

URBANISTIČKI PROJEKAT

DIJELA PROSTORNE CJELINE "STARI GRAD", "TABAŠNICE-ATIK MAHALA"
U TUZLI- nacrt - skraćena verzija

Tuzla, oktobar 2025. godine

UVOD

Gradsko vijeće Tuzla je na sjednici održanoj 28.02.2024. godine donijelo Odluku o pristupanju izradi Urbanističkog projekta dijela prostorne cjeline „Stari Grad“, „Tabašnice – Atik mahala“ u Tuzli (u daljem tekstu: Urbanistički projekat). Predmetna prostorna cjelina nalazi se u obuhvatu "Starog gradskog područja" u Tuzli. Prostorno planski osnov za donošenje navedene Odluke je Prostorni plan Grada Tuzla za period 2010-2030. godina („Službeni glasnik Grada Tuzla“, broj:3/14, 7/18, 2/19, 8/20 i 2/21). Istom Odlukom definisan je i obuhvat Urbanističkog projekta i to: lokalitetom „Skver“ i Ulicom Kulina Bana na sjeveru, Ulicom Stari Grad i Tabašnice na istoku, a na zapadu Franjevačkom i Ulicom Hendek, a njegova površina iznosi 4,29 ha. Urbanistički projekat se donosi za period od 10 godina.

Regulacionim planom područja slijeganja terena u Tuzli – Prostorna cjelina Staro gradsko područje, koji je usvojen 1989. godine, utvrđene su osnovne postavke i smjernice za izgradnju i uređenja ove šire prostorne cjeline. Odlukom o provođenju ovog Regulacionog plana za cijeli obuhvat historijske jezgre propisana je obavezna izrade detaljne urbanističke dokumentacije, odnosno Urbanističkih projekata. U proteklom periodu, Općinsko vijeće Tuzla je na sjednici održanoj 29.03.2011. godine donijelo Odluku o pristupanju izradi Urbanističkog projekta prostorne cjeline Tabašnice – Atik mahala, u okviru prostorne cjeline Staro gradsko područje u Tuzli. Urbanistički projekat je urađen i usvojen na period od 10 godina. U septembru 2023.godine taj rok je istekao. Nakon donošenja nove Odluke o pristupanju izradi ovog Urbanističkog projekta, na sjednici Gradskog vijeća održanoj 28.02.2024., krenuli smo sa izradom istog.

Za predmetnu prostornu cjelinu, u svrhu što kvalitetnije izrade analitičko-dokumentacione osnove, od nadležnih gradskih službi zatražili smo svu raspoloživu dokumentaciju neophodnu za izradu Urbanističkog projekta i to: kopije katastarskih planova, podatke o vlasničkom i posjedovnom stanju, podatke o podzemnim instalacijama u obuhvatu plana, kopije izdatih Rješenja o urbanističkoj saglasnosti, kopije Rješenja o odobrenju za građenje i Rješenja o odobrenju za upotrebu. Sva dokumentacija prikupljena u međuvremenu, predstavlja dokumentaciju ovog planskog dokumenta, odnosno, sastavni je dio Urbanističkog projekta.

Za objekte u obuhvatu Urbanističkog projekta urađena je i foto dokumentacija postojećeg stanja, koja nije sastavni dio Elaborata, ali je poslužila za izradu priloga postojećeg stanja. Narednim tekstualnim dijelom i grafičkim priložima prezentiramo urađeni Urbanistički projekat.

1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA GRADA TUZLA

Obuhvat za koji se radi Urbanistički projekat 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 izrada Urbanističkog projekta. Obuhvat Urbanističkog projekta definisan je sa sjevera lokalitetom „Skver“ i Ulicom Kulina Bana, Ulicom Stari Grad i Tabasnice na istoku, a na zapadu Franjevačkom i Ulicom Hendek. Njegova površina iznosi 4,29 ha.

Urbanistički projekat oslanja se na osnovu Regulacionog plana područja slijezanja terena u Tuzli (usvojen 1989.g.), prostorna cjelina Staro gradsko područje, Urbanističkog projekta prostorne cjeline Tabasnice – Atik mahala u obuhvatu prostorne cjeline Staro gradsko područje u Tuzli (sa rokom važenja 2013-2023.godine) i Prostornog plana Grada Tuzla za dio prostorne cjeline „Stari Grad“, „Tabasnice-Atik mahala“, 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 "Tabasnice – Atik mahala" nalazi se u okviru zone Historijska jezgra, koja predstavlja centralni dio gradskog područja i u kontinuitetu funkcioniše 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 obezbjediti identifikaciju ovog prostora u užem i širem okruženju.

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

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

Odluku o pristupanju izradi Urbanističkog projekta dijela prostorne cjeline „Stari Grad“, „Tabasnice – Atik mahala“ propisana je obavezna izrada Urbanističkog projekta, te se u skladu sa istom, nakon isteka dokumentacije (septembar 2023. godine) i Odluke donesene od strane Gradskog vijeća (februaru 2024.godine), pristupilo i samoj izradi.

2. POSTOJEĆE STANJE PROSTORNOG UREĐENJA

Kako je prethodno navedeno, prostorni obuhvat Urbanističkog projekta nalazi se između Ulice Kulina Bana na sjeverozapadu, Ulice Hendek na zapadu i jugozapadu, Ulice Franjevačka na jugu, te Ulice Tabašnice, Trga Slobode i Ulice Stari grad na istočnoj strani. Ovaj obuhvat zauzima površinu od 4.29 ha.

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

2.1. Prirodni uslovi

2.1.1. Inženjerskogeološke karakteristike terena

Kompletno predmetno područje smješteno je na tzv. fluvijalnom reljefu, koji je zbog dugoročnog uticaja intezivnog procesa slijeganja terena kao i uređenja terena prilikom izgradnje postojećih objekata i prateće infrastrukture u ranijim fazama, znatno izmijenilo morfološki izgled terena u odnosu na karakteristike inicijalnog reljefa. Inicijalni reljef pomenutog tipa je izgledao tako da su bile zastupljene dvije veće morfološke cjeline i to u vidu zaravnjenog aluvijalnog platoa rijeke Jale sa izdignutom riječnim terasnim platoom u sjevero-istočnom dijelu predmetnog područja koji se nekada prostirao do sadašnje lokcije Panonskih jezera. Navedena dva platoa nalazila su se na različitim visinama i bila su međusobno odvojena tzv. terasnim odsjekom. Teren na ovim platoima je bio veoma blagog nagiba sa generalnom orijentacijom nagiba prema koritu rijeke Jale. Uslijed dugogodišnjeg uticaja procesa slijeganja i značajnih diferencijalnih pomjeranja terena došlo je do značajnije izmjene nivelacionih karakteristika u okviru navedena dva platoa i formiranja manjih morfoloških jedinica u vidu udubljenja i ispupčenja različitog oblika. Ovakve izmjene nivelacionih karakteristika koje su se kretale od 1,0 do 4,0 m, sa prilagođavanja uređenja terena uslovima slijeganja dovele su do formiranja specifičnog izgleda površine terena sa zastupljenim čestim lokalnim promjenama nagiba i orijentacije terena.

2.1.2. Inženjersko-geološki sastav i opšta svojstva zastupljenog materijala

U inženjerskogeološkoj građi na predmetnom području izdvajaju se 4 litološka kompleksa od kojih jedan pripada geološkom substratu (osnovna podloga), a preostala tri svrstavaju se u grupu pokrivača koji u genetskom smislu pripadaju sljedećim grupama i to: riječni terasni sedimenti (t), jezersko-močvarne gline (jm) i nasip (n).

Geološki substrat

Kao geološki substrat na predmetnoj lokaciji izdvaja se litološki kompleks koji je sastavljen od trakastih laporaca i glinaca ($^2M_{1,2}$). Ove stijene su prekrivene riječnim terasnim, aluvialnim nanosom i jezersko-močvarnim glinama, tako da se na ovom području ne javljaju u vidu izdanaka na površini terena. Na osnovu izdanaka ovih stijena koji se javljaju na okolnim padinama utvrđeno je da u sastavu kompleksa preovladavaju svjetlo sivi laporci, a podređeno se javljaju tamnosivi glinci. Pomenute stijene pojavljuju se u donjoj zoni profila terena odnosno čine neposrednu podlogu fluvijalnim sedimentima. Stijene ovog kompleksa imaju pločastu do tankoslojevitou teksturu. Generalno ove stijene imaju povoljna fizičko-mehanička i geotehnička svojstva, međutim ta povoljnost je relativna, zbog veće dubine zalijeganja koja se kreće od 5,0 do 7,0m od površine terena.

U hidrogeološkom smislu laporci i glinci u primarnim uslovima imaju ulogu izolatora.

Pokrivači

Fluvijalni sedimenti: riječni terasni (t) i aluvijalni (al) sedimenti

Riječni terasni sedimenti na ovom području pripadaju skupini pleistocenskih (Q1) tvorevina, dok aluvijalni sedimenti predstavljaju mlađe holocenske (Q2) tvorevine. Kod obje vrste fluvijalnih sedimenata mogu se izdvojiti dvije facije koje se razlikuju po svom litološkom, granulometrijskom sastavu i vremenu nastanka.

U donjem dijelu profila fluvijalnih sedimenata pojavljuje se facija korita koja je predstavljena šljunkovito-pjeskovitim materijalom. Na osnovu podataka geomehaničkog bušenja okolnog terena konstatovano je da se facija korita pojavljuje u vidu sočiva i tanjih proslojaka manje moćnosti. Ovaj materijal direktno naliže na laporce i gline. Valutice šljunka u fluvijalnim sedimentima rijeke Jale izgrađene su od pješčara, krečnjaka, rožnaca i drugih stijena i obično je ovaj šljunak zaglinjen i predstavlja srednjezbijene materijale.

Pijesak je istog litološkog sastava kao i šljunak i on se pojavljuje u vidu sočiva ili je izmiješan sa šljunkom. U hidrogeološkom smislu facija korita ima ulogu kolektora gdje se obično akumulira manja količina podzemna voda, a što zavisi od moćnosti facije korita, tako da se može formirati izdan subarterskog karaktera (u zavisnosti od karakteristika hidrološke godine). U gornjem dijelu navedenih fluvijalnih sedimenata pojavljaju se povodanjske gline sivoplave i žutosmeđe gline. To su obično srednje tvrdi (plastični) materijali čija je moćnost promjenljiva, a znatno je veća od facije korita. U hidrogeološkom smislu povodanjska facija predstavlja izolatore.

Jezersko-močvarne naslage (jm)

Na pojedinim dijelovima terena u široj zoni Skvera i u dijelu Atik Mahale može se očekivati pojava sivocrnih prašinsto-muljevitih glina koje u genetskom smislu pripadaju jezersko-močvarnim tvorevinama i one su nastale kada je rijeka Jala u geološkoj prošlosti plavljena i pretvarana u manje jezero i močvaru. *Ove jezersko močvarne sivocrne muljevite gline leže preko klasičnih terasnih sedimenata rijeke Jale odnosno preko smeđih povodanjskih glina i u sebi sadrže povećanu prirodnu vlagu te imaju mekanu konsistenciju kao i slaba geotehnička, odnosno nosiva svojstva.* O lošim geotehničkim svojstvima sivo crnih glina koje imaju značajno rasprostranjenje na području grada, znali su još u tursko, austrougarsko i postaustrougarsko doba jer su objekti iz tog vremena u gradskoj zoni uglavnom temeljeni na moćnim suhozidima koji su se "ukopavali" u tersane riječne sedimente (smeđe gline, šljunkovi).

Nasip (n)

Na pojedinim lokacijama predmetnog područja može se očekivati pojava nasipa koji leži preko fluvijalnih i jezersko-močvarnih tvorevina. Nasip se odlikuje promjenljivom moćnosti i geotehničkih karakteristikama jer je formiran pri različitim tehničkim zahvatima u toku izgradnje objekata i prateće infrastrukture na ovom području. Nasip je izgrađen od gline, odlomaka cigle, šljake.

2.1.3. Analiza procesa slijeganja

Pošto se veći dio predmetnog područja nalazi unutar granice Zone izraženih deformacija slijeganja terena izazvano procesom nekontrolisanog izluživanja slaniice, odnosno zoni sa izraženim razlomima u tlu koji se na površini terena manifestuju u vidu ožiljaka slijeganja, a vezani za revir Trnovac, izvršena je analiza procesa slijeganja na ovom dijelu terena u cilju utvrđivanja stepena ugroženosti terena pomenutim procesom.

Za ovu fazu razrade projektne dokumentacije izvršena je detaljna analiza površinskih deformacija terena izazvanih procesom slijeganja kao i prezentacija osnovnih i nama dostupnih geodetskih podataka iz Studije slijeganja iz 2008.god. (Metrix d.o.o. Tuzla) vezano za predmetno područje i geodetskih podataka monitoringa od zatvaranja sonih bunara do okončanja – prestanka eksploatacije (Rudnik soli Tušanj) i Izvještaja stručnog tima za praćenje procesa slijeganja (period mart 2006 - maj 2007.god.).

Likvidacija slanih bunara na reviru Trnovac, odnosno eksploatacija soli na kompletnom ležištu Tušanj, je okončana 29.05.2007.god., tako da se nakon tog perioda prema Rudarskoj projektnoj dokumentaciji vrši plansko izdizanje nivoa podzemne vode koje će u narednom periodu uspostaviti odgovarajuće kvazi-prirodno stanje nivoa podzemne vode što će usloviti postepeni prestanak slijeganja terena na području grada. Kako je poznato proces slijeganja terena bit će izražen izvjesni vremenski period i nakon likvidacije slanih bunara.

U ovom periodu izdizanja nivoa podzemne vode konstatovano je da se teren na jednom dijelu područja izdiže a u drugom dijelu sliježe, što je očekivana pojava zbog procesa preraspodjele masa i uspostavljanju postepene ravnoteže u degradiranom masivu. Krajem 2009. godine uspostvaljeno je tzv. kvaziprirodno stanje nivoa podzemne vode čime su stvoreni uslovi za ubrzani proces konsolidacije masiva.

Na inženjerskogeološkoj karti ucratni su svi zastupljeni ožiljci slijeganja u široj zoni terena kao i njihova zona uticaja. Na samoj karti izdvojeno je 8 razloma u tlu koji se na površini terena manifestuju u vidu „ožiljaka slijeganja“ (oznaka na karti ožiljak 1ožiljak br. 8) čija trasa pružanja je sjeverozapad-jugoistok. Svaki pojedinačni ožiljak ima različitu širinu uticaja, orijentaciju i nagib pukotine i tzv. «skok». Ožiljci slijeganja predstavljaju zonu maksimalnih deformacija gdje su na kratkom rastojanju veoma izražena diferencijalne deformacije (vertikalni i horizontalni pomaci).

U zoni uticaja “ožiljaka slijeganja” obično dolazi do razvlačenja ili zbijanja terena što zavisi od međusobne udaljenosti ožiljaka slijeganja. Zbog uticaja zbijanja ili razvlačenja terena pojavljuju se propratne *sekundarne deformacije*, koje mogu imati poprečnu orijentaciju u odnosu na trasu pružanja “ožiljaka slijeganja” i obično se pojavljuju u vidu: zbijanja (izbijanja) ivičnjaka, razmicanja ivičnjaka i terena, prodiranje ivičnjaka u asfalt, kratke ešalonirane kose pukotine, formiranja određenih manjih antiformi i depresije i sl. Na pojedinim «ožiljcima slijeganja» utvrđena je različita visina skoka koji se kreće od 10 do 50 cm, dok je na nekima skok veoma mali. Međutim, na pojedinim ožiljcima, koji su ranije bili mnogo jače naglašeni nego što su trenutno, vršene su određene građevinske intervencije, pri raznim rekonstrukcijama puteva i platoa.

Svi postojeći objekti na ovom i širem području koji se nalaze direktno na ožiljku slijeganja su jako ispucali, nagnuti odnosno konstruktivno su teže oštećeni i srušeni, nego drugi objekti koji se nalaze izvan zone uticaja ožiljaka. Trasa dva susjedna ožiljka slijeganja izdvaja i definiše određene “ segmente terena” (dio terena između dva ožiljka). Pojedini

dijelovi izdvojenih “segmenata” različitim intenzitetom se sliježu i deformišu prema markantno formiranim centrima slijeganja na terenu, a to direktno zavisi od njihove udaljenosti od centra slijeganja. Tako što je izdvojeni “segment terena” udaljeniji od centra slijeganja taj dio terena je manje izložen deformacijama. Takođe, što je međusobno rastojanje između pojedinih ožiljaka veće « segmenti su širi », a deformacije su uniformnije, te se objekti manje deformišu. Postojeći objekti koji se nalaze u izdvojenim segmentima terena (teren između dva ožiljka) su dosta manje deformisane procesom slijeganja tako da su na objektima uglavnom zastupljene manje pukotine ili presline koje nisu uticale na teža konstruktivna oštećenja. Svaki segment terena iako su u pitanju uniformne deformacije imaju svoje karakteristike koje treba geodetskim metodama definisati.

Na predmetnom područje pored ožiljak slijeganaj značajan uticaj na ponašanje terena imaju *markantne strukture slijeganja višeg reda* i to tzv. “Korito slijeganja” (veće izdužena depresija) koje se nalazi u zoni Sjeverne saobraćajnice (spojeno više centara slijeganja), kao i izdužena antiforma “Greda Pravoslavna crkva-Skver”. “Korito slijeganja” u zoni Sjeverne saobraćajnice koja je nastala spajanjem više centara slijeganja tako da ima značajan uticaj na sjeveroistočni dio predmetne lokacije u smislu vertikalnih i horizontalnih razvlačenja okolnog terena. “Greda Pravoslavna crkva - Skver” je veća ne prirodna antiforma na terasnom platou nastala kao posljedica različito izraženog inteziteta slijeganja terena i indirektnog uticaja položaja južne granice ležišta soli na ovom dijelu terena u čijoj se zoni nalaze moćne naslage anhidritskih breča. Navedena “greda” takođe je uzdužno ispresijecana trasama “ožiljaka slijeganja” sa izraženim vertikalnim i horizontalnim pomacima. Kumulativna vrijednost slijeganja na predmetnom području za period 1956-2008.god. iznosi i do 4,0 m (sjeverni dio područja).

Prema podacima Studijskog separata zoniranje terena po stepenu konsolidacije za potrebe urbanizacije za period 2012.-2015., 2015.-2020. i 2020.-2026. za područje pod uticajem eksploatacije soli u gradu Tuzla“ (novembra 2011. god., Rudarsko –geološko-građevinski fakultet iz Tuzle) , a koji je rađen za potrebe izrade prostornog plana, utvrđene su i na predmetnom području izdvojene različite podzone prema trenutnom stepenu konsolidacije masiva i to : podzona PZ 4 (gdje je trenutni procjenjeni stepen konsolidacije manji od 50%, zatim podzona PZ3 (stepen konsolidacije kreće se od 50-75%), PZ 2 (stepen konsolidacije 75 do 90%) i PZ1 (stepen konsolidacije > od 90%). Na predmetnom području koji se nalazi unutar granica Zone izraženih deformacija može se očekivati nastavak procesa slijeganja terena, a intenzitet će zavistiti od stepena i brzine konsolidacije koju treba pratiti kroz geodetski i geološki monitoring. Takođe, za potrebe ovog projekta izvršena je analiza Studije geodetskog mjerenja urbanog dijela Grada Tuzla u zoni slijeganja (novembra 2018. god. Zedis d.o.o Zenica), koja se radi u sklopu redovnog geodetskog praćenja vertikalnih i horizontalnih pomjeranja na ovom lokalitetu.

