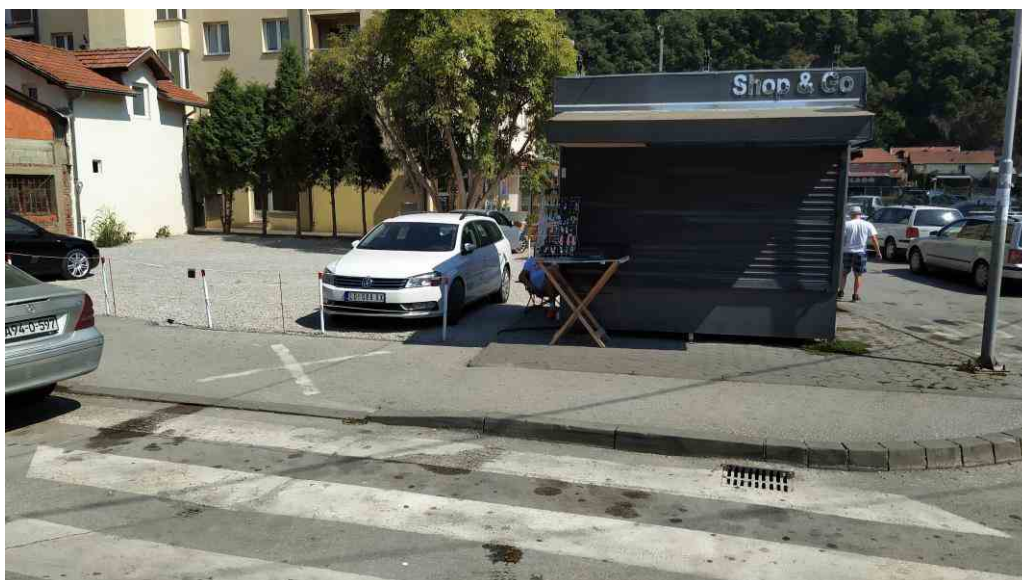
15. Bilansi površina

Površina obuhvata	713,25 m ²
Površina pod postojećim objektima	248,00 m ²
BGP postojećih objekata predviđenih za rušenje	496,00 m ²
Površina pod planiranim objektima	567,00 m ²
BG Površina planiranih objekata	3 459,00 m ²
Koeficijent izgrađenosti (Parcela 1) (odnos ukupne bgp svih nadzemnih etaža objekata i ukupne površine parcele) ¹	4,1
Koeficijent izgrađenosti (Parcela 2) (odnos ukupne bgp svih nadzemnih etaža objekata i ukupne površine parcele) ¹	4,2
Koeficijent zauzetosti (Parcela 1) (odnos tlocrtne površine objekta i ukupne površine parcele) ²	0,8
Koeficijent zauzetosti (Parcela 2) (odnos tlocrtne površine objekta i ukupne površine parcele) ²	0,7

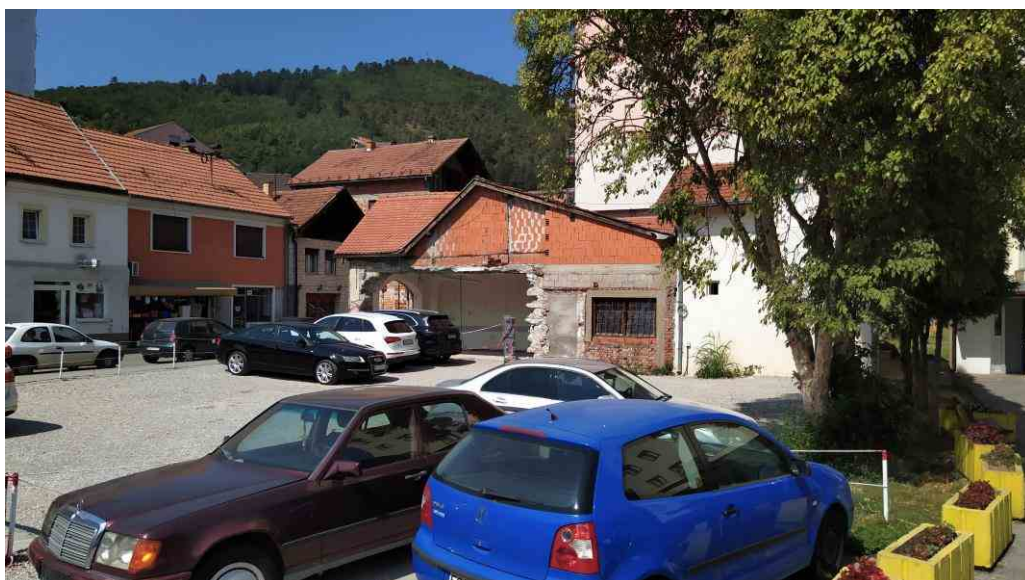
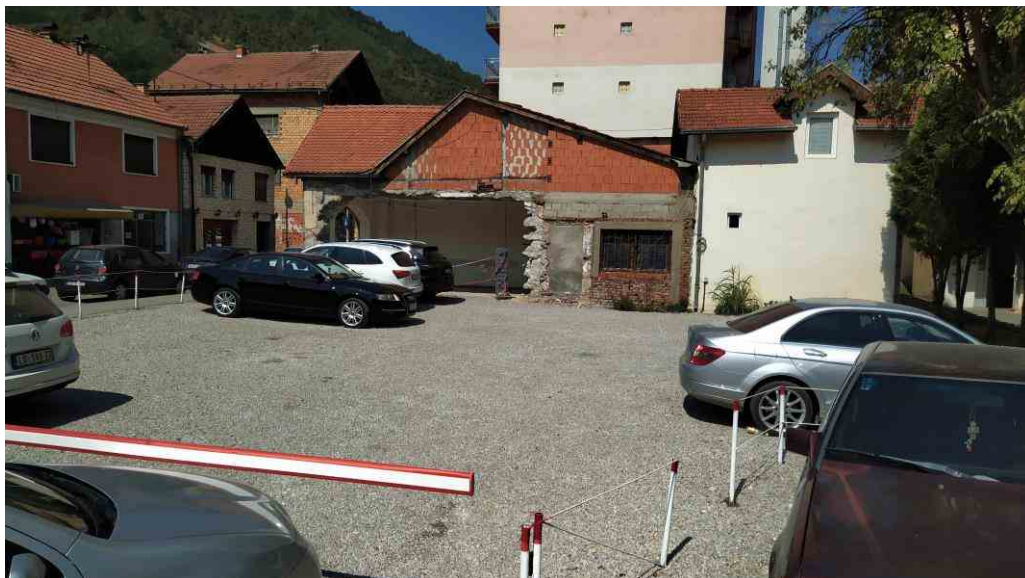
¹ Zakon o prostornom uređenju i građenju („Službeni glasnik RS“ br. 40/13), Član 2., stav m)

² Zakon o prostornom uređenju i građenju („Službeni glasnik RS“ br. 40/13), Član 2., stav lj)

FOTODOKUMENTACIJA POSTOJEĆIH OBJEKATA U OBUHVATU IZMJENE REGULACIONOG PLANA DIJELA UŽEG URBANOG PODRUČJA GRADA ZVORNIKA I DIJELA INDUSTRIJSKE ZONE BIRAČ-KARAKAJ



Izmjena dijela regulacionog plana "Dijela užeg urbanog područja Grada Zvornika i dijela industrijske zone Birač-Karkaj" -nacrt-



III. GRAFIČKI DIO