

REGULACIONI PLAN

**SJEVERNE STRANE ULICE KAZAN MAHALA U TUZLI
PRIJEDLOG – SKRAĆENA VERZIJA**

Tuzla, april 2026. godine

REGULACIONI PLAN

**SJEVERNE STRANE ULICE KAZAN MAHALA U TUZLI
PRIJEDLOG – SKRAĆENA VERZIJA**

Direktor

Tuzla, april 2026. godine
dipl. ing. arh.

Selma Imamović

REGULACIONI PLAN
sjeverne strane ulice Kazan mahala u Tuzli

- Prijedlog -
SKRAĆENA VERZIJA

OPŠTI SADRŽAJ

A/ Tekstualni dio

1. Generalni sadržaj Regulacionog plana sjeverne strane ulice Kazan mahala u Tuzli
2. Tekstualno obrazloženje (skraćena verzija)

B/ Grafički dio

- Orto-foto prikaz obuhvata
- Postojeće stanje – namjena objekata i površina
- Namjena površina, namjena i spratnost objekata

C/ Odluka o provođenju Regulacionog plana sjeverne strane ulice Kazan mahala u Tuzli

REGULACIONI PLAN
sjeverne strane ulice Kazan mahala u Tuzli

S A D R Ź A J

A/ Tekstualni dio

- 1. UVOD**
- 2. IZVOD IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE**
 - 2.1. Izvod iz Prostornog plana grada Tuzla za period 2010/2030. godine**
- 3. POSTOJEĆE STANJE**
 - 3.1. Namjena površina**
 - 3.2. Fizičke strukture prostorne cjeline**
 - 3.2.1. Stepen očuvanosti objekata
 - 3.3. Namjena objekata**
 - 3.3.1. Spratnost objekata
 - 3.3.2. Stanovanje
 - 3.3.3. Privredne djelatnosti
 - 3.4. Bonitet objekata – sintezna tabela**
 - 3.4.1. Foto dokumentacija
 - 3.4.2. Dokumentacija Regulacionog plana
 - 3.5. Analiza stanja imovinsko-pravnih odnosa**
 - 3.5.1. Posjedovno stanje
 - 3.5.2. Vlasničko stanje
 - 3.6. Infrastrukturalna opremljenost prostorne cjeline**
 - 3.6.1. Saobraćaj
 - 3.6.2. Vodovodna mreža
 - 3.6.3. Fekalna i kišna kanalizaciona mreža
 - 3.6.4. Elektroenergetska i TT mreža
 - 3.6.5. Vrelvodna i toplovodna mreža
 - 3.7. Inženjerskogeološke karakteristike terena**
 - 3.7.1. Geomorfološke karakteristike terena
 - 3.7.2. Litostratigrafske i tektonske karakteristike terena
 - 3.7.3. Inženjerskogeološki sastav i svojstva terena
 - 3.7.4. Analiza procesa slijeganja
 - 3.7.5. Inženjerskogeološki uslovi izgradnje planiranih objekata
 - 3.7.6. Seizmičke karakteristike terena
 - 3.7.7. Klimatske karakteristike
 - 3.8. Analiza i vrednovanje stanja prostornog uređenja**
 - 3.8.1. Analiza postojeće planske dokumentacije
 - 3.8.2. Vrednovanje stanja prostornog uređenja
- 4. KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE**
 - 4.1. Obrazloženje Projekcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline**
 - 4.2. Namjena površina**
 - 4.3. Namjena objekata**
 - 4.4. Tretman fizičkih struktura**

4.5. Plan regulacije

4.6. Plan nivelacije

4.7. Obrazloženje rješenja infrastrukture

- 4.7.1. Idejno rješenje saobraćaja
- 4.7.2. Idejno rješenje vodovodne i hidrantske mreže
- 4.7.3. Idejno rješenje fekalne i kišne kanalizacione mreže
- 4.7.4. Idejno rješenje elektroenergetske mreže i javne rasvjete
- 4.7.5. Idejno rješenje TT mreže i podzemne kablovske TV mreže
- 4.7.6. Idejno rješenje vrelovodne i toplovodne mreže

4.8. Urbanistički pokazatelji

4.9. Aproximativna procjena vrijednosti izgradnje i uređenja prostorne cjeline

B/ Grafički dio

1. Izvod iz Prostornog plana grada Tuzla za period 2010/2030. godine

• Postojeće stanje

- 2. Namjena površina, namjena i spratnost objekata R 1 : 500
- 3. Bonitet objekata..... R 1 : 500
- 4. Karta posjedovnog stanja..... R 1 : 500
- 4.1. Karta vlasničkog stanja R 1 : 500
- 5. Inženjerskogeološka karta R 1 : 500
- 6. Karta postojećih podzemnih i nadzemnih instalacija R 1 : 500

• Konceptija izgradnje i uređenja prostorne cjeline

- 7. Namjena površina, namjena i spratnost objekata R 1 : 500
- 8. Tretman fizičkih struktura R 1 : 500
- 9. Plan regulacije R 1 : 500
- 10. Plan nivelacije R 1 : 500