Na osnovu svih raspoloživih trenutnih podataka izvršena je reonizacija terena prema stepenu rizika za eventualna oštećenja građevina koja mogu nastati kao posljedica nastavka procesa slijeganja terena. Na predmetnom području izdvojeno 5 različitih kategorija terena sa definisanim različitim stepenima rizika od eventualnog oštećenja građevina nastalih kao posljedica slijeganja terena i to:

1) *Dio terena bez izraženog značajnog rizika od mogućeg oštećenja građevina od uticaja procesa slijeganja.* Obuhvata dio terena koji se nalazi između korita rijeke Jale i izdvojenog ožiljka slijeganja br.1, odnosno dio terena koji se nalazi izvan granice Zone izraženih deformacija i izvan uticaja zone ožiljaka slijeganja.

2) *Dio terena sa malim stepenom rizika od mogućeg oštećenja građevina od uticaja procesa slijeganja.* Obuhvata dio terena koji je prema Studijskom separatu slijeganja definisan tako da je trenutni stepen konsolidacije masiva preko 90 %. Na ovom dijelu terena utvrđen je uticaj jednog markantnog ožiljka ("ožiljak br.1").

3) *Dio terena sa manjim i srednjim rizikom od mogućeg oštećenja građevina od uticaja procesa slijeganja.* U sklopu ovog dijela terena nalazi se uticaj izdvojenih ožiljaka br. 3 i broj 4 (ožiljak br. 4 je na ovom dijelu manjeg stepena izraženosti). Vrijednost slijeganja terena za period 2007-2008. godine kretala se od 0 do 1,0 cm. Takođe u ovom dijelu na osnovu monitoringa iz 2018. godine registrovano je slijeganje od 0.3 mm i izdignuće od 0.4 mm sa vertikalnim pomakom od 8.4 mm. Na ovom dijelu terena jedan dio terena se spušta, a drugi uzdiže u zavisnosti od blizine ožiljaka slijeganja i stepena konsolidacija masiva krovinskih naslaga.

4) *Dio terena sa visokim rizikom od mogućeg oštećenja građevina od uticaja procesa slijeganja.* Na ovom dijelu terena procenjeno je da se stepen konsolidacije masiva kreće od 50 -75%, tako da se očekuje nastavak procesa slijeganja sve do trenutka postizanja potpune konsolidacije masiva. Kumulativna vrijednost vertikalnih pomaka za period od 1956 - 2008g. u ovom dijelu terena kretala se od 1,2 do 2,2 m (prosječno godišnje slijeganje 2,3 do 4,2 cm), dok je vrijednost slijeganja terena u periodu 2007 – 2008 iznosila od 2,0-5,0cm. Na ovom dijelu kroz monitoring iz 2018. godine je registrovano da je većina horizontalnih pomaka do 8 mm, dok su vertikalna pomjeranja registrovana 0.4 do 1.4 mm kao izdignuće terena i slijeganje od 0.8 mm. U okviru terena utvrđen je uticaj tri aktivna ožiljka slijeganja koji su u ranijem periodu nanijeli teška konstruktivna oštećenja objekata od kojih su većina porušena, a između se nalaze segmenti terena sa nešto uniformnijim deformacijama parametara slijeganja.

5) *Dio terena sa izraženim vrlo visokim rizikom od mogućeg oštećenja građevina od uticaja procesa slijeganja.* Za ovaj dio terena procenjeno je da je stepen konsolidacije masiva dosta mali. Na pojedinim repnim tačkama prema podacima monitoringa iz 2018. godine a koje se nalaze na razmatranom području (GT025, GTO26,GTO28, GT039, GT040 i GT041), pokazuju horizontalne pomake u području do 12 mm, dok tačka GT045 pokazuje veći pomak od 16 mm koja se nalazi uz Sjevernu u saobraćajnicu.Većina vertikalni pomaka je u području 1 -7 mm, takođe registrovano je maksimalno izdignuće u rasponu od 8.3 do 45.4 mm (tačke GT045 i 44/4) i nalaze se na trasi "ožiljka slijeganja" (ožiljak 7 i 8) koji sa sjeverne strane omeđuje razmatrani prostor.

2.1.4. Inženjerskogeološki uslovi urbanističkog uređenja terena i izgradnje objekata

Na osnovu utvrđenih opštih inženjerskogeoloških karakteristika terena i izvršene analize procesa slijeganja za predmetno područje mogu se dati sljedeći bitni geološki uslovi i zaključci koje treba poštovati kod izbora koncepcije uređenja terena i izgradnje objekata, na osnovu postojećih podataka procenjenih 5 različitih stepena rizika od eventualnog oštećenja usljed uticaja procesa slijeganja:

U izdvojenoj kategoriji terena br. 1 (dio terena bez značajnog rizika od eventualnog oštećenja usljed uticaja procesa slijeganja) može se vršiti izgradnja novih i rekonstrukcija, dogradnja, nadzidiivanje postojećih objekata, uz uslov da se predhodno

izvrše detaljna geomehanička ispitivanja svake mikrolokacije posebno u cilju utvrđivanja

načina i dubine fundiranja objekata.

Na dijelu terena koji se nalazi unutar Zone izraženih deformacija slijeganja terena, mogućnosti izgradnje, dinamika realizacije i uslovi zavise od procenjenog stepena rizika (na osnovu postojećih i raspoloživih podataka) po pojedinim dijelovima predmetnog područja.

Na izdvojenim trasama ožiljaka slijeganja (osam ožiljaka slijeganja), koji imaju svoju širinu uticaja, još uvijek nije moguća izgradnja novih objekata, sve do onog trenutka dok se ne zaustavi proces slijeganja što će biti potvrđeno geodetskim i geološkim monitoringom. Izgradnju objekata na trasama ožiljaka u trenutnim uslovima treba u potpunosti izbjeci.

Na dijelovima u okviru izdvojene kategorije terena sa izraženim malim i srednjim rizikom od oštećenja objekata (kategorija 2 i 3), eventualna izgradnja objekata može se odobriti izvan uticaja ožiljaka slijeganja i pod uslovima da potencijalni investitor da Izjavu o odricanju prava na naknadu štete koja bi mogla nastati kao posljedica slijeganja terena.

U kategoriji terena sa definisanim visokim i vrlo visokim rizikom od oštećenja objekata (kategorija 4 i 5) trenutno nije dozvoljena izgradnja objekata visokogradnje. Konceptiju izgradnje i uređenja treba prihvatiti samo kao lokacije rezervisane za buduću izgradnju pomenutih objekata. Njihova izgradnja bit će moguća onog trenutka kada se proces slijeganja na području Tuzle u potpunosti smiri ili kad se utvrdi da je značajno smanjen rizik od mogućeg oštećenja objekata, a što će biti potvrđeno od stručnog tima nakon kontinuiranog geodetskog i geološkog monitoringa u nekom narednom periodu.

U dijelovima terena gdje je planirana izgradnja i rekonstrukcija saobraćajnica i parking prostora, uređenja terena, potrebno je kvalitetno pripremiti podlogu kako bi se smanjio uticaj procesa slijeganja na krute asfaltne površine.

2.2. Seizmičke karakteristike terena

Prema još aktuelnoj karti mikroseizmičke reonizacije gradskog područja Tuzle, koju je 1990.godine uradio “Institut za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju” iz Skoplja, cijelo urbano područje Tuzle (a to znači i predmetna lokacija) nalazi se u zoni VIII stepena MCS (Marcelli, Cancani, Siebergove) skale.

Pri izradi ove karte korišteni su svi bitni podaci dosada registrovanih zemljotresa koji su se dogodili na području Tuzlanske regije, kao i podaci regionalnih i lokalnih seizmogeoloških karakteristika terena. Na pomenutoj karti, a na osnovu lokalnih seizmogeoloških karakteristika terena, cijelo urbano područje, odnosno zona VIII stepena seizmičnosti, podijeljena je na odgovarajuće podzone.

Predmetna lokacija prema pomenutoj karti pripada VIII c podzoni koja ima sljedeće seizmičke karakteristike:

VIIIc - Ova podzona obuhvata terene izgrađene od kvartarnih i tercijarnih sedimenata, zahvaćenih procesom slijeganja i deformiranja tla uslijed eksploatacije ležišta soli.

Seizmički parametri za projektovanje ove podzone:

- Maksimalno ubrzanje (a_{max}) = 0,175 – 0,225 g
- Koeficijent seizmičkog intenziteta (Ks) = 0,065

- Brzina longitudinalnih talasa $V_p = 300 - 1400$ m/s (kvartarni sedim.)
950 – 2300 m/s (tercijarni sedim.)
- Brzina transverzalnih talasa $V_s = 100 - 450$ m/s (kvartarni sedim.)
350 – 700 m/s (tercijarni sedim.)

Na kraju treba naglasiti da eventualnu izgradnju novog objekata na predmetnoj lokaciji treba prilagoditi VIII stepenu MCS skale, vodeći računa o prezentiranim seizmičkim karakteristikama VIIIc podzone.

2.3. Namjena površina prostorne cjeline

U okviru obuhvata Urbanističkog projekta u postojećem stanju razgraničene su namjene pojedinih površina što je prikazano sljedećom tabelom:

Redni broj	Namjena površina	Površina m ²	Struktura %
1	Površine pod glavnim objektima	9677.3	22.56
2	Površine pod pomoćnim objektima	1715.03	4.00
3	Površine pod saobraćajnicama	12661.49	29.51
	- kolske saobraćajnice	5584.65	44.11
	- pješačke površine	6274.88	49.56
	- neuredjene saobraćajne površine	801.96	6.33
4	Okućnice	9714.37	22.64
5	Javne zelene površine	4636.83	10.81
6	Neuredjene površine	4494.98	10.48
	UKUPNO:	42900	100.00

Iz prethodne tabele možemo konstatovati da je u okviru kompleksa naveća zastupljenost pod saobraćajnicama (pješačkim, kolskim i neuređenim) 12661.49m² odnosno 29.51%, sto je i razumljivo pošto je u površinu pod saobraćajnicama ušao najveći dio Gradske ulice, Ulice Atik mahala, Ulica Stari Grad, te dijelovi Ulice Kulina Bana, Hendek, Franjevačke i Tabašnica, dakle ulica koje čine granicu obuhvata Projekta. Na drugom mjestu pod površinama su okućnice 9714.37 m² odnosno 22.64%.

Površine pod objektima iznose 9677.3 m², odnosno 22.64% od ukupne površine kompleksa što nije veliki procenat, s obzirom da se radi o zoni historijske jezgre sa gustom izgradjenošću. Međutim u ovom slučaju, riječ je o pretežno individualnim stambenim objektima sa pripadajućim okućnicama. Preostalih cca 10,81% pripada javnim zelenim površinama a 10,48%, neuredjenim površinama, te površinama pod pomoćnim objektima 4,10 % što jasno pokazuje haotično stanje izgrađenosti u tretiranom obuhvatu.

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

2.4. Fizičke strukture prostorne cjeline

Građevinski fond ove prostorne cjeline karakterišu kontinuirani nizovi objekata koji formiraju fasade, odnosno ulične nizove i to Gradske ulice, Ulice Atik mahala, Ul. Franjevačke, te Ulica Hendek i Tabašnice. Sačuvani objekti potiču iz različitih perioda i na većini su evidentirana znatna oštećenja nastala kao posljedica slijeganja terena i neredovnog održavanja. Evidentirana je izgradnja nekoliko novih objekata, koji su u većini slučajeva izgrađeni u neskladu sa okolnim ambijentom.

Obilaskom na terenu evidentirano je 93 objekta i izvršena njihova bonifikacija, odnosno procjena stanja objekata i valorizacija sa aspekta njihovih arhitektonskih i prostornih vrijednosti. Pored postojećih, evidentirana su dva objekta u izgradnji što ukupan broj objekata na terenu čini 95.

2.4.1. Step en oč uvanosti objekata

Analizom stanja građevinskog fonda u obuhvatu Urbanističkog projekta definisano je 5 kategorija:

- dobro,
- upotrebljiv u sadašnjem stanju,
- neupotrebljiv u sadašnjem stanju
- ruševan
- rekonstrukcija i restauracija

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 oč uvanosti 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 nestručno ili od nekvalitetnih materijala.

Objekti u ruševnom stanju su objekti koji nisu uslovni za boravak i napušteni objekti.

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

- objekti visoke ambijentalne vrijednosti,
- objekti ambijentalne vrijednosti,
- neutralni objekti, te
- objekti u neskladu sa okolinom
- objekti u izgradnji.

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 Urbanističkog projekta, označeni su po pojedinačnim prostornim vrijednostima i po stanju objekata na grafičkom prilogu broj 3. – Postojeće stanje – bonitet objekata:

- 2 objekta visoke ambijentalne vrijednosti označen je brojem 1 i 83.
- 2 objekta ambijentalne vrijednosti označena brojevima 2 i 3.
- 43 neutralnih objekata označenih brojevima: 4, 5, 6, 11, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 50, 51, 57, 58, 63, 65, 69, 70, 73, 75, 76, 77, 82, 84, 86, 87, 91, 94 i 95.

-
- 46 objekata koji su u neskladu sa okolinom, a označeni su na grafičkom prilogu brojevima : 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 45, 46, 52, 53, 54, 56, 59, 60, 61, 62, 64, 66, 67, 68, 71, 72, 74, 78, 79, 80, 81, 85, 88, 89, 90, 92 i 93.

Od ukupnog broja objekata u obuhvatu Urbanističkog projekta 26 je u dobrom stanju, 46 objekata je upotrebljivo u sadašnjem stanju, 16 objekata je neupotrebljivo u sadašnjem stanju i 5 objekata je u ruševnom stanju. Objekti broj 25 i 55 su objekti u izgradnji.

2.4.2. Namjena objekata

U okviru obuhvata Urbanističkog projekta registrovano je ukupno 95 objekata sa namjenom prikazanom u narednoj tabeli:

Namjena objekata	broj	Površina pod objektima m ²	Struktura %
stambeni	35	3083.77	31.87
poslovni	23	2315.09	23.92
stambeno-poslovni	29	3071.72	31.74
vjerski objekti	1	140.5	1.45
objekti koji nisu u funkciji	5	400.54	4.14
objekat u izgradnji	2	665.68	6.88
UKUPNO:	95	9677.3	100

Iz ove tabele je vidljivo da su u obuhvatu Urbanističkog projekta najviše zastupljeni stambeni objekti sa 31.87 %, zatim stambeno-poslovni objekti sa 31.74 %, te poslovni sa 23.92%.

2.4.3. Spratnost objekata

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

Redni broj	Spratnost	Broj objekata	Struktura %
1	P	25	26.32
2	P+1	29	30.53
3	P+1+Pk	10	10.53
4	P+2	3	3.16
5	P+2+Pk	2	2.11
6	P+Pk	7	7.37

7	Pod+P	1	1.05
8	Pod+P+1	5	5.26
9	Pod+P+1+Pk	1	1.05
10	Pod+P+3	1	1.05
11	Sut+P	1	1.05
12	Sut+P+1	3	3.16
13	Sut+P+1+Pk	3	3.16
14	Sut+P+2	1	1.05
15	VO	1	1.05
16	OBJEKTI U IZGRADNJI	2	2.11
	UKUPNO	95	100.00

Iz prethodne tabele možemo konstatovati da je najveći broj objekata (29 objekata) spratnosti P+1, odnosno 30.53% i P (25 objekata), odnosno 26.32% u odnosu na ukupan broj 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.

Objekat koji ima najveću spratnost u okviru tretiranog kompleksa (Po+P+3) poslovni objekat „Tehnograd“ u Ulici Kulina Bana, označen je sa brojem 94, te objekat u izgradnji označen brojem 25, zatim stambeno poslovni objekti (Po+P+2+Pk) označeni brojem 24 i 84, poslovni objekat lociran na uglu Ulice Tabasnice i Trga Slobode Po+P+2 (objekat „Ruždija“) na grafičkim prilogima označen brojevima 1. Preostala tri stambena objekta spratnosti Po+P+2 označeni su brojevima 6, 15 i 62.

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

Spratnost postojećih objekata prikazana je na grafičkom prilogu broj 3 Namjena površina i namjena, spratnost objekata

Stanovanje

Stambeni prostori u okviru ove prostorne cjeline evidentirani su u 64 objekata, od kojih je 35 isključivo stambenih. Struktura stambenih jedinica data je u sljedećoj tabeli:

Vrsta stana	broj	Struktura %
Garsonjere	11	9.17
Jednosobni	16	13.33
Jednoiposobni	2	1.67
Dvosobni	36	30.00
Trosobni	49	40.83
Višesobni	6	5.00
UKUPNO	120	100.00

Ukupna površina korisnog stambenog prostora iznosi 8279,03m² za 120 stambenih jedinica, iz čega proizilazi da je prosječna netto površina stana 68m².

Privredne djelatnosti

Poslovni prostori u okviru ove prostorne cjeline evidentirani su u **52** objekata od kojih je **23** čisto poslovnih, a **29** stambeno-poslovnih. Poslovni prostori u stambeno-poslovnim objektima locirani su uglavnom u prizemnim etažama.

Ukupna korisna površina privrednih djelatnosti u ovom obuhvatu iznosi 5584,32 m² i zauzima 57,71% od ukupne razvijene korisne površine objekata u ovom obuhvatu (9677,30m²).

2.5. Bonitet objekata – sintezna tabela

U sklopu dokumentacije Urbanističkog projekta, 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, koja nije sastavni dio Elaborata.

2.6. Infrastrukturalna opremljenost prostorne cjeline

2.6.1. Saobraćajna infrastruktura

Obuhvat Urbanističkog projekta se nalazi između Ulice Kulina Bana na sjeverozapadu, Ulice Hendek na zapadu i jugozapadu, Ulice Franjevačka na jugu, te Ulice Tabašnice, Trga Slobode i Ulice Stari grad na istočnoj strani. Veza tretiranog obuhvata sa gradskom saobraćajnom mrežom je omogućena na sjevernoj strani preko Ulice Kulina Bana (sjeverna gradska saobraćajnica), a na južnoj preko Franjevačke ulice i dalje prema južnoj gradskoj saobraćajnici.

U okviru obuhvata Urbanističkog projekta prostorne cjeline „Tabašnice - Atik mahala”, kolski saobraćaj odvija se prema ranije utvrđenom režimu saobraćaja u kontaktu sa pješačkom zonom stare gradske jezgre. Duž ulica Hendek i Franjevačka kolski saobraćaj se odvija u dvosmjernom režimu saobraćanja, dok u ulicama Atik Mahala, Tabašnice i Stari grad kolski saobraćaj se odvija u jednosmjernom režimu saobraćanja.

Rekonstrukcijom Gradske ulice 2016. godine je onemogućeno ranije korištenje prostora za kolski saobraćaj a pristup interventnim i dostavnim vozilima omogućen je iz ulice Atik mahala preko platoa ispred uzdignutog harema Atik Behram-begove (Šarene) džamije. Popločanje Gradske ulice se po konceptu i materijalizaciji, sa manjim izmjenama i dopunama, nadovezuje na započeti koncept popločanja na spoju Gradske ulice i Trga Slobode čime se ova dva gradska prostora spajaju u jedinstvenu pješačku cjelinu.

Širina kolovoza postojećih saobraćajnica u skladu je sa ranije utvrđenim saobraćajnim potrebama i prostornim mogućnostima dimenzija od $b = 4,00$ m do $b = 7,00$ m. Duž ulica su uglavnom izvedeni trotoari, takođe različite širine, koji mjestimično ne obezbjeđuju adekvatno bezbjedno kretanje pješaka. Trotoari su u odnosu na kolovoz odijeljeni betonskim ivičnjacima standardnih dimenzija veličine 18/24 cm. Završna obrada kolskih ulica izvedena je uglavnom od asfalt betona ugrađenog na tamponskoj podlozi od drobljenog kamena. Imajući u vidu oštećenja nastala slijeganjem terena u ovom dijelu gradskog područja trenutno stanje završne obrade kolovoznih površina na pojedinim dionicama saobraćajnica djelimično nije na zadovoljavajućem nivou.

Saobraćaj u mirovanju je riješen u vidu nadzemnih parking prostora duž naprijed navedenih ulica. Djelimično se segment parkiranja obezbjeđuje na obližnjim gradskim parkiralištima.

2.6.2. Vodovodna mreža

U obuhvatu Urbanističkog projekta postoji izvedena gradska vodovodna mreža, koja je realizovana naspram potreba već izgrađenih stambenih i poslovnih objekata.

Promjeri cjevovoda su dimenzionirani tako da omogućavaju eventualno priključenje novih potrošača, uz prethodnu provjeru hidrauličkim proračunom.

Cjevovodi glavnih distributivnih dijelova mreže se nalaze uglavnom ispod kolovozne konstrukcije saobraćajnica i trotoara, a realizovani su od DLC i livenoželjeznih cijevi promjera 100-200mm. Kućni priključci rješavani su pojedinačno od objekta do objekta odgovarajućim poprečnim vezama do vodomjernih šahtova.

2.6.3. Fekalna i kišna kanalizaciona mreža

Odvodnja fekalnih, oborinskih i drugih voda riješena je uglavnom u separatnom, a djelimično mješovitom kanalizacionim sistemom. U toku izvođenja radova na realizaciji Trga slobode, te rekonstrukciji Ulice Tabašnice i Gradske ulice izvršena je rekonstrukcija postojeće kanalizacione mreže, tako da je u okviru ovih ulica izvedena kanalizaciona mreža

po separatnom sistemu, a ujedno su značajno povećani kapaciteti kanalizacionih odvodnika koji su predviđeni i za odvodnju sa prostora koji se obrađuje ovom dokumentacijom.

Kanali su trasirani uglavnom postojećim saobraćajnicama sa priključkom na primarni fekalni (mješoviti) kolektor čija trasa prolazi duž Franjevačke ulice. Dio odvodnika kojima se transportuje isključivo oborinska voda se direktno upušta u rijeku Jalu (odvodnik koji je položen duž Ulice Tabašnice).

Kućni priključci upotrijebljene vode su spojeni na gradsku mrežu preko revizionih šahtova ili direktnim međusobnim spajanjem odvodnika. Putem odgovarajuće raspoređenih slivnika i linijskih granitnih kaneleta omogućeno je prikupljanje oborinske vode sa kolovoznih površina, a voda sa krovova objekata se prikuplja putem oborinskih oluka i vertikalna.

Kanalizaciona mreža je izvedena od betonskih cijevi, osim dijela kanalizacione mreže u Gradskoj ulici i na dijelu uz Trg slobode odnosno ulice Tabašnice, gdje je kao cijevni materijal korišten rebrasti polietilen.

2.6.4. Elektroenergetska i TT mreža

Postojeći objekti u obuhvatu urbanističkog projekta napajaju se električnom energijom zračno sa postojeće elektroenergetske mreže. Na većem dijelu obuhvata takođe postoje izvedene instalacije javne rasvjete, instalacije kablovske televizije i TT instalacije

2.6.5. Vrelovodna i toplovodna mreža

U okviru obuhvata Urbanističkog projekta prostorne cjeline Tabašnice – Atik mahala, do sada je izvršena toplifikacija dijela objekata, dok će u okviru Idejnog rješenja u okviru Urbanističkog projekta biti sagledane potrebe i mogućnost priključenja i ostalih objekata na daljinski sistem grijanja grada Tuzle. Prilikom rekonstrukcije Gradske ulice realizovana je izgradnja toplovodnih ogranaka za priključenje objekata u navedenoj ulici.

2.6.6. Ostale podzemne instalacije

Duž ulice Hendek postoji izveden tranzitni provodnik slane vode u vidu dvije azbest cementne cijevi promjera 300 mm i 400 mm. Cijevi su položene podzemno, na dubini od cca 1,50 m.

2.7. Analiza i vrednovanje stanja prostornog uređenja

2.7.1. Analiza stanja imovinsko-pravnih odnosa

POSJEDOVNO STANJE

Kompleks koji je tretiran izradom “Urbanističkog projekta prostorne cjeline Tabašnice-Atik mahala u Tuzli“, po strukturi vlasništva evidentira parcele koje se nalaze u 4 vrste posjedovnog stanja i to:

1. PRIVATNO POSJEDOVNO STANJE (PRIV.PREDUZEĆE ILI FIZIČKO LICE)
2. DRŽAVNO POSJEDOVNO STANJE
3. POSJEDOVNO STANJE VJERSKIH ZAJEDNICA
4. MJEŠOVITO POSJEDOVNO STANJE

Situacija u razmjeri 1:1000 “Postojeće POSJEDOVNO stanje” je rađena na osnovu uvida u Izvode iz posjedovnih listova od strane “Službe za geodetske i imovinsko pravne poslove Tuzla” na dan 15.03.2024.godine.

1. PRIVATNO POSJEDOVNO STANJE

K.O. TUZLA II - novi premjer

PRIVATNO POSJEDOVNO STANJE (PRIVATNA PREDUZEĆA)

DOO “TEHNOGRAD –COMPANY” TUZLA

1. k.č. 128/1
2. k.č. 128/2

“ANGROSIROVINA” DD TUZLA

- | | | |
|-------------|-------------|-------------|
| 1. k.č. 147 | 2. k.č. 148 | 3. k.č. 154 |
|-------------|-------------|-------------|

“METAL-UNION”DOO TUZLA

1. k.č. 244

“INPROZ GROUP” D.O.O. TUZLA

1. k.č. 152

UWB GROUP D.O.O. TUZLA

1. k.č. 166

DD "SALINES" U STEČAJU

1. k.č. 257/5

DOO "ANAIŠ KOMERC" TUZLA I PRIVATNI POSJEDNIK SA PO 1/2

1. k.č. 206

PRIVATNO POSJEDOVNO STANJE (FIZIČKA LICA)

1. k.č. 138/1	36. k.č. 180	71. k.č. 219
2. k.č. 138/2	37. k.č. 181	72. k.č. 220
3. k.č. 138/3	38. k.č. 182	73. k.č. 221
4. k.č. 139	39. k.č. 183	74. k.č. 223
5. k.č. 140	40. k.č. 184	75. k.č. 224
6. k.č. 141	41. k.č. 187	76. k.č. 225
7. k.č. 142	42. k.č. 190	77. k.č. 226
8. k.č. 145	43. k.č. 192	78. k.č. 227
9. k.č. 146	44. k.č. 193	79. k.č. 228
10. k.č. 149/1	45. k.č. 195	80. k.č. 229
11. k.č. 149/2	46. k.č. 197	81. k.č. 230
12. k.č. 153	47. k.č. 198	82. k.č. 231
13. k.č. 155	48. k.č. 199	83. k.č. 232
14. k.č. 156	49. k.č. 200	84. k.č. 233
15. k.č. 157/1	50. k.č. 201	85. k.č. 234
16. k.č. 157/2	51. k.č. 202	86. k.č. 235/1
17. k.č. 159	52. k.č. 203	87. k.č. 235/2
18. k.č. 160	53. k.č. 204	88. k.č. 235/3
19. k.č. 162/1	54. k.č. 207/1	89. k.č. 236
20. k.č. 162/2	55. k.č. 207/2	90. k.č. 237
21. k.č. 163	56. k.č. 207/3	91. k.č. 238
22. k.č. 165	57. k.č. 208	92. k.č. 240
23. k.č. 167	58. k.č. 209/1	93. k.č. 241
24. k.č. 168	59. k.č. 209/2	94. k.č. 242
25. k.č. 169	60. k.č. 209/3	95. k.č. 245
26. k.č. 170	61. k.č. 210/1	96. k.č. 246
27. k.č. 171	62. k.č. 210/2	97. k.č. 247
28. k.č. 172	63. k.č. 210/3	98. k.č. 248
29. k.č. 173/1	64. k.č. 210/4	99. k.č. 249
30. k.č. 173/2	65. k.č. 214	100. k.č. 250
31. k.č. 173/4	66. k.č. 215/2	101. k.č. 251
32. k.č. 175	67. k.č. 216	102. k.č. 252
33. k.č. 177/1	68. k.č. 217	103. k.č. 253
34. k.č. 177/2	69. k.č. 218/1	104. k.č. 254
35. k.č. 177/3	70. k.č. 218/2	105. k.č. 255

106. k.č. 256
107. k.č. 257/1
108. k.č. 257/2

109. k.č. 257/3
110. k.č. 257/4
111. k.č. 257/6

112. k.č. 257/7
113. k.č. 257/8

2. DRŽAVNO POSJEDOVNO STANJE

K.O. TUZLA II -novi premjer

GRAD TUZLA

1. k.č. 125/2
2. k.č. 127
3. k.č. 133
4. k.č. 134
5. k.č. 135/1
6. k.č. 135/2
7. k.č. 136
8. k.č. 137
9. k.č. 143
10. k.č. 144

11. k.č. 158
12. k.č. 161
13. k.č. 178
14. k.č. 179
15. k.č. 185
16. k.č. 186
17. k.č. 189
18. k.č. 191
19. k.č. 194

20. k.č. 196
21. k.č. 211/1
22. k.č. 211/3
23. k.č. 211/5
24. k.č. 212
25. k.č. 213
26. k.č. 215/1
27. k.č. 222/1
28. k.č. 222/2

JAVNO DOBRO

1. k.č. 126
2. k.č. 130

3. k.č. 131

PUTEVI

1. k.č. 122/1
2. k.č. 123
3. k.č. 124
4. k.č. 150
5. k.č. 164
6. k.č. 188

7. k.č. 205
8. k.č. 258/1
9. k.č. 1067
10. k.č. 1068

VETERINARSKO STOČARSKI CENTAR

1. k.č. 211/4

ŽITOKOMBINAT TUZLA

1. k.č. 211/2

SLOBODA TRGOVINSKO PREDUZEĆE

1.k.č.243

3.POSJEDOVNO STANJE VJERSKIH ZAJEDNICA

VAKUF BEHREMBEGOVE DŽAMIJE

1. k.č. 151

VAKUF GAZI TURALIBEGOVE DŽAMIJE

1. k.č. 239

FRANJEVAČKI SAMOSTAN “SV. PETRA I PAVLA”

1. k.č. 125/1

4.MJEŠOVITO POSJEDOVNO STANJE

GRAD TUZLA I PRIVATNI POSJEDNIK

1. k.č. 129

FOND ZA SANACIJU POSLJEDICA SLIJEGANJA I PRIVATNI POSJEDNIK

1. k.č. 132/1
2. k.č. 132/2
3. k.č. 176

2.8. Analiza i vrednovanje stanja prostornog uređenja

2.8.1. Analiza postojeće planske dokumentacije

Gradsko vijeće Tuzla je na sjednici održanoj 28.02.2024. godine donijelo Odluku o pristupanju izradi Urbanističkog projekta dijela prostorne cjeline „Stari Grad“, „Tabašnice – Atik mahala“ u obuhvatu prostorne cjeline Staro gradsko područje u Tuzli. Prostorno planski osnov za donošenje Odluke je Prostorni plan Grada Tuzla za period 2010-2030. godina.

Istom Odlukom definisan je i obuhvat Urbanističkog projekta i to lokalitetom „Skver“ i Ulicom Kulina Bana na sjeveru, Ulicom Stari Grad i Tabašnice na istoku, a na zapadu Franjevačkom i Ulicom Hendek, te njegova površina iznosi 4,29 ha.

Prostorna cjelina „Stari Grad“, „Tabašnice – Atik mahala“ smještena je u okviru zone historijske jezgre kao ambijentalne cjeline „Stare Čaršije“ sa funkcijama tradicionalnog gradskog centra. Odnos prema ovom području je, u ranijoj i aktuelnoj planskoj dokumentaciji takav, da se nastoji očuvati njegov identitet zaštitom zatečenih prostorno-fizičkih i ambijentalnih vrijednosti, te unosenjem novih sadržaja i funkcija koje će omogućiti revitalizaciju ovog područja.

Urbanistički tretman ovog kompleksa dat starim Regulacionim planom, ranijim Urbanističkim projektom kao Prostornim planom Grada Tuzla je detaljnije obrazložen u poglavlju 2.- Izvod iz Prostornog plana Grada Tuzla i prikazan na grafičkom prilogu br. 1 – Izvod iz Odluke o provođenju Prostornog plana Grada Tuzla za period 2010-2030 god. u razmjeri 1 : 2500.

Osnovna koncepcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline „Stari Grad“, „Tabašnice – Atik mahala“ Urbanističkim projektom temelji se na pomenutoj i obrazloženoj planskoj dokumentaciji.

2.8.2. Vrednovanje stanja prostornog uređenja

Svi podaci korišteni za potrebe analize postojećeg stanja (analize fizičkih struktura, postojeće infrastrukture i sl.) su prikupljeni na terenu, a konačan izraz provedenih analiza, te uvida u postojeću plansku dokumentaciju jesu slijedeći zaključci o stanju prostornog uređenja ovog područja:

- Prostor koji je obuhvaćen ovim Urbanističkim projektom nalazi se u centralnom gradskom području prostorne cjeline „Stari Grad“, „Tabašnice – Atik mahala“
- Tretirani prostor zauzima površinu od cca 4,29 ha i zatvaraju ga četiri saobraćajnice - Ulica Kulina Bana na sjeverozapadu, Ulice Hendek na zapadu i jugozapadu, Ulice Franjevačka na jugu, te Ulice Tabašnice, Trg Slobode i Ulice Stari grad na istočnoj strani. Kako ranijom tako i važećom planskom dokumentacijom tretirano područje je označeno kao zona historijske jezgre koja predstavlja centralni dio gradskog prostora, koji u kontinuitetu funkcioniše kao gradski centar od vremena njegovog nastajanja.
- Shodno značaju lokaliteta, njegovom položaju u okviru tradicionalnog gradskog centra na prostoru tretiranom ovim Urbanističkim projektom, evidentirani su objekti značajni po svojoj namjeni i arhitektonsko oblikovnom tretmanu. Istovremeno na ovom prostoru evidentirani su također objekti koji svojim gabaritima i oblikovnim tretmanom ozbiljno narušavaju zatečeni ambijent historijske jezgre starog gradskog područja.
- Geološke, geomehaničke karakteristike, te proces slijeganja ukazuju da se, prema površinskim manifestacijama i dosadašnjim pokazateljima, teren nalazi u fazi smirivanja, kao i to da je gradnja novih objekata moguća uz uslov ponovne provjere podataka prema najnovijim podacima geodetskog osmatranja.
- Ovaj teren je pogodan za gradnju slobodnostojećih objekata manjeg gabarita, a u slučaju izgradnje većih i složenijih objekata neophodno je dilatiranje na više mjesta (zbog uticaja slijeganja).
- Saobraćajna povezanost sa ostalim gradskim zonama je povoljna, što je primjereno samom položaju ove zone u centru grada.
- Tretirano područje je opremljeno elektroenergetskom infrastrukturom koja zadovoljava postojeće stanje izgradjenosti.
- Vodovodna i kanalizaciona mreža ne zadovoljava standarde gradskog centra i evidentna su oštećenja usljed slijeganja, te je neophodna rekonstrukcija ovih instalacija. U proteklom periodu, ovaj proces obavljan u okviru obuhvata stare gradske jezge, te ga je potrebno nastaviti.

3. OSNOVNA KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

3.1. Obrazloženje osnovne koncepcije izgradnje i uređenja

Odluka o pristupanju izradi Urbanističkog projekta dijela prostorne cjeline „Stari grad“ „Tabašnice – Atik Mahala“ 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 nosilac izrade kao i obaveze koje u skladu sa Zakonom preuzimaju.

Kako je u prethodnim poglavljima već navedeno, obuhvat tretiran ovim Urbanističkim projektom zauzima cca 4,29 ha i određen je Ulicom Kulina Bana na sjeverozapadu, Ulicom Hendek na zapadu i jugozapadu, Franjevačkom ulicom na jugu, te Ulicom Tabašnice, Trg Slobode i Ulicom Stari grad na istočnoj strani. Osnovna namjena tretiranog kompleksa, s obzirom da se radi o dijelu historijske jezgre grada, je stambeno-poslovna, sa objektima čiji je sadržaj značajan za grad.

Prilikom izrade Osnovne koncepcije izgradnje i uređenja datog obuhvata, vodili smo računa o tome da jasno definišemo namjene površina. Namjene objekata definirane su kao opće, ali kod određivanja užih namjena objekata potrebno je voditi računa da budu zastupljene funkcije koje ovakva poslovno-stambena-kulturna 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, poslovni i vjerski)
- 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. Neutralnim objektima je data mogućnost izgradnje novog, a unutar zadatih horizontalnih i vertikalnih gabarita.

Objekti valorizovani kao objekti u neskladu sa ambijentom, objekti u lošem ili ruševnom stanju, kao i najveći broj stihijski izgrađenih 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.

Osnovnom koncepcijom izgradnje i uređenja ove prostorne cjeline nastojali smo maksimalno poštovati postojeće formirane parcele, odnosno na postojećim parcelama planirali smo zamjenske samostalne objekte ili objekte koji formiraju nizove i učvršćuju blokove. Takođe smo nastojali omogućiti plansku zamjensku izgradnju za postojeće poslovne 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 detaljnom planskom dokumentacijom koja je prethodila, Regulacionim planom područja slijezanja u Tuzli – prostorna cjelina staro gradsko područje i prethodnim Urbanističkim projektom, te da predstavlja njegovu dopunu i nadgradnju, 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 Urbanističkog projekta 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.

Kako bismo koncepciju što kvalitetnije obrazložili uočili smo da tretirani obuhvat možemo podijeliti na nekoliko dijelova.

Južni dio ovog obuhvata, odnosno prostor sjeverno od rijeke Jale, između Gradske ulice na sjeveru, Franjevačke ulice na jugu, Ulice Hendek na zapadu i Tabasnice na istoku, karakterišu slobodnostojeći individualni stambeni objekti sa okućnicama. Ovaj prostor je bespravnom izgradnjom i dogradnjama postojećih objekata, pretvaranjem pomoćnih objekata (šupa i garaža) u poslovne prostore toliko degradiran da je dobrim dijelom izgubio svoje suštinske karakteristike, te je onemogućeno pravilno funkcionisanje i korištenje prostora.

Sjeverni dio obuhvata, između Ulice Kulina Bana i Gradske ulice ranije su karakterisali poslovni objekti koji su u velikoj mjeri devastirani, dijelom kao posljedica slijeganja terena, a većim dijelom zbog neodržavanja, te su neki tokom vremena postali neuslovni za boravak i napušteni.

U okviru izrade Urbanističkog projekta 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 ili mogućnost izgradnje novog objekta na mjestu starog uz obavezan nastavak fasadnog niza, poštivanje maksimalnih zadatih gabarita te zadržavanje postojećeg izgleda fasade.

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

Objekti koji formiraju blok na krajnjem sjeveru obuhvata, označeni oznakom od O59 do O63, predviđeni su kao isključivo poslovni objekti, "krupnijeg" gabarita, koji svojim položajem formiraju niz uz Ulicu Kulina Bana. Pristup objektima omogućen je iz Ulice Kulina Bana kao i iz novoformiranog kraka Ulice Stari Grad. Objekti su formirani u nizu, tako da se zabatne strane objekata poklapaju sa granicama parcela.

- objekti O62 i O63 su poslovnog karaktera, spratnosti Po+P+1 i Po+Sut+1;
- objekat O61 planiran je kao zamjenski objekat za nekadašnji objekat „Austrijske pošte“, spratnosti Po+P+1+Pk, s tim da se fasada izvede kao replika nekadašnjeg objekta.
- objekti O59 i O60 su poslovnog karaktera, spratnosti Po+P+2,

Objekti u dijelu obuhvata između Ulice Atik mahala i novoformirane Ulice Stari Grad, označeni brojevima O55, O56, O57 i O58 formiraju cjelinu bloka krupnijih gabarita gdje je predviđena mogućnost podjele na manje lamele dodavanjem slova a,b,c...na već postojeći broj datog objekta, a sve u skladu sa mogućnostima rješavanja imovinsko-pravnih odnosa. S

obzirom da su objekti poslovnog karaktera te formiraju blok sa „atrijumom“ planiran je jedinstven arhitektonsko – oblikovni tretman svih objekata, u smislu interpolacije u staro gradsko jezgro koje poštuje zatečene arhitektonske izričaje kao i arhitektonske karakteristike objekata koji su usljed posljedica slijevanja nestali sa područja Stare čaršije a koji su dio istorije našeg grada. Svi navedeni objekti su planirani kao isključivo poslovni, spratnosti Sut+P+2. Objekat O57 planiran je kao hotel čije bi ulične fasade predstavljale odgovarajuću repliku nekadašnjeg „Hotela Grand“. Svojim položajem objekti formiraju blok sa prodorima stepeništa i rampi do trga formiranog u unutrašnjem dvorištu. Za ovaj dio tretiranog obuhvata poželjno je imati jedinstvenog Investitora, tim više što je predviđena namjena svih objekata jedinstvena – administrativna, poslovna, outlet butici i garni hotel.

U središnjem dijelu obuhvata, definisanim Ulicom Atik mahala i Gradskom ulicom, te lokalitetom Skver na zapadnoj i Trgom Slobode na istočnoj strani, predviđena je izgradnja 7 novih objekata, stim da je moguće i zadržavanje starih uz nadogradnju i dogradnju, a sve u skladu sa maksimalnim predviđenim horizontalnim i vertikalnim gabaritima.

- Objekti od O48 do O54 su predviđeni kao zamjenski objekti, spratnosti Po+P+2, stambeno - poslovne namjene.
- Objekti 76 i 77 su zadržani sa mogućnosti nadogradnje do maksimalne spratnosti P+2.

Svi planirani objekti na sjevernoj strani tretiranog obuhvata, označeni brojevima od O48 do O63 mogu se izvoditi tek kada se steknu uslovi za njihovu izgradnju sa geološkog aspekta.

Srednji i južni dio obuhvata karakterišu individualni stambeni, stambeno-poslovni i poslovni objekti usitnjenih horizontalnih gabarita spratnosti Po+P+2. Svojim gabaritom i impozantnošću izuzetak čini objekat „Ruždija“, na uglu Ulice Tabasnice i Ulice Hadžihasanage Pašića, označen brojem 1, na kojem je izvršena restauracija eksterijera (fasadne plastike). Pored poslovnog objekta „Barok“, ovaj objekat svojim uglom formira dio južne fasade Trga Slobode, kao centralnog gradskog trga, te počinje južnu fasadu Gradske ulice. Objekat je stambeno-poslovni, spratnosti Po+P+2.

Gradska ulica predviđena je kao nastavak pješačke zone do lokaliteta Skver. Sa obje strane Ovim Urbanističkim projektom sa obje njene strane, planirana je izgradnja novih objekata ili je ostavljena mogućnost nadogradnje postojećih, ukoliko je to moguće. Svi objekti formiraju uravnotežen, jedinstven ulični niz, a na samoj južnoj strani ovog uličnog niza između objekata O1-O14 ostavljena su dva pješačka prolaza kako je to i ranije bilo u samoj matrici ulice. U odnosu na postojeće stanje odlučili smo, da bi bilo primjereno, podići spratnost na Po+P+2 za sve objekte, kako bi skupa sa objektom „Ruždije“ stvorili bolji uvod u sam centar grada i Trg Slobode. Pješački prolazi planirani su u padu i sa stepenicama kako bi se savladala značajna denivelacija terena između Gradske ulice i prostora predviđenog za izgradnju „zatvorenog bloka“ koji se proteže kroz srednji i južni dio obuhvata. Neposredno uz Gradsku ulicu planirana je izgradnja dva zasebna bloka objekata od koji svojim položajem formiraju unutrašnja dvorišta za boravak stanara i posjetilaca na otvorenom. Objekti uz Gradsku ulicu i blok na zapadnoj strani su spratnosti Po+P+2 O15-O19 dok je srednji blok Po+P+1+Pk kao nastavak na objekte koji su već u procesu dobijanja dozvole za gradnju od strane nadležne službe O7-O12 te objekti O20 i O21 koji se nalaze u njihovoj neposrednoj blizini. Duž ulice Hendek, Ul. Franjevačka, a kao nastavak uličnog niza predviđena je izgradnja objekata od O22-O32. Na krajnjoj istočnoj strani, u produžetku objekta „Ruždije“, predviđen je objekat spratnosti Po+P+2 isključivo poslovne namjene označen sa O47. S

obzirom da zbog nasljeđene matrice užeg gradskog jezgra i nedostatka prostora unutar cjelokupnog obuhvata te usitnjenih pojedinačnih parcela, nije moguće obezbjediti parkiranje za svaki objekat posebno, iskazana je jasna potreba za ovakvim sadržajem. U podrumskoj etaži predviđena je podzemna javna garaža, dok je u parteru planirano nadzemno parkiranje, čime je ovaj obuhvat obogaćen za dodatnih cca 65 p.m. . Imajući u vidu evidentirane ožiljke slijeganja terena, objekat O47 kao i ostali objekti koji se nalaze na ožiljku slijeganja označeni su crvenim krugom, što je oznaka da je njihova izgradnja moguća tek nakon što se stvore uslovi sa geološkog aspekta. Sa druge strane, novoprojektovane saobraćajnice dužinom ul. Tabašnice predviđena je izgradnja objekata od O34- O43 spratnosto Po+P+2 sa dva pješačka pasaža.

U okviru planiranih blokova objekata predviđen je određen broj pješačkih pasaža. Ovi pasaži imaju dvojaku funkciju - mogu zadovoljiti kolski prolaz interventnih vozila i vozila dostave, ali istovremeno povezuju pješačke tokove unutar tretirane prostorne cjeline. Duž planirane dvosmjerne kolske saobraćajnice, koja se prostire kroz predmetni obuhvat, odvaja iz ulice Tabašnice, izlazi na ulici Hendek u vidu saobraćajnog pasaža planiranog u sklopu objekta O26, formirana je pješačka zona koja je prije svega javnog karaktera, ali je postavljena i u okvire kvartovski uređenih zelenih površina. Namjera je bila pronaći balans između javnog dijela ovoga prostora koji je dio centra grada i intimnog koji sa sobom nosi stambena namjena.

Na južnoj strani obuhvata, a uz planiranu kolsku saobraćajnicu, unutar formiranog bloka napravljenog od fasadnih nizova duž ulica Tabašnice, Hendek i Franjevačke ulice, nakon uklanjanja određenog broja devastiranih i objekata privremenog karaktera, predviđena je izgradnja novih objekata O44, O45 i O46. Svi ovi planirani objekti su stambeno-poslovni, spratnosti Po+P+2.

Obzirom da se radi o urbanoj rekonstrukciji postojećeg historijskog gradskog tkiva u starom centru grada specifikum ove prostorne cjeline je problem saobraćaja. Kako se radi o već izgrađenom gradskom tkivu, u kojem je usitnjena vlasnička struktura, proširenje postojećih i formiranje novih saobraćajnica predstavlja određenu vrstu izazova. Vezano za pitanje saobraćaja, bitno je napomenuti da je u okviru tretiranog obuhvata Urbanističkim projektom predviđena rekonstrukcija većine kolskih saobraćajnica i njihovo prilagođavanje novonastalim uslovima, u cilju postizanja većeg nivoa bezbjednosti svih učesnika u saobraćaju, a naročito pješaka. To se odnosi posebno na ul. Hendek te ul. Stari Grad. Planirana je i izgradnja dvosmjerne saobraćajnice koja bi servisirala objekte u središnjem dijelu obuhvata, povezivala ul. Tabašnice i ul. Hendek na koju se spaja kroz saobraćajni pasaž ispod objekta O26. Planirane tehničke karakteristike saobraćajnica su usklađene sa zahtjevima koje propisuju važeći pravilnici iz oblasti cestovnog saobraćaja. Saobraćajnim rješenjem se predviđa izgradnja podužnog parkiranja u Ulici Stari grad i planiranu saobraćajnicu u južnom dijelu obuhvata te realizacija podzemne garaže i nadzemnog parkiranja u okviru planiranog objekta O47. Računajući podužno parkiranje uz novoprojektovane saobraćajnice, 21 parking mjesto u poslovnoj zoni i 40 parking mjesta u stambeno-poslovnoj zoni, podzemno i nadzemno parkiranje u sklopu objekta O47 obezbjeđeno je cca 126 pm. U neposrednoj blizini obuhvata nalazi se jos cca 44 pm. Imajući u vidu izgrađenost ovog lokaliteta, te ograničene kapacitete za parkiranje, nameće se potreba da se dio neophodnog parking prostora obezbijedi u neposrednom okruženju, pri čemu je realizacija natkrivanja korita Jale za potrebe izgradnje parking prostora uzvodno od mosta „Kipovi“ optimalno rješenje.

Kod utvrđivanja namjene površina, velika pažnja je posvećena površinama za kretanje pješaka kao i uređenim zelenim površinama.

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 prizemlju objekata planiran kao poslovni.

U tretiranom obuhvatu se nalazi mali procenat zelenih površina, iste su maksimalno zadržane, uz određene intervencije kojim bi se poboljšala njihova postojeća funkcija. Preostali uređeni prostor unutar formiranih blokova, takođe je predviđen da se hortikulturno uredi, 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 kod izgradnje pojedinačnih objekata.

Detalj:

Kulturno nasljeđe bitan je dio društvene zajednice. Njegovo bogatstvo govori o prošlosti određenog prostora, a ujedno je od presudnog značaja za mkegovu budućnost, posebno imajući u vidu prisilne promjene urbane slike nastale sljevanjem tla, te se kao takvo ne smije odvojiti od sadašnjeg života. Karakteristika starog gradskog područja Grada je slijevanje terena kao posljedice nekontrolisane eksploatacije soli, usljed čijeg su intenzivnog djelovanja, mnogi vrlo vrijedni objekti bili toliko oštećeni da su morali biti srušeni.

Sam centar našeg grada je tako ostao oskrnavljen za istoriju gradske čaršije, ali sa očuvanom gradskom matricom, odnosno mrežom ulica sa postojećim objektima koje je i zub vremena polako uništavao, te su gubili svoju fasadnu plastiku, stilske karakteristike, a grad sve više gubio u smislu očuvanja nekadašnje arhitektonske vrijednosti, pa i identiteta. Ne treba zaboraviti da je ranijom dokumentacijom, sve do izrade Prostornog plana Grada Tuzla za period 2010-2030 godina, na području stare gradske jezgre, radi prisutnog slijevanja terena, bila na snazi zabrana građenja te je tada bilo moguće postojeće objekte jedino tretirati putem tekućeg održavanja. Nakon usvajanja ovog planskog dokumenta područje slijevanja terena je znatno smanjeno, a gradnja je dozvoljena uz striktno ispunjavanje posebnih uslova za građenje, definisanih Odlukom o provođenju Prostornog plana.

Ovaj planski dokument je omogućio značajan pomak u smislu mogućnosti revitalizacije stare gradske jezgre, što u pogledu mogućnosti sancije i rekonstrukcije, ali i mogućnosti izrade detaljne planske dokumentacije koja je posebno tretirala određene dijelove starog gradskog područja. U jedan od takvih detaljnih planskih dokumenata spadao je i prethodni, ali i ovaj urbanistički projekat.

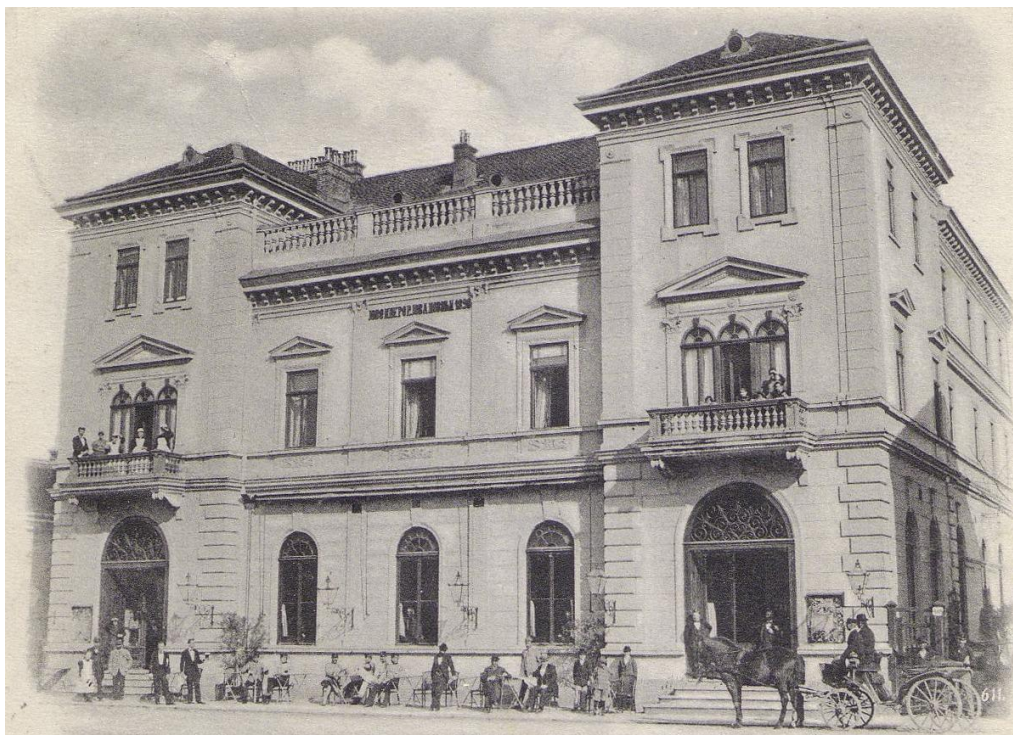
Imajući u vidu da svaki urbanistički projekat sadrži i detalj koji je karakterističan za tretirani prostor, opredjelili smo se da ovoga puta tretiramo fasade Gradske ulice kao osobito važne prije svega zbog činjenice da čini početak pješačke zone sa zapadne strane Grada, kao i zbog specifičnosti da se u ovoj ulici nalazi vrijedni objekti: Šarena džamija koja je nacionalni spomenik, objekat Ruždije sa visokom ambijentalnom vrijednošću, te objekat poznat kao "Aljina kafana" sa ambijentalnom vrijednošću.

Istovremeno, izradom Idejnog rješenja fasada Gradske ulice, kao detalja ovog Urbanističkog projekta, pozivamo na očuvanje postojećih, ali još važnije, očuvanje memorije sjećanja na izgubljene građevine, koje bi trebale poslužiti kao ogledala vrijednosti, koje ćemo pratiti u budućem periodu. Analizirajući dostupnu foto-dokumentaciju iz prošlosti grada iz perioda osmanskog, austro-ugarskog, početka dvadesetog stoljeća, pa sve do soc-realističkog i savremenog perioda, uočili smo objekte izgrađene kombinacijom različitih stilova unutar stilskeg razdoblja historicizma, poput pseudomaorskog, neobaroka, neorenesanse, neoromantizma i secesije, prisutnih svojedobno kako na području Evrope tako i Bosne i Hercegovine.

Prvo slijeganje tla zabilježeno je već u austro-ugarskom periodu sa kojim počinje i devastacija velikog broja značajnih objekata. Jedan od tavih primjera jeste objekat Austrijske pošte, i na njega nastavljenog fasadnog niza, kroz Krivu ulicu zajedno sa Hotelom Grand. Objekat Austrijske pošte smo bili u mogućnosti „vratiti“ ovim Urbanističkim projektom, dok objekat Hotela Grand, koji se nalazio u neposrednoj blizini obuhvata, zbog preostalih vrlo skromnih prostornih mogućnosti nije bilo moguće planirati na njegovu izvornu poziciju. Zbog ove činjenice smo, u dijelu obuhvata objekata poslovne namjene, na objektu O57, u pogledu tretmana fasade predvidjeli apaliciranje replike dijela fasada nekadašnjeg Hotela Grand.



Objekat „Austrijske pošte“



Objekat „Hotel Grand“

Kako smo već napomenuli, unutar same Gradske ulice, u pogledu fasada, imamo objekte od arhitektonske i ambijentalne vrijednosti, vrijednosti prema postojećim objektima i memoriji sjećanja, ali i objekte koji se ne mogu valorizovati, a koji su nastali usljed urbanizacijskog i tranzicijskog procesa. Uprkos svim uticajima ova ulica u ambijentalnom smislu je uspjela zadržati svoju uličnu matricu iz Osmanskog i Austrougarskog perioda koju smo ovim idejnim rješenjem nastojali dopuniti i na taj način, sam niz dodatno pojačati.

Oslanjajući se na zatečeno, ali ipak gledajući u budućnost, ovim Idejnim rešenjem odlučili smo da opću spratnost Gradske ulice podignemo za jednu etažu. Objektima čije fasada imaju arhitektonsku i ambijentalnu vrijednost fasadnu plastiku smo zadržali i istu replicirali na gornje etaže.

Za dio objekata koji se nisu mogu valorizirati predložili smo dva rješenja:
 -interpolaciju sa elementima graditeljskog nasljeđa šire ambijentalne cjeline „Stare čaršije“
 -ponavljanje elemenata fasadne plastike, ritma otvora na fasadi, kosim krovovima, a što je svojstveno objektima iz pomenute ambijentalne cjeline u svrhu revitalizacije memorije sjećanja uništenih objekata, usljed djelovanja slijevanja terena koje je svojstveno za Grad Tuzlu.

Idejno rješenje fasada prikazano je na priložima - list broj 18 i list broj 19, u razmjeri 1:200 i treba poslužiti kao osnov za buduću izgradnju objekata u Gradskoj ulici i izradu pojedinačnih Glavnih projekata za svaki pojedini objekat.

3.1.1. Namjena površina prostorne cjeline sa hortikulturnim uređenjem

U prizemljima planiranih objekata pretpostavlja se potreba za poslovnom namjenom, osobito vezano uz činjenicu da je obuhvat Urbanističkog projekta dio stare gradske čaršije, sa određenim brojem trgovina, administracije i sl. Planirana izgradnja

podrazumijeva interpolaciju novim objektima koji zajedno sa postojećim objektima formiraju ulične nizove. U obuhvatu Urbanističkog projekta, površine 4,29 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	14352.90	33.46
	a/ Postojeći objekti koji se zadržavaju i nadziđuju i dograđuju:		
	Stambeni objekti	383.23	
	Poslovni objekti	547.50	
	Stambeno-poslovni objekti	2061.65	
	Vjerski objekti (džamija)	140.50	
	b/ Planirani objekti		
	Stambeni objekti	0.00	
	Poslovni objekti	3691.18	
	Stambeno-poslovni objekti	7528.88	
2	Saobraćajne površine :		
	Kolske saobraćajnice u kretanju i mirovanju	6777.73	15.80
3	Pješačke površine		
	Uredene pješačke površine	11151.10	
	(popločani prospekti, platoi, staze)		38.04
	Trotoari i ostale pješačke površine	5168.50	
4	Uredene zelene površine	5449.77	12.70
	UKUPNO:	42900.00	100

Ova analiza ukazuje da najveći dio kompleksa čine pješačke površine zastupljene sa 38.04%, zatim površine pod objektima zastupljene sa 33.46%. Površine kolskih saobraćajnica za saobraćaj u kretanju i mirovanju zastupljene su 15.80%, a uređene zelene površine sa 12.70%.

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 : 500.

Koncepcijom 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, rekreaciju i boravak stanovnika naselja kