

3. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

3.1. Programski elementi

Odluka o pristupanju izradi Izmjene regulacionog plana područja slijeganja u Tuzli - prostorna cjelina Staro gradsko područje "Hendek - Pazar" u Tuzli predstavlja osnovni akt na osnovu kojeg smo pristupili izradi ovog plana. Ovom Odlukom definisana je osnovna namjena prostorne cjeline, određen je nosilac pripreme i obaveze koje u skladu sa Zakonom preuzima, te za nosioca izrade postavljen uslov da se Regulacioni plan uradi u skladu sa važećim Zakonskim odredbama.

Prema Odluci o provođenju Prostornog plana opštine Tuzla za period 1986.-2000./2005. godine, prostorni obuhvat Izmjene Regulacionog plana nalazi se u granicama prostorne cjeline Staro gradsko područje, sa utvrđenim režimom zabrane građenja. Regulacioni plan područja slijeganja terena, Prostorna cjelina-Staro gradsko područje urađen je 1986. god. i nije važeći. Ipak generalna opredjeljenja kod urbanističko-prostornih opredjeljenja za ovu prostornu cjelinu su ostala ista. Površina predmetne prostorne cjeline iznosi 10,40 ha.

3.2. Obrazloženje projekcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline

Odluka o pristupanju izradi Izmjene Regulacionog plana donesena je u skladu sa Prostornim planom općine Tuzla i predstavlja osnovni akt na osnovu kojeg smo pristupili izradi Izmjene Regulacionog plana. Usvojena je na sjednici Općinskog vijeća Tuzla, održanoj 31.05.2011. godine.

Ovom Odlukom definisana je osnovna namjena prostorne cjeline za koju se Izmjena Regulacionog plana donosi, određen je Nosilac pripreme i obaveze koje u skladu sa Zakonom preuzima, te za Nosioca izrade postavljen uslov da se Izmjena Regulacionog plana uradi u skladu sa važećim Zakonskim odredbama.

Poštujući planske elemente proizašle iz namjene površina prostorne cjeline, definisane Odlukom o provođenju Prostornog plana općine Tuzla za period 1986-2000/2005.godine, smjernice za izradu Plana, definisane Odlukom o pristupanju izradi Plana, kao i parametre utvrđene analizom i vrednovanjem postojećeg stanja urađen je prijedlog osnovne Konceptije prostorne organizacije.

Podlogu za izradu Projekcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline Hendek - Pazar predstavljalo je generalno opredjeljenje da je namjena ove prostorne cjeline kolektivno stanovanje sa funkcijama gradskog centra, a zatim i analize podataka o postojećem stanju. Urbanističko-planerski pristup u izradi Projekcije opredjelio je također i položaj ove prostorne cjeline kao zone koja treba, urbanistički i prostorno, da poveže prostorne cjeline u okruženju (kolektivno stambeno naselje Slatina i Univerzitetski centar na zapadu sa Starom tuzlanskom čaršijom i istočnim dijelom grada). Na koncepcijsku postavku su, zatim, uticale trase saobraćajnica i to dio trase Sjeverne gradske saobraćajnice ili Ulica Džafer mahala za koju se upravo na dionici Skver - Dom zdravlja planira rekonstrukcija i proširenje. Proširenje ove saobraćajnice planira se sa sjeverne strane tako da ova intervencija ne zadire u obuhvat tretiran ovim Planom. Pored toga planirana je i rekonstrukcija ulica Hendek i Franjevačke, čime se poboljšavaju elementi ovih ulica i obezbjeđuje kvalitetnije odvijanje saobraćaja, a istovremeno oslobađa prostor za planiranje izgradnje i uređenja prostorne cjeline. Projekcijom izgradnje i uređenja planirano je da se 36 postojećih objekata zadrži u postojećem stanju koje odgovara sadašnjim i novim namjenama, uz eventualne intervencije na njima. To su kolektivni stambeni i stambeno-poslovni objekti nastajali tokom druge polovine prošlog stoljeća (ukupno 16), zatim poslovni objekti sa namjenom administracija i trgovina 8

objekata i još 12 objekata: jedan objekat kulture kino „Mladost“, 10 školskih objekata i jedan vjerski objekat - katolička crkva sa samostanom. Svi pomoćni objekti, za koje se utvrdilo da su funkcijom, oblikom i položajem neprimjereni ovoj lokaciji, su predviđeni za uklanjanje.

Planirani objekti smješteni su u prostoru na način da formiraju prekinute ulične nizove, formiraju poluotvorene blokove ili su, kao slobodnostojeći, stambeno-poslovni objekti, kompatibilni postojećim objektima sličnih karakteristika.

Prostor između ulica Džafer mahala, ulica Hendek i Fra Grge Martića karakterišu postojeći kolektivni stambeni objekti slobodno postavljeni u prostoru, okomito ili paralelno sa obodnim ulicama i označeni su brojevima 19, 20, 21 i 82, stambeno-poslovni objekti 24, 25, 26, 27 i 86 i poslovni objekti 1, 84, 85 i 85a.

Planiranim stambeno-poslovnim objektima označenim kao O18 i O19 i O20 te objektima O7, O8, O9, O10, O11, O12 i O13 formiraju se čvrsti ulični nizovi uz ulice Džafer mahala i Hendek koji sa postojećim i planiranim objektima O16 i O17 formiraju poluzatvoreni gradski blok. Unutar ovog bloka na postojeći kolektivni stambeni objekat označen brojem 20, naslonjen je i planirani stambeno-poslovni niz od dva objekta – O15 i O14. Spratnost ovih objekata definirana je prema lokalitetu odnosno prema spratnosti objekata u okruženju. Tako su planirani objekti locirani uz ulicu Hendek spratnosti Po+P+2 do Po+P+3, a objekti uz ulicu Džafer mahala spratnosti Po+P+3 i Po+P+4. Postojeći poslovni objekat označen brojem 18 značajnog horizontalnog gabarita i spratnosti P+2 označen je kao objekat koji se može uklanjati, te je na toj lokaciji planirana izgradnja stambeno poslovnog objekta spratnosti Po+P+5. Maksimalna spratnost planiranih objekata unutar ovog bloka je Po+P+5+Pk.

Mreža naseljskih ulica ima priključak na ulicu Hendek i na ulicu Fra Grge Martića. Uz ove ulice planirani su parking prostori, ali i ulazno-izlazne rampe za podzemni parking. Objekti na prostoru između ulica Franjevačka, Fra Grge Martića i Pazar također formiraju blok. Na njegovom istočnom dijelu locirani su objekti Penziono-invalidskog osiguranja, Medicinske škole i Katoličke crkve sa samostanom. Forma ovog bloka uobličena je planiranim stambeno-poslovnim objektima označenim kao O4 i O5. Mreža kolskog saobraćaja veže se na ulicu Fra Grge Martića i Franjevačku ulicu. Podzemno parkiranje planirano je u podzemnoj etaži objekta O5. Planirani objekti O3 i O4 tvore ulični niz orijentisan prema ulici Pazar, što dodatno povećava kvalitet ove gradske ulice.

Na prostoru između korita rijeke Jale i planirane trase Franjevačke ulice, uz postojeći poslovni objekat označen brojem 99, spratnosti P+Pk, objekat označen brojem 100 je predviđen za uklanjanje, jer se nalazi u vodozaštitnoj zoni rijeke Jale. Pošto ovaj objekat u memoriji građana Tuzle ima određen značaj, radi očuvanja memorije mjesta, u neposrednoj blizini se planira izgradnja zamjenskog objekta O2 nešto većih horizontalnih dimenzija i spratnosti. U pravcu pasaža između ova dva objekta planirana je lokacija za pješački most.

Treći segment ovog prostornog obuhvata karakterišu školski objekti i to objekat Ugostiteljske i Ekonomske škole, objekat Gimnazije „Ismet Mujezinović“ i objekat Osnovne škole „Pazar“ sa fiskulturnim dvoranama i pripadajućim kompleksima. Svi školski objekti su orijentirani na pješački prospekt. Ovaj ozelenjeni pješački prostor namjenjen je za okupljanje učenika, ali i kao pješačka veza koja se pruža u pravcu sjeverozapad-jugoistok i koja preko planiranog pothodnika ispod Sjeverne gradske saobraćajnice veže prostor tretirane prostorne cjeline sa naseljem Slatina, te preko pasarele i sa prostorom stambene zone Kula-Mejdan.

Na ovom dijelu prostornog obuhvata planirana je izgradnja stambeno-poslovnog objekta O1, spratnosti Po+2+Pk do Po+P+4+Pk. Ovaj planirani objekat je naslonjen na zabatnu fasadu objekta gimnazije tako da formira otvoreni blok i predstavlja akcenat na novoplaniranom raskršću nove trase Franjevačke ulice i ulice Pazar.

Na krajnjem istoku tretiranog obuhvata nalazi se objekat benzinske pumpne stanice „Energopetrol“ označen brojem 93.

Uz uređeno korito Rijeke Jale cijelom dužinom obuhvata se proteže pješačko-biciklistička staza.

Svi naprijed opisani elementi Projekcije izgradnje i uređenja cjelokupnog prostornog obuhvata „Hendek - Pazar“ detaljno su prikazani su na grafičkom prilogu - list broj 7 - Namjena površina, namjena i spratnost objekata sa hortikulturnim uređenjem, u razmjeri R 1:1000.