• Infrastruktura

- 11. Idejno rješenje saobraćaja – Situacija R 1 : 500
- 11.1. Uzdužni profili saobraćajnica – Ul. Kazan mahala R 1 : 50
- 11.2. Uzdužni profili saobraćajnica – Ul. Musala, Kazan mahala uz Jalu R 1 : 50
- 11.3. Uzdužni profili saobraćajnica – Ul. Pozorišna, Franje ledera, PP prolaz R 1 : 50
- 12. Idejno rješenje vodovodne i hidrantske mreže – Situacija R 1 : 500
- 13. Idejno rješenje fekalne kanalizacione mreže – Situacija R 1 : 500
- 14. Idejno rješenje kišne kanalizacione mreže – Situacija R 1 : 500
- 15. Idejno rješenje elektroenergetske mreže i javne rasvjete – Situacija R 1 : 500
- 16. Idejno rješenje TT mreže i podzemne kablovske TV mreže – Situacija R 1 : 500
- 17. Vrelovodna i toplovodna mreža – Postojeće stanje R 1 : 500

- 18. Idejno rješenje vrelovodne i toplovodne mreže R 1 : 500
- 19. Sintezna karta projektovanih instalacija R 1 : 500

5. Odluka o provođenju Regulacionog plana sjeverne strane ulice Kazan mahala u Tuzli

6. Dokumentacija Plana

A/ TEKSTUALNI DIO

1. UVOD

Regulacioni plan sjeverne strane ulice Kazan mahala u Tuzli urađen je na osnovu Odluke o pristupanju izradi, koja je donesena na Sjednici Gradskog vijeća Grada Tuzla 27.05.2025. godine i objavljena u Službenom glasniku Grada Tuzle 28.05.2025. godine.

Odlukom o pristupanju izradi ovog planskog dokumenta, uvažen je veliki značaj ove prostorne cjeline, koja je locirana u jugoistočnom dijelu prostorne cjeline „Stari Grad“ stambeno poslovna zona. Granica obuhvata Regulacionog plana definisana je na jugu dijelom ulice Kazan mahala i dijelom uređenim koritom rijeke Jala, na sjeveru Turalibegovom ulicom, na istoku ulicom Musala i na zapadu dijelom Pozorišne ulice.

Ova, za Grad Tuzlu vrlo značajna lokacija, prepoznata je najprije Regulacionim planom područja slijeganja terena u Tuzli – Prostorna cjelina – Staro gradsko područje koji je usvojen 1989. godine.

U toku 2002. godine je urađen Urbanistički projekat prostorne cjeline Kazanmahala u Tuzli, a koji je usvojen od strane Općinskog vijeća Tuzla održanoj 12.07.2006. godine, a zatim i Urbanistički projekat prostorne cjeline Kazanmahala u Tuzli – I faza, od maja 2009. godine.

2. IZVOD IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE

2.1. Izvod iz Prostornog plana grada Tuzla za period 2010/2030. godine

Obuhvat za koji se radi Regulacioni plan predstavlja dio prostorne cjeline „Stari Grad“. Ovaj gradski prostor je jedan od lokaliteta za koji je Odlukom o provođenju Prostornog plana Grada Tuzla za period 2010-2030. propisana njegova izrada. Površina obuhvata Regulacionog plana iznosi cca 1,41 ha.

Regulacioni plan se oslanja se na osnovu Regulacionog plana područja slijeganja terena u Tuzli (1989. god.), prostorna cjelina Staro gradsko područje, Urbanističkog projekta prostorne cjeline Kazanmahala u Tuzli (2002. god.) i Prostornog plana Grada Tuzla za dio prostorne cjeline „Stari Grad“, čiji su osnovni elementi prostorne organizacije zasnovani na:

- revitalizaciji područja starog gradskog centra,
- očuvanju zatečenih prostorno-fizičkih i ambijentalnih vrijednosti i postojeće gradske matrice,
- povratku stanovanja u ovu zonu,
- organizaciji pješačkog i motornog saobraćaja, trgova, skverova radi obezbjeđenja identifikacije prostora, te uklapanje u šire područje.

Prostorna cjelina sjeverne strane ulice Kazan mahala se nalazi u okviru zone Historijska jezgra, koja predstavlja centralni dio gradskog područja i u kontinuitetu funkcionise kao gradski centar od vremena njegovog postanka. Kroz Konceptiju prostorne organizacije utvrđene Regulacionim planom i prethodnim Urbanističkim projektom kao detaljnom dokumentacijom koja je prethodila, tretman ovog područja imao je za cilj očuvanje identiteta predmetnog prostora zaštitom zatečenih prostorno-fizičkih i ambijentalnih vrijednosti. Unošenjem novih sadržaja i funkcija nastojala se omogućiti revitalizacija ovog područja koji će zajedno sa postojećim vrijednostima obezbjeđiti identifikaciju ovog prostora u užem i širem okruženju.

Objekti u obuhvatu koji su valorizovani kao visokoambijentalni, ambijentalni ili neutralni, a koji su procenjeni kao objekti u dobrom stanju, predviđeni su da se zadrže uz odgovarajući nivo intervencija.

Planiranim objektima, nastojalo se kroz Regulacioni plan, utvrditi čvrsta forma postojećih blokova. Objekti koji su stihijski građeni su predviđeni za uklanjanje.

3. POSTOJEĆE STANJE

Prostorni obuhvat Regulacionog plana sjeverne strane ulice Kazan mahala u Tuzli nalazi se u okviru sljedećih ulica: dio Ulice Kazan mahala i dio uređenog korita rijeke Jala na južnoj strani, Turalibegova ulica na sjevernoj strani, Ulica Musala na istočnoj strani i dio Pozorišne ulice na zapadnoj strani. Ovaj obuhvat zauzima površinu od 14.110,86 m² (1,41 ha).

Za potrebe Regulacionog plana je detaljno snimljeno postojeće stanje, na osnovu čega je urađena odgovarajuća analiza prikupljenih podataka.

3.1. Namjena površina

U okviru obuhvata Regulacionog plana u postojećem stanju razgraničene su namjene površina što je prikazano u sljedećoj tabeli:

Tabela 1 - Postojeće namjene karakterističnih površina

Redni broj	Namjena površina	Površina m ²	Struktura %
1.	Površine pod glavnim objektima	5.463,15	38,72
2.	Površine pod pomoćnim objektima	215,26	1,53
3.	Površine pod saobraćajnicama	4.895,70	34,69
	- kolske saobraćajnice	1.797,17	12,74
	- pješačke površine	2.883,61	20,04
	- neuređene saobraćajne površine	214,92	1,52
4.	Okućnice	1.775,83	12,58
5.	Uređeno korito rijeke Jale	1.319,56	9,35
6.	Neuređene površine	441,36	3,13
	UKUPNO:	14.110,86	100

Iz prethodne tabele može se konstatovati da je, u okviru tretiranog obuhvata, najveća zastupljenost površina pod objektima (glavnim i pomoćnim) i koje iznose 5.678,41 m² (5.463,15 + 215,26 m²), odnosno 40,25 % (38,72 + 1,53 %) od ukupne površine obuhvata što je prilično veliki procenat ali, obzirom da se radi o zoni Historijskog jezgra sa gustom izgrađenošću, to je i opravdano.

Pod saobraćajnicama (pješačkim, kolskim i neuređenim) površina iznosi ukupno 4.895,70 m², odnosno 34,69 %, što je i razumljivo pošto je u površinu pod saobraćajnicama ušao najveći dio Ulice Kazan mahala, Ulica Franje Ledera, Ulice Musala i Pozorišne, te dijelom Turalibegova ulica, dakle ulice koje su unutar, odnosno ulice koje čine granice obuhvata Plana.

Iz navedenih podataka može se konstatovati da je procentualna zastupljenost pojedinih namjena u okviru ukupne površine prostorne cjeline karakteristična za Staro gradsko područje, odnosno njegovu Historijsku jezgru.

3.2. Fizičke strukture prostorne cjeline

Građevinski fond ove prostorne cjeline karakterišu kontinuirani nizovi objekata koji formiraju fasade Turalibegove ulice, Ulice Kazan mahala, Ulice Franje Ledera, te ulica Musala i Pozorišna. Sačuvani objekti potiču iz različitih perioda i na većini su evidentirana znatna oštećenja, nastala usljed posljedica slijeganja terena i neredovnog održavanja. Evidentirana je izgradnja nekoliko novih objekata, koji su u većini slučajeva izgrađeni u neskladu sa okolinim ambijentom.

Obilaskom na terenu evidentirano je 35 objekata i izvršena njihova bonifikacija, odnosno procjena stanja objekata i valorizacija sa aspekta njihovih arhitektonskih i prostornih vrijednosti.

3.2.1. Stepen očuvanosti objekata

Analizom stanja građevinskog fonda u obuhvatu Regulacionog plana definisane su 3 kategorije:

- dobro,
- upotrebljivo u sadašnjem stanju,
- neupotrebljivo u sadašnjem stanju.
- Objekti u dobrom stanju su svi objekti koji zadovoljavaju važeće standarde u pogledu upotrebljenih materijala, izvedenih instalacija, konstrukcije i sl.
- Objekti upotrebljivi u sadašnjem stanju su oni koji po stanju primjenjenih materijala, opremljenosti instalacijama, te očuvanosti kompletnog objekta ne zadovoljavaju u potpunosti važeće standarde i normative, jer pružaju slabije uslove korištenja.
- Objekti neupotrebljivi u sadašnjem stanju su objekti koji nisu imali redovno i dovoljno održavanje ili su izvedeni od nekvalitetnih materijala i nestručno, te napušteni objekti.

Sa aspekta valorizacije pojedinačnih objekata u cilju utvrđivanja arhitektonsko-prostornih vrijednosti, u obuhvatu Regulacionog plana utvrđene su sljedeće kategorije objekata:

- objekti visoke ambijentalne vrijednosti,
- objekti ambijentalne vrijednosti,
- neutralni objekti,
- objekti u neskladu sa okolinom.
- Objekti visoke ambijentalne vrijednosti su objekti koji su zadržali likovne i kompozicione vrijednosti, te proporcije koje ih vezuju za određeni ambijent.
- Objekti ambijentalne vrijednosti su oni objekti koji su izvedenim intervencijama izgubili određena likovne i kompozicione vrijednosti, ali su zadržali proporciju, te neke druge oblike koji ga vezuju za ambijent.

Postojeći objekti koji su u obuhvatu Regulacionog plana su označeni po pojedinačnim prostornim vrijednostima i po stanju objekata na grafičkom prilogu broj 3. – Postojeće stanje – bonitet objekata:

- 1 objekat visoke ambijentalne vrijednosti označen je brojem 24 (Grafičar ili Šusterova palata)
- 6 objekata ambijentalne vrijednosti označenih brojevima: 18, 19, 21, 22, 25, 32 i 35.
- 9 neutralnih objekata označenih brojevima: 6, 10, 11, 12, 13, 26, 29 i 33.
- 19 objekata koji su u neskladu sa okolinom, a označeni su brojevima : 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 20, 23, 27, 28, 30, 31 i 34.

Od ukupnog broja objekata u obuhvatu Regulacionog plana 9 je u dobrom stanju, 23 objekta je upotrebljivo u sadašnjem stanju, a 3 objekta su neupotrebljiva u sadašnjem stanju.

3.3. Namjena objekata

U okviru obuhvata Regulacionog plana registrovano je ukupno 35 objekata sa namjenom prikazanom u narednoj tabeli:

Tabela 2 - Postojeće namjene objekata

Namjena objekata	broj	Površina pod objektima m ²	Struktura %
Stambeni	5	450,82	8,25
Stambeno-poslovni	13	2.347,40	42,97
Poslovni	13	2.327,45	42,60
Napušteni objekti	4	337,48	6,18
UKUPNO:	35	5.463,15	100

Iz ove tabele je vidljivo da su u obuhvatu Regulacionog plana podjednako zastupljeni stambeno-poslovni sa 42,97 % i poslovni objekti sa 42,60 %, zatim stambeni sa 8,25 % i napušteni objekti (svi poslovnog karaktera) sa 6,18 %.

3.3.1. Spratnost objekata

Spratnost postojećih objekata na tretiranom području se kreće od P do Po+P+3+pk, što je vidljivo iz slijedećeg tabelarnog pregleda:

Tabela 3 - Spratnost objekata

Redni broj	Spratnost	Broj objekata	Struktura %
1.	P; Po+P	12	36,11
2.	P+Pk	4	11,11
3.	P+1;Po+P+1	7	19,44
4.	P+1+pot; Po+P+1+Pk	6	16,67
5.	P+2; Po+P+2	1	2,78
6.	P+2+pot; Po+P+2+Pk	2	5,56
7.	Po+P+3+Pk	3	8,33
	UKUPNO:	35	100

Iz prethodne tabele se može konstatovati da je najveći broj objekata (12 objekata) spratnosti P i Po+P, odnosno 36,11 % od ukupnog broja objekata.

Spratnosti P+1 i Po+P+1 odnose se uglavnom na individualne stambene objekte dok su objekti spratnosti P većinom poslovni i to su objekti koji su u međuvremenu nastali adaptiranjem postojećeg pomoćnog objekta i promjenom namjene.

Objekti koji imaju najveću spratnost u okviru tretiranog kompleksa (Po+P+3+Pk) su: poslovni objekat lociran na uglu ulica Turalibegove i Kazanmahala - Ministarstvo finansija TK, na grafičkim prilogima označen brojem 11 i poslovni objekat lociran na uglu ulica Turalibegove i Franje Ledera, poznat pod nazivima Grafičar ili Šusterova palata, na grafičkim prilogima označen brojem 25.

Podrumsku ili suterensku etažu ima 11 objekata.

Pomoćni objekti i trafostanica su evidentirani ali nisu pojedinačno analizirani. Svi pomoćni objekti i trafostanica imaju spratnost P.

Spratnost postojećih objekata prikazana je na grafičkom prilogu: "POSTOJEĆE STANJE" - Namjena površina, namjena i spratnost objekata" - list br. 2, u razmjeri 1 : 500.

3.3.2. Stanovanje

Stambeni prostori u okviru ove prostorne cjeline evidentirani su u 18 objekata, od kojih su 5 isključivo stambeni. Ukupno je evidentirano 45 stambenih jedinica, a njihova struktura je različita, te se kreće od jednosobnih do trosobnih, pa i višesobnih. Posmatrajući u odnosu na površinu obuhvata Regulacionog plana, kao i na njegov značajan položaj u gradu, može se zaključiti da je ukupan broj stambenih jedinica prilično mali. Jedan od uzroka se može naći i u činjenici da je određen broj stanova pretvoren u poslovne prostore kao što je to slučaj sa objektom Šusterova palata gdje je 10 stanova promijenilo namjenu. Ukupna bruto građevinska površina stambenog prostora iznosi 4.333,19 m² za 45 stambenih jedinica, iz čega proizilazi da je prosječna bruto površina stana 96,29 m².

3.3.3. Privredne djelatnosti

Poslovni prostori u okviru ove prostorne cjeline evidentirani su u 26 objekata od kojih je 13 čisto poslovnih, a 13 stambeno-poslovnih. Poslovni prostori u stambeno-poslovnim objektima locirani

su uglavnom u prizemnim etažama. Evidentirano je takođe da su sva 4 objekta koji su napušteni bili čisto poslovni (objekti označeni brojevima 2, 4, 5 i 17).

Ukupna korisna površina pod objektima u kojoj su smještene privredne djelatnosti u ovom obuhvatu iznosi 4.674,85 m² i zauzima 85,57% od ukupne površine pod objektima. U obuhvatu Regulacionog plana nalaze se objekti Vlade TK (Ministarstvo finansija), poslovni objekat nekadašnjeg Zavoda za platni promet i Arhiv Tuzlanskog kantona.

3.4. Bonitet objekata – sintezna tabela

U sklopu dokumentacije Regulacionog plana, a na osnovu snimanja objekata na terenu evidentirani su podaci o svim objektima unutar tretiranog obuhvata. Podaci o postojećem stanju svakog pojedinačnog objekta prikazani su u sinteznoj tabeli i potkrijepljeni su foto dokumentacijom.

3.4.1. Dokumentacija Regulacionog plana

Tokom izrade Regulacionog plana prostorne cjeline sjeverne strane ulice Kazan mahala u Tuzli, u skladu sa važećim zakonskim propisima nadležna općinska služba stavila nam je na raspolaganje važeću dokumentaciju koja se odnosi na objekte i prostore unutar obuhvata Regulacionog plana.

4. KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

4.1. Obrazloženje Konceptije izgradnje i uređenja prostorne cjeline

Obuhvat tretiran ovim Regulacionim planom zauzima cca 1,41 ha i omeđen je ulicom Kazan mahala i dijelom uređenog korita rijeke Jala na jugu, ulicom Turalibegova na sjeveru, ulicom Musala na istoku i dijelom ulice Pozorišna na zapadu.

Osnovna namjena tretiranog kompleksa, s obzirom da se radi o dijelu historijske jezgre grada, je stambeno-poslovna, sa objektima kulturnog sadržaja značajnim za grad i širu regiju.

Prilikom izrade Konceptije izgradnje i uređenja sjeverne strane ulice Kazan mahala, vodili smo računa o tome da jasno definišemo namjene površina. Namjene objekata definirane su okvirno, ali kod određivanja užih namjena objekata potrebno je voditi računa da budu zastupljene funkcije koje ovakva kulturno-poslovno-stambena zona, locirana u okviru historijske jezgre grada, prema važećim propisima i standardima treba imati.

U skladu s tim predviđene su sljedeće namjene površina:

- površine pod objektima (postojeći objekti koji se zadržavaju i planirani objekti: stambeni, stambeno-poslovni i poslovni),
- površine pod saobraćajnicama (postojeće i planirane kolske i pješačke saobraćajnice i platoi),
- uređene zelene površine.

U okviru površina pod objektima postojeći formirani blokovi se zadržavaju, kao i postojeći objekti valorizovani kao visokoambijentalni, ambijentalni i neutralni objekti koji su u relativno dobrom stanju, ali uz odgovarajuće planirane intervencije.

Objekti valorizovani kao objekti u neskladu sa ambijentom, objekti u lošem ili ruševnom stanju, kao i najveći broj stihijski izgradjenih pomoćnih objekata predviđeni su za uklanjanje. Na taj način oslobođen je prostor na kojem je planirana izgradnja novih objekata, kao i kolskih i pješačkih površina koje su potrebne za pravilno funkcionisanje ovakve prostorne cjeline locirane u okviru centralnog gradskog područja. Pri tome smo vodili računa da se zatečene vrijednosti koje karakterišu ovaj prostor zadrže i sačuvaju.

Položaj planiranih objekata utvrđen je tako, da se potpuno učvrste forme blokova i formiraju ujednačene ulične fasade.

Koncepcijom izgradnje i uređenja ove prostorne cjeline nastojali smo maksimalno poštovati postojeće formirane parcele, odnosno na postojećim parcelama planirati zamjenske samostalne objekte ili objekte koji formiraju nizove i učvršćuju blokove. Takođe smo nastojali omogućiti plansku zamjensku izgradnju za postojeće poslovne ili stambene objekte predviđene za uklanjanje, gdje god je to bilo moguće.

Smatramo da je ovakva Koncepcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline u skladu sa osnovnim postavkama zacrtanim Regulacionim planom područja slijevanja terena u Tuzli - prostorna cjelina Staro gradsko područje, te da u nekim slučajevima predstavlja dopunu i nadgradnju rješenja datih tim Planom, a u skladu sa novim tendencijama, maksimalno poštujući privatno vlasništvo i interese vlasnika ili korisnika kao i potencijalnih investitora. Svaki objekat je snimljen, analiziran i valoriziran pojedinačno, te je na osnovu tih analiza planiran odgovarajući nivo intervencija sa ciljem da se postojeći objekti gdje je to moguće urede i obnove fasade, uz uslov da se sačuvaju osnovne arhitektonske odlike svakog pojedinačnog objekta, a samim tim fasadnog niza i bloka.

Osim toga, tendencija ovog Regulacionog plana jeste oživljavanje i unapredjenje funkcija i sadržaja koje sa sobom nosi tako značajan dio historijske jezgre grada, prije svega funkcije stanovanja, kao i funkcija različitih poslovnih objekata.

4.2. Namjena površina

Kod utvrđivanja namjene površina, velika pažnja je posvećena površinama za kretanje pješaka kao i uređenim zelenim površinama. U okviru obuhvata prostor je konceptualno podijeljen u četiri bloka (jedan na istočnoj strani, dva u središtu i jedan na zapadu), koji čine objekti postavljeni po njihovom obodu sa unutrašnjim dvorištem u sredini. U svako dvorište je omogućen pješački pristup pomoću pasaža ili prolaza između objekata. Ovakvo rješenje ima za cilj da unaprijedi kvalitet stanovanja jer se stvara intimni prostor koji će koristiti stanari okolnih objekata. Svi prostori u tretiranom obuhvatu, oko postojećih objekata koji se zadržavaju i oko planiranih objekata su definisani kao prostori dostupni za korištenje i kretanje pješaka. Ovo će uveliko doprinijeti kvalitetu koncepcije uređenja prostora, obzirom na činjenicu da se tretirani obuhvat nalazi uz prostor starog gradskog jezgra i da je veliki dio sadržaja u objektima planiran kao poslovni.

Imajući u vidu činjenicu da se u tretiranom obuhvatu nalazi mali procenat zelenih površina, iste su maksimalno zadržane, uz određene intervencije kako bi se poboljšala njihova postojeća funkcija. Ovo se odnosi na prostore unutar formiranih blokova gdje je planirano hortikulturno uređenje, a zavisno od prostornih mogućnosti.

Detalji hortikulturnog uređenja prostora i definisanje urbanog mobilijara u tretiranom obuhvatu, izvršit će se kroz projekte uređenja terena koje treba uraditi prilikom izgradnje pojedinačnih objekata.

Tabela 4 - Planirane namjene karakterističnih površina

Red. br.	Površina prema namjeni	Površina (m ²)	Struktura (%)
1.	Površina pod objektima	6.312,36	44,73

	a/ Postojeći objekti koji se zadržavaju	3.606,92	25,56
	• Stambeno-poslovni objekti	2.020,49	14,32
	• Poslovni objekti	1.586,43	11,24
	b/ Planirani objekti	2.705,44	19,17

	<ul style="list-style-type: none"> • Stambeno-poslovni objekti • Stambeni objekti 	2.146,60 507,84	15,21 3,60
	c/ Planirana dogradnja postojećeg objekta <ul style="list-style-type: none"> • Poslovni objekat 	51,00	0,36
2.	Saobraćajne površine (u kretanju i mirovanju)	2.655,42	18,82
3.	Pješačke površine	4.819,53	34,16

	- Popločane pješačke površine	2.792,49	19,79
	- Trotoari i ostale pješačke površine	2.027,04	14,37
4.	Zelene površine	323,55	2,29
UKUPNO:		14.110,86	100

Iz prethodne analize površina prostorne cjeline vidljivo je da najveći procent zauzimaju površine pod objektima sa 44,73 %, pješačke površine (popločane pješačke površine, trotoari i ostale pješačke površine) su zastupljene sa 34,16 %, saobraćajne površine (u kretanju i mirovanju) sa 18,82 %, te zelene površine sa svega 2,29 % od ukupne površine obuhvata.

Detaljna namjena površina na tretiranom obuhvatu prikazana je na grafičkom prilogu: *Namjena površina, namjena i spratnost objekata – list br. 7, u razmjeri R 1 : 500.*

4.3. Namjena objekata

U okviru izrade Regulacionog plana nastojali smo pravilnom valorizacijom zadržati individualne stambene, stambeno-poslovne i poslovne objekte, koji su valorizovani kao objekti u dobrom stanju, kao i objekte koji su po stepenu očuvanosti valorizovani kao objekti upotrebljivi u sadašnjem stanju, uz određeni nivo intervencija.

Objekti koji su svojim gabaritima, položajem u odnosu na druge objekte, oblikovnim tretmanom i primjenjenim materijalima označeni kao objekti koji su u neskladu sa okolinom, objekti izgrađeni kao privremeni objekti, te napušteni objekti, ovim su Regulacionim planom predviđeni za uklanjanje. Za uklanjanje su predviđeni objekti označeni brojem 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 15, 16, 17, 20, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31 i 34.

Objekti koji svojim gabaritima, stepenom očuvanosti i pojedinačnim prostornim vrijednostima ne degradiraju prostornu cjelinu i označeni su kao neutralni, ali svojim položajem, spratnošću ili ugrađenim materijalima su predviđeni da se mogu ukloniti ukoliko se pojavi interes Investitora za izgradnjom novog objekta. Objekti označeni brojevima 13 i 14 se tretiraju tako da se na njima mogu izvoditi intervencije u smislu njihove dogradnje i nadziđivanja u gabaritima predviđenim ovim Regulacionim planom ili njihovog potpunog uklanjanja u svrhu izgradnje novog objekta. Za postojeće objekte označene brojevima 22 (spratnost Po+P+1) i 23 (spratnost P) je planirano nadziđivanje i spajanje na višim etažama, a ukoliko to ne bude moguće u konstruktivnom smislu, može se izvršiti i njihovo uklanjanje, te izgradnja novog objekta spratnosti Po+P+2+Pk.

Na preostalom kao i na oslobođenom prostoru dobijenim predviđenim uklanjanjem određenog broja objekata predviđena je izgradnja sljedećih objekata:

- Objekti koji formiraju blok na krajnjem istoku obuhvata, označeni oznakom od O1 do O4, predviđeni su sa trijemom u prizemlju na uličnim stranama ispred ulaza u poslovne prostore, dok se ulazi u stambeni dio mogu formirati i iz unutrašnjeg dvorišta. Pristup unutrašnjem dvorištu omogućen je sa sjeverozapadne strane, te kroz tri pasaža (na sjevernoj, istočnoj i južnoj strani novoformiranog bloka). Objekti su formirani u nizu, tako da se zabatne strane objekata poklapaju sa granicama parcela,

- objekti O1, O3 i O4 su stambeno-poslovni, spratnosti Po+P+3+Pk, isto kao i postojeći stambeno-poslovni objekat (označen brojem 6),
- objekat O2 je takođe stambeno-poslovni, spratnosti Po+P+4.
- Objekat označen brojem O5 se nalazi u centralnom, a objekti označeni brojevima O6 i O7 na južnoj strani središnjeg dijela tretiranog obuhvata. Iako postojeći objekti označeni brojevima 13 i 14 imaju Odobrenje za građenje, smatrali smo da se u cilju formiranja niza, odnosno bloka, kao i povećanja stambenih kapaciteta, može pristupiti izgradnji novih objekata isključivo ukoliko se pojavi interes potencijalnih Investitora za izgradnjom. Objekat O5 je planiran kao stambeno-poslovni, a objekti O6 i O7 kao stambeni. Svi planirani objekti su spratnosti Po+P+2+Pk. U horizontalnim gabaritima planirani objekti su na više parcela i moguće ih je realizirati uz dogovor vlasnika. U istočnom dijelu prizemlja objekta O5 predviđeno je formiranje pasaža, a između objekata O6 i O7 prolaza prema unutrašnjem dvorištu.
- Objekat O8 je predviđen na mjestu postojećeg objekta i prizemnog objekta koji se uklanjaju i čine ugao sa poslovnim objektom (Arhiv TK) označenim brojem 21. Planirani objekat je stambeno-poslovni, spratnosti Po+P+2+Pk.
- Objekti označeni brojevima O9, O10 i O11 su na krajnjem zapadu obuhvata i čine niz prema ulici Pozorišna, odnosno čine blok sa unutrašnjim dvorištem. Pristup dvorištu je planiran kroz dva pasaža, jednog na zapadnoj i jednog na sjevernoj strani, kao i prolazom između objekata O9 i 26 na južnoj strani. Svi planirani objekti su spratnosti Po+P+2+Pk i predviđeni su kao stambeno-poslovni.

Tabela 5 - Planirane namjene objekata

Red. br.	Površina prema namjeni	Površina (m²)	Struktura (%)
1.	Površina pod objektima	6.312,26	

	a/ Postojeći objekti koji se zadržavaju	3.606,92	57,14
	• Stambeno-poslovni objekti	2.020,49	32,01
	• Poslovni objekti	1.586,43	25,13
	b/ Planirani objekti	2.705,44	42,86
	• Stambeno-poslovni objekti	2.146,60	34,01
	• Stambeni objekti	507,84	8,04
	• Dogradnja postojećeg poslovnog objekta	51,00	0,81
	UKUPNO:	6.312,26	100

Iz prethodne tabele je vidljivo da su, u okviru postojećih objekata koji se zadržavaju, više zastupljeni stambeno-poslovni objekti sa 32,01 % od poslovnih objekata koji zauzimaju 25,13 % od ukupne površine pod objektima. Planirani objekti stambeno-poslovne namjene su najviše zastupljeni i zauzimaju površinu od 2.146,60 m², odnosno 34,01 %, a stambeni objekti sa 507,84 m², odnosno 8,04 % od ukupne površine pod objektima. Na objektu označenom brojem 26 je planirana dogradnja prema zapadnoj strani parcele u tlocrtnoj površini od 51,00 m², što čini 0,81 % od ukupne površine pod objektima.

Namjena površina, namjena objekata, kao i njihova spratnost su prikazani na grafičkom prilogu: *Namjena površina, namjena i spratnost objekata - list broj 7, u razmjeri 1:500.*

4.4. Tretman fizičkih struktura

Postojeći objekti koji su u tretiranom obuhvatu procijenjeni kao objekti u dobrom i upotrebljivom stanju i valorizovani kao objekti visoko-ambijentalne i ambijentalne vrijednosti, te neutralni objekti, su zadržani.

Za uklanjanje su predviđeni glavni objekti procijenjeni kao objekti neupotrebljivi u sadašnjem stanju, te objekti valorizovani kao objekti u neskladu sa ambijentom, najčešće dograđivani i nadziđivani, zatim bespravno građeni objekti koji svojim gabaritima i položajem na parceli onemogućuju izgradnju u susjedstvu i objekti koji su neregularnom promjenom namjene pretvoreni u poslovne objekte, te objekti koji su privremenog karaktera.

Analizirajući stanje objekata koji se zadržavaju, odnosno formu i proporciju objekata, horizontalni i vertikalni gabarit, upotrijebljene materijale i konstrukciju objekta, očuvanost fasade, opremljenost objekata instalacijama, te stanje u pogledu održavanja, ustanovili smo različite nivoe intervencije i to:

- građevinska sanacija koja podrazumijeva sanaciju konstruktivnog sistema objekta, zamjenu dotrajalih elemenata na objektu, promjenu hidro ili termičke izolacije u svrhu dovođenja objekta u stanje koje je u skladu sa važećim propisima i normativima;
- nadziđivanje za objekte za koje je procijenjeno da je potrebno povećati vertikalni gabarit objekta sa ciljem proširenja postojećih kapaciteta i usklađivanja vertikalnog gabarita sa vertikalnim gabaritom objekata u neposrednom okruženju;
- dogradnja koja podrazumijeva povećanje horizontalnih gabarita u svrhu povećanja površine pod objektom ili dovođenja objekta u zadanu građevinsku liniju;
- restauracija eksterijera koja podrazumijeva vraćanje izvorne fasadne plastike ili ritma otvora, te uklanjanje elemenata na fasadi objekta koji ne korespondiraju sa ukupnim estetsko-oblikovnim elementima objekata u neposrednom okruženju;
- restauracija u cjelini predviđena je za objekte koji su građeni u tradicionalnom stilu gradske kuće, zbog očuvanja graditeljskih vrijednosti;
- adaptacija, koja podrazumijeva neophodne građevinsko-arhitektonske zahvate u eksterijeru i enterijeru objekta sa ciljem kvalitetnijeg korištenja objekta, promjene namjene ili izvođenja određenih zahvata neophodnih zbog izgradnje objekata u nizu;
- tekuće održavanje koje podrazumijeva sve neophodne i redovne popravke i radove manjeg obima u svrhu održavanja stanja objekta u cjelini, na potrebnom zadovoljavajućem nivou.

Nivo intervencija na fizičkim strukturama prikazan je na grafičkom prilogu: *Tretman fizičkih struktura - list broj 8, u razmjeri 1:500.*

4.5. Plan regulacije

Plan regulacije urađen je na geodetskoj podlozi u razmjeri R 1:500, a definiše položaj, maksimalne horizontalne i vertikalne gabarite planiranih objekata i drugih fizičkih struktura predviđenih Konceptijom izgradnje i uređenja prostorne cjeline.

Maksimalni horizontalni gabariti svih planiranih objekata strogo su definisani građevinskim linijama koje obrazuju poligone različitog oblika i veličine.

Međusobna rastojanja pojedinačnih lamela kao i međusobna rastojanja objekata (najisturenijih dijelova) su minimalna i ne mogu se smanjivati.

Svi regulacioni podaci detaljno su prikazani na grafičkom prilogu: *Plan regulacije - list broj 9, u razmjeri R 1 : 500.*

4.6. Plan nivelacije

Regulacionim planom su dati i orjentacioni osnovni nivelacioni podaci. Kote poda prizemlja planiranih objekata (nule objekata) date su u odnosu na nivelete postojećih kolskih i pješačkih

saobraćajnica. Definitivne kote poda prizemlja i podrumskih etaža planiranih objekata utvrdiće se izradom detaljnije tehničke dokumentacije poštujući određena usmjerenja vezana za uređenje okolnog terena u skladu sa prirodnim uslovima.

Kod utvrđivanja niveleta pješačkih platoa korišten je princip odvodnje površinskih voda poprečnim padovima od 1,0-2,0 % od planiranih objekata ka slivnicima postavljenim u pravcu pružanja pješačke ulice.

Ostale pješačke komunikacije, vezane za postojeće saobraćajnice projektovane su sa optimalnim podužnim i poprečnim padovima od 0,4-1,0 %.

Svi osnovni nivelacioni podaci detaljno su prikazani na grafičkom prilogu: *Plan nivelacije – list broj 10, u razmjeri R 1 : 500.*

4.8. Urbanistički pokazatelji

Osnovni urbanistički pokazatelji kojima se provjeravaju uslovi stanovanja, rada i boravka u okviru tretirane prostorne cjeline, a koje pruža predloženo rješenje, su gustina naseljenosti, koeficijent i procent izgrađenosti.

Gustina naseljenosti predstavlja odnos između procijenjenog broja stanovnika i bruto površine prostornog obuhvata.

$$G_n = \frac{760}{1,41} = 539 \text{ st/ha}$$

Koeficijent izgrađenosti predstavlja odnos razvijene bruto površine svih objekata prema bruto površini prostornog obuhvata.

$$K_i = \frac{29.838,99}{14.110,86} = 2,11$$

Procent izgrađenosti predstavlja odnos bruto površine pod objektima prema površini prostornog obuhvata.

$$P_i = \frac{6.312,26}{14.110,86} \times 100 = 44,73 \%$$

4.9. Aproksimativna procjena vrijednosti izgradnje i uređenja prostorne cjeline

Aproksimativno se procjenjuje da će za realizaciju cijelog kompleksa biti potrebno cca 33.240.000 KM (cca 14.050 m² novi objekti zajedno sa cca 2.570 m² nadzidiivanje postojećih objekata, sve pomnoženo sa 2.000 KM/ m²). Imajući u vidu da je svakako planirana fazna realizacija budućih sadržaja precizniji podaci o neophodnim sredstvima za realizaciju će biti definisani projektno – tehničkom dokumentacijom.