3.2.1. Namjena površina prostorne cjeline sa hortikulturnim uređenjem

Regulacionim planom područja slijeganja terena, ova zona je označena kao zona kolektivnog stanovanja, međutim sagledavajući postojeće stanje, te objekte koji su u međuvremenu izgrađeni, zaključili smo da nije moguće planirati po svaku cijenu izgradnju isključivo kolektivnih stambenih objekata. U prizemljima planiranih objekata pretpostavlja se poslovna namjena, sa određenim brojem trgovina, administracije i sl. Planirana izgradnja podrazumijeva interpolaciju objekata koji zajedno sa postojećim objektima formiraju ulične nizove. U obuhvatu Izmjene Regulacionog plana, površine 10,40 ha, planirana je izgradnja stambeno-poslovnih i poslovnih objekata različitih sadržaja, kao i uređenje pripadajućih pratećih površina: saobraćajnih-kolskih, pješačkih i uređenih zelenih površina.

Ukupna površina planirane izgradnje prikazana je u sljedećoj tabeli:

Red. br.	Površina prema namjeni	Površina (m ²)	Struktura (%)
1.	Površina pod objektima ----- a/ Postojeći objekti koji se zadržavaju i nadziđuju i dograđuju • Stambeni objekti • Stambeno-poslovni objekti • Poslovni objekti • Školski objekti • Vjerski objekti (katolička crkva) b/ Planirani objekti • Stambeno-poslovni objekti • Poslovni objekti	24.854,40 ----- 20.787,50 7.269,00 12.208,70 19.470,40 1.574,80 48.800,20 285,40	23,90 -----
2.	Saobraćajne površine - Kolske saobraćajnice u kretanju i mirovanju	27.467,40	26,41
3.	Pješačke površine - Uređene pješačke površine (popločani prospekti, platoi, staze) - Trotoari i ostale pješačke površine - Pješačko-biciklistička staza	4.503,40 21.378,70 2.552,20	4,33 20,56 2,45
4.	Uređene zelene površine	19.270,00	18,53
5.	Regulisano korito rijeke Jale	3.973,90	3,82
	UKUPNO:	104.000,00	100 %

Ova analiza ukazuje da najveći dio kompleksa čine pješačke površine zastupljene sa 27,34%, zatim površine kolskih saobraćajnica za saobraćaj u kretanju i mirovanju zastupljene sa

26,41%, zatim uređene zelene površine sa 18,53%. Površine pod objektima zastupljene su sa 23,90% ukupne površine kompleksa. Ostatak čini regulisano korito rijeke Jale sa 3,82%.

Detaljna namjena površina na tretiranom obuhvatu prikazana je na grafičkom prilogu br. 7 - Namjena površina, namjena i spratnost objekata sa hortikulturnim uređenjem, u razmjeri R 1 : 1000.

Projekcijom hortikulturnog uređenja prostorne cjeline, najvećim dijelom definisane su površine koje po namjeni predstavljaju zelenilo uz saobraćajnice i parkirališta, a ostatak čine namjenski oblikovane zelene površine za igru djece, odmor i rekreaciju stanovnika naselja.

Prema savremenim koncepcijama planiranja hortikulturnih elemenata zelenilo uz saobraćajnice manje se posmatra kao ukrasni element jer ono predstavlja urbanu formu koja više nego ostale forme gradske vegetacije doprinosi poboljšanju mikroklimatskih uslova na određenom lokalitetu.

Prevashodno, misli se na sanitarno-higijensku ulogu drveća, odnosno na njegovu funkciju zaštite od vjetra, buke, jakog osunčanja i drugih klimatskih ekstrema, koja sa drugim meliorativnim mjerama doprinosi sanaciji i poboljšanju uslova života i rada u obuhvatu prostorne cjeline i šire.

Pri izboru sadnica drveća opredjelili smo se za one vrste koje dobro uspijevaju u gradskim uslovima, ostaju trajno zdrave, formiraju pješacima hladovinu a da pri tom ne zasjenjuju susjedne zgrade i ne zamračuju ulicu.

Da bi se, u kompozicionom smislu, izbjegla jednoobraznost i monotonija za formiranje drvoreda je korišteno više biljnih vrsta koje svojim biološkim osobinama djeluju u tom smislu, bilo da se radi o formi habitusa, boji lista, cvijeta i sl.

Dominiraju javori sa nekoliko specija, a zatim lipa i neke druge vrste. I ako lipa (neke od njenih specija) često korijenom izdiže trotoare i dolazi u koliziju sa pliće postavljenim postojećim podzemnim instalacijama, mnoge njene pozitivne osobine čine je nezamjenjivim vrstom u uličnim nizovima (dugovječnost, dužina vegetacionog perioda, formiranje hladovine, bogata i lijepa krošnja, mirisan cvijet, izdržljivost i otpornost u gradskim uslovima i sl.).

Zelenilo na površinama za igru djece, odmor i rekreaciju koncipirano je visokim i srednje visokim vrstama drveća kao i grupacijama ukrasnog grmlja u manjem omjeru. Osim bjelogoričnih vrsta predviđena je sadnja i crnogoričnih vrsta drveća s ciljem da obogati scenarij, naročito u periodu kada nema listopadne vegetacije.

Zbog specifičnosti ambijenta, drveće na popločanim površinama posebno je odabrano, sa izraženim visokim deblom, velikom krošnjom, i dobrim estetskim i biološkim vrijednostima. Obzirom da je lako podložno mehaničkim oštećenjima predviđena je zaštita željeznim rešetkama oko debla i vertikalnim posebno izrađenim potporama.

3.2.2. Namjena objekata

U okviru prostornog obuhvata, Projekcijom izgradnje i uređenja prostora nalazi se 36 objekata koji se, uz određene građevinske intervencije zadržavaju i to su: poslovni, stambeno - poslovni i stambeni - 15 objekata; škole - 10 objekata, 1 crkva, 1 kino i 9 objekata u kojima su smještene administracija ili trgovina. Planirana je izgradnja dvadeset - 20 novih objekata označenih od O1 do O20.

Prema namjeni, objekti su utvrđeni kako je to prikazano u sljedećoj tabeli:

Namjena objekata	Postojeći objekti koji se zadržavaju	BGP pod objektom m ²	Planirani objekti	BGP pod objektom m ²	Ukupno objekata	Ukupno m ²	Struktura %
Poslovni	9	2.201,7	1	285,40	10	2.487,1	10,05
Stambeno-poslovni	7	1.794,8	19	8.700,6	26	10.495,4	42,40
Stambeni	8	3.150,36	-		8	3.150,36	12,73
Školski	10	6.642,2	-		10	6.642,2	26,83
Objekti kulture	7	704,5	-		1	704,5	2,85
Vjerski objekti	1	1274,8	-		1	1.274,8	5,15
UKUPNO :	36	15.768,36	20	8.986,0	56	24.754,36	100 %

Iz prethodne tabele je vidljivo da su u pogledu brojnosti i angažovane površine najviše zastupljeni stambeno-poslovni objekti (26), koji zauzimaju površinu od 10.495,40 m², odnosno 42,40 % ukupne površine svih objekata.

3.2.2.1. Stanovanje

U okviru prostornog obuhvata, Projekcijom izgradnje i uređenja prostora nalazi se 7 (sedam) stambeno - poslovnih objekata u kojima postoji 277 stanova i planirana je izgradnja 19 (devetnaest) novih stambeno-poslovnih objekata - blokova, u kojim je moguće realizovati, u optimalnoj varijanti, 462 nova stana ujednačene bruto površine Pcca 95 m². (cca 55,00 m² korisnog prostora).

U zavisnosti od konkretnih zahtjeva potencijalnih investitora, koji u ovom trenutku nisu poznati, moguće je realizovati, alternativno, manji broj većih stanova (višesobni, duplex i sl.) ili veći broj stanova manje kvadrature.

Objekti	Bruto stambena površina m ²	Struktura %	Broj stanova	Struktura %	m ² /stanu
Postojeći objekti	12.105,15	32,10	277	37,48	43,70
Planirani objekti	25.609,49	67,90	462	62,52	55,43
UKUPNO:	37.714,64	100 %	739	100 %	49,57

Iz tabele je vidljivo da je u okviru planiranih stambeno-poslovnih objekata predviđeno 462 nove stambene jedinice prosječne bruto površine 55,43 m². Obzirom da prema važećim statističkim pokazateljima za općinu Tuzla prosječan broj članova domaćinstva iznosi 3,10, planirani broj stanara u okviru tretiranog obuhvata iznosi cca 1432,20, odnosno sa postojećim stanovnicima ukupno 2290,9.

3.2.2.2. Društvena infrastruktura

Društvenu infrastrukturu čine objekti školstva, kulture, socijalne i dječije zaštite, sporta i rekreacije, trgovine, ugostiteljstva, usluga, drugih oblasti društvenog standarda i tercijarnih djelatnosti.

S obzirom na činjenicu da je prostorna cjelina jednim dijelom neizgrađena, sadržaji društvene infrastrukture proizašli su iz Projekcije prostorne organizacije, planiranog broja stanovnika i postavljenih visokih standarda stanovanja u ovakvim zonama.

Potrebne površine za sadržaje društvene infrastrukture, neophodne za normalno funkcionisanje naselja ovog tipa prema djelatnostima su slijedeće:

- Školstvo

Broj stanovnika u obuhvatu Plana:

- planirani - 1432,2 st.

- postojeći - 858,7 st.

Ukupno: 2290,9 st.

- Osnovna škola obuhvata uzrast od 6-14 godina.
- Zastupljenost djece: 12 % ukupnog broja stanovnika
 $2290,9 \times 0,12 = 274,91$ djece ≈ 275
- Normativ za objekat: $7,50 \text{ m}^2$ BRGP/učeniku
 $275 \times 7,50 = 2062,50 \text{ m}^2$
- Maksimalan broj učenika u odjeljenju je 30, što znači da je potrebna 19 učionica.
U ovom prostornom obuhvatu egzistira O.Š. "Pazar" koja, prema svom kapacitetu, zadovoljava potrebe za osnovnim školskim obrazovanjem gravitirajućeg stanovništva.

- Predškolske ustanove

- Obdanište obuhvata uzrast od 3-7 godina

Zastupljenost djece uzrasta 3-7 godina: 6 % ukupnog broja stanovnika

$2290,9 \times 0,06 = 137,45$ djece ≈ 138

- zastupljenost djece u obdaništu 30 %

$138 \times 0,3 = 41,4$ djece ≈ 42

- Normativ za objekat: $7,5 \text{ m}^2$ BRGP/djetetu

$42 \times 7,5 = 315,00 \text{ m}^2$

- Normativ za otvoreni prostor: $20,00 \text{ m}^2$ /djetetu

$42 \times 20,00 = 840,00 \text{ m}^2$

Za planirani broj djece Planom je obezbijeđen prostor obdaništa površine $P = 315,00 \text{ m}^2$ u dijelu prizemne etaže stambeno-poslovnog objekta O15. Projekcijom definisan slobodni prostor unutar blokova O15 i O14, zauzima površinu Pcca $570,00 \text{ m}^2$, u okviru koje se, uz dodatak površine unutar bloka O14 od cca $300,00 \text{ m}^2$, mogu organizovati neophodni sadržaji za boravak i igru djece ovog uzrasta.

- Zdravstvena zaštita

- Ambulanta

- Normativ za objekat: $0,08 \text{ m}^2$ BRGP/ st.

$2290,9 \times 0,08 = 183,27 \text{ m}^2$

Prostor ambulante potrebne površine $P = 183,27 \text{ m}^2$ obezbijeđen je u dijelu prizemne etaže stambeno- poslovnog objekta O16.

- Uprava i administracija - podrazumijeva sadržaje javnih službi, prostorije mjesne zajednice, ekspozituru pošte, stanicu policije, te razne kancelarijske sadržaje sa potrebnim površinama kako slijedi:
 - Ekspozitura pošte
 - Normativ za objekat: $0,09 \text{ m}^2 \text{ BRGP/st}$
 $2290,9 \times 0,09 = 206,18 \text{ m}^2$
 - Ekspozitura banke
 - Normativ za objekat: $0,09 \text{ m}^2 \text{ BRGP/st}$
 $2290,9 \times 0,09 = 206,18 \text{ m}^2$
 - Prostorije MZ
 - Normativ za objekat: $0,08 \text{ m}^2 \text{ BRGP/st}$
 $2290,9 \times 0,08 = 183,27 \text{ m}^2$

Ovi sadržaji će se realizovati u dijelu prizemne etaže stambeno-poslovnog objekta O5.

- Trgovina i snabdijevanje

U okviru ove prostorne cjeline predviđene su prodavnice za:

a) svakodnevno ili periodično snabdijevanje prehrambenim proizvodima i to:

Namjena prodajnog prostora	Normativ m^2/st	Broj
- samoposluga	0,1	229,09
- prodavnica mesa	0,012	27,49
- prodavnica suhomesnatih proizvoda	0,012	27,49
- prodavnica hljeba i peciva	0,01	22,91
- prodavnica mlijeka i mliječnih proizvoda	0,01	22,91
- prodavnica voća i povrća	0,012	27,49
UKUPNO:		357,38

b) specijalizovane prodavnice:

Namjena poslovnog prostora	Normativ m^2/st	BRGP
- parfimerija	0,005	11,45
- prodavnica obuće	0,01	22,91
- prodavnica konfekcije	0,02	45,82
- prodavnica kućanskih aparata	0,03	68,73
- prodavnica električnih uređaja	0,02	45,82
- prodavnica keramike i stakla	0,015	34,36
- prodavnica kože i kožnih proizvoda	0,015	34,36
- prodavnica namještaja	0,05	114,55
UKUPNO:		378,00

Zaključno, za namjenu trgovine i snabdijevanja potrebno je obezbjediti $735,38 \text{ m}^2$ poslovnog prostora, koji će se obezbjediti u dijelu prizemlja stambeno-poslovnih objekata O1, O4, O6, O7, O8, O9, O10, O11, O12, O13, O14, O16, O17, O18, O19 i O20,.

- Usluge i zanati
 - Normativ za objekat: 0,03 m² BRGP/st
2290,9 x 0,03 = 68,73 m²

Ovi sadržaji će se obezbijediti u dijelu prizemne etaže stambeno-poslovnog objekta O19.

- Ugostiteljstvo i turizam podrazumijevaju slijedeće sadržaje: restoran, kafana, ćevabdžinica, snek-bar, slastičarnica iz čega proizilazi da je potrebno:

Namjena poslovnog prostora	Normativ m²/st	BRGP
- kafana	0,08	183,27
- poslastičarnica	0,02	45,82
- snek-bar	0,02	45,82
- ćevabdžinica	0,04	91,64
UKUPNO:		366,55

S obziromna činjenicu da ove namjene, prema nomenklaturi, mogu imati i znatno manje pojedinačne površine, ovi sadržaji će se obezbijediti u vidu više manjih poslovnih prostora, koji će se rasporediti disperzno u dijelu prizemlja većine planiranih stambeno-poslovnih objekata, u skladu sa potrebama potencijalnih korisnika.

- Sport i rekreacija- podrazumijeva terene za organizovanje aktivne i pasivne rekreacije stanovnika sa površinom kako slijedi:
 - Normativ za programiranje tih površina: 1,50 m²/st
2290,9 x 1,50 = 3436,35 m²

Projekcijom izgradnje i uređenja prostora, u obuhvatu Plana, predviđene su površine za odmor i pasivnu rekreaciju stanovnika na tri mikrolokacije.

Također, unutar obuhvata se nalaze sportski tereni i površine za igru djece u sklopu kompleksa O.Š. Pazar.

Svi ovi sportski objekti svojim kapacitetima mogu pružiti uslugu i budućim stanovnicima planiranog naselja "Hendek - Pazar".

3.3. Tretman fizičkih struktura

U okviru tretiranog obuhvata zadržano je dosta objekata koji su u dobrom stanju kao i jedan broj objekata procijenjenih kao objekti upotrebljivi u sadašnjem stanju.

Za dio postojećih glavnih objekata koji su procijenjeni kao objekti neupotrebljivi u sadašnjem stanju, ruševni objekti, te objekti valorizirani kao objekti u neskladu sa ambijentom i svi pomoćni objekti čiji položaj na terenu, način izgradnje i oblikovni tretman nisu primjereni centralnoj gradskoj zoni, predviđeni su novi, zamjenski objekti, koji će se svojom veličinom, namjenom, oblikom i položajem, te novim sadržajima, znatno bolje uklopiti u planiranu Projekciju izgradnje i uređenja ovog prostora. Ovakav prostorni koncept značajno će povećati kvalitet života stanovnika ovog prostornog obuhvata.

Analizirajući stanje zadržanih objekata, odnosno formu i proporciju objekta, horizontalni i vertikalni gabarit, upotrijebljeni materijal i konstrukciju fasade, opremljenost

objekata instalacijama, te stanje u pogledu održavanja ustanovili smo različite nivoe intervencije i to:

- Sanacija

Sanacijom se smatraju građevinski i drugi radovi na oštećenim građevinama kojima se građevina dovodi u stanje prije oštećenja. Ovaj nivo intervencije podrazumijeva sanaciju konstruktivnog sistema objekta, ojačanja zidova, promjena hidro ili termičke izolacije, zamjenu drugih dotrajalih elemenata na objektu i to sve u svrhu dovođenja objekta u takvo stanje koje je u skladu sa važećim propisima i normativima.

Ovaj stepen intervencije je predviđen za postojeći objekat vila "Pašić" koji je u grafičkim priložima označen brojem 25, te za objekte 62 i 63.

- Nadziđivanje - nadogradnja

Ovaj vid intervencije predviđen je za objekte za koje je procijenjeno da im je potrebno promijeniti vertikalni gabarit nadziđivanjem jedne ili više etaža čime se mijenja ukupna visina, odnosno spratnost objekta sa ciljem povećanja stambenih kapaciteta i usklađivanja visine vertikalnog gabarita predmetnog objekta sa visinom vertikalnih gabarita susjednih objekata. Za nadziđivanje su predviđeni objekti na grafičkom prilogu označeni brojevima 19, 20, 21, 24, 26, 27, 59, 62, 63, 75a, 76, 77 i 78.

- Dogradnja

Dogradnjom se smatra svako proširenje postojeće građevine kojim se zauzima zemljište ili prostor u odnosu na tu građevinu, ako dograđeni dio čini građevinsku i funkcionalnu cjelinu sa građevinom uz koju se dograđuje, a kojom se mijenjaju uvjeti iz urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje.

Ovaj vid intervencije je predviđen za objekat "Medicinske škole" označen brojem 75a.

- Potpuna rekonstrukcija eksterijera

Pod potpunom rekonstrukcijom eksterijera se podrazumijeva izvođenje radova na fasadi i svim površinama koje pripadaju određenom objektu, a nalaze se izvan objekta, kojima se potpuno mijenja izgled građevine, uvode nove forme i materijali koji će prilagoditi postojeću građevinu kontekstu u kojem je izgrađena, kao i njen vizuelni identitet vrijednosti lokacije.

Ovoj grupi objekata pripadaju objekti pod rednim brojem 1 – novoizgrađeni objekat na Skveru, objekat broj 92 – Gimnazija "Ismet Mujezinović" i objekat broj 99.

Objekat 1 je poseban prioritet u ovom postupanju zbog svog položaja i značaja. Odatle potreba za detaljnijim planskim tretiranjem ovog objekta. Planirana rekonstrukcija eksterijera se odnosi na potpuni izmjenu ritma, oblika i veličine otvora na fasadi, kao i na oblik i materijalizaciju pete fasade. Predlaže se gradnja brisoleja koji bi u potpunosti prekrili sve fasade objekta.

- Djelimična rekonstrukcija eksterijera

Pod potpunom rekonstrukcijom eksterijera se podrazumijeva izvođenje radova na fasadi i svim površinama koje pripadaju određenom objektu, a nalaze se izvan objekta, kojima se

djelimično mijenja izgled građevine, uvode nove forme i materijali koji će prilagoditi postojeću građevinu kontekstu u kojem je izgrađena, kao i njen vizuelni identitet vrijednosti lokacije.

Ovaj vid intervencije je predviđen za objekat broj 93 – objekat benzinske pumpe.

- Tekuće održavanje

Tekuće održavanje je nivo intervencije koji podrazumijeva radove koji ne utiču na konstrukciju građevine, zaštitu okoline, namjenu, promjenu dimenzija i vanjskog izgleda, odnosno radove kojima se ne mijenjaju uvjeti utvrđeni urbanističkom saglasnošću i odobrenjem za građenje (manji popravci, malterisanje, bojenje fasada i njihovo dovođenje u prvobitno stanje, zamjena i bojenje građevinske stolarije, zastakljivanje postojećih otvora, zamjena pokrova, manjih dijelova krovne konstrukcije, zidanje pregradnih zidova, zamjena i popravka oštećenih instalacija, zidanje porušenih dimnjaka i sl.).

Procjenjeno je da tekuće održavanje treba predvidjeti za objekte koji su na grafičkim priložima označenim brojevima: 1, 19, 20, 21, 24, 26, 59, 68, 68a, 68b, 73, 75, 75b, 76, 77, 78, 79, 79a, 82, 84, 85, 85a, 86, 88, 89, 90, 91.

Ovaj nivo intervencije dozvoljen je za sve objekte koji su predviđeni i za uklanjanje i za zadržavanje, bez potrebe za urbanističkom dozvolom.

- Adaptacija

Adaptacija je nivo intervencije koji podrazumijeva radove koji se izvode da bi se objekat prilagodio novoj upotrebi usljed promjene namjene, dogradnje ili bilo koje druge intervencije većih razmjera na organizaciji prostora, instalacija i sl.

Procjenjeno je da adaptaciju treba predvidjeti za objekte koji su na grafičkim priložima označenim brojevima: 62, 63, 75a i 87.

- Objekti koji se mogu ukloniti (kada se steknu uslovi)

Ovaj nivo intervencije predviđen je za:

- objekte u ruševnom stanju, odnosno objekte koji su u konstruktivnom i funkcionalnom pogledu neuslovni te ih je nemoguće koristiti.
- Objekte koji su procijenjeni kao objekti u neskladu sa ambijentom bez obzira na stanje objekta u pogledu održavanja.
- Objekte valorizirane kao neutralni objekti bez obzira na stanje objekta u pogledu održavanja, a uslijed konceptijskog rješenja i planiranih trasa gradskih i stambenih ulica projektovanih u skladu sa važećim propisima.
- Sve postojeće pomoćne objekte građene i dograđivane stihijski i bespravno.

Obzirom da je proces provođenja urbanističke dokumentacije u pravilu dugoročan, za sve objekte predviđene za eventualnu zamjenu potrebno je obezbjediti mogućnost adekvatnog korištenja, bez mogućnosti rekonstrukcije i ostalih građevinskih intervencija do momenta realizacije zamjenskih objekata. U ovu kategoriju objekata spadaju objekti koji su na grafičkim priložima označeni brojevima: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,

18, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 38a, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 67a, 69, 70, 71, 72, 74, 75c, 80, 81, 81a, 81b, 83, 94, 95, 96, 97, 98, 100.

- Planirani objekti

U okviru tretiranog obuhvata planirana je izgradnja novih objekata na slobodnim prostorima ili zamjenskih objekata različitih horizontalnih i vertikalnih gabarita utvrđenih ovom Projekcijom izgradnje i uređenja prostorne cjeline.

Planirane, objekte potrebno je tretirati kao interpolacije i kao slobodnostojeće objekte unutar prostorne cjeline. Potrebno ih je takođe tretirati kao savremene građevine projektovane i izvedene u skladu sa važećim propisima i normativima, a koji će se svojim oblikovnim tretmanom uklopiti u ambijent.

Ovim planom predviđa se izgradnja 20 novih objekata koji su na grafičkim priložima označeni brojevima od O1 - O20.

Na grafičkom prilogu br.8 - TRETMAN FIZIČKIH STRUKTURA prikazani su postojeći objekti (glavni i pomoćni) koji se zadržavaju, sa utvrđenim nivoom intervencije, postojeći objekti (glavni i pomoćni) koji se uklanjaju, te planirani objekti i planirane i postojeće saobraćajnice.

3.4. Plan regulacije

U obuhvatu predmetnog Regulacionog plana dato je 20 novih objekata uglavnom kombinovanih namjena - stanovanja i poslovnih sadržaja. Prostorni razmještaj svih planiranih objekata O1 - O20 definisan je formiranjem deset (10) zasebnih regulacionih sistema, definisanih regulacionim linijama R.L.1 - R.L.19. na sljedeći način:

O1 - R.L.1, R.L.2, R.L.3, koordinatne tačke A, B i C

O2 - R.L.4, R.L.7'

O3 - R.L.5

O4 - R.L.5, R.L.6

O5 - R.L.7, R.L.8, R.L.9

O6 - R.L.10, R.L.11

O7 - R.L.10, R.L.12, koordinatna tačka G

O8 - R.L.10, R.L.12, koordinatna tačka G

O9 - R.L.10, R.L.12, koordinatna tačka G

O10 - R.L.13, R.L.14, koordinatne tačke I i H

O11 - R.L.13, R.L.14, koordinatne tačke I i H

O12 - R.L.13, R.L.14, koordinatna tačka J

O13 - R.L.15, R.L.16

O14 - R.L.17

O15 - R.L.17, R.L.18

O16 - R.L.10

O17 - R.L.10

O18 - R.L.17, R.L.19

O19 - R.L.17, R.L.19

O20 - R.L.17, R.L.19

3.5. Plan nivelacije

Osnovni nivelacioni podaci uvjetovani su niveletama postojećih saobraćajnica, koje su predviđene za zadržavanje. U odnosu na postojeće, projektovane su i nove saobraćajnice, na kojima je detaljno predstavljen nivelacioni sistem. Voda koja se skuplja na površini ceste odvodi se principijelno i poprečnim i podužnim nagibom. Poprečni nagib saobraćajnica je 2%, a podužni je projektovan u skladu sa konfiguracijom terena i važećim normativima u oblasti saobraćaja.

U odnosu na ove kote, date su i orjentacione kote poda prizemlja svih planiranih objekata. Definitivne kote poda prizemlja objekata utvrditi će se nakon izrade Glavnih projekata za izvođenje uređenja terena, nakon izrade Glavnih ili Izvedbenih projekata planiranih objekata, uz prethodnu provjeru na terenu.

Nivelacija ostalih površina je usklađena sa prirodnim padom terena, s tim što se odvodnja atmosferskih voda uvijek usmjerava od objekata ka slobodnim površinama, sa prosječnim padom 1% - 2%.

Kote poda prizemlja su uglavnom jednake ili malo više od kote ulaza u objekat, jer su skoro svi predviđeni objekti planirani kao stambeno - poslovni, sa poslovnim prizemljem.

Svi nivelacioni podaci, izuzev nivelacije suterenskih parkinga, prikazani su na grafičkom prilogu broj 10 - Plan nivelacije u mjerilu M 1 : 1000, dok je nivelacija suterena prikazana na grafičkom prilogu Plan nivelacije suterenske etaže u mjerilu M 1 : 1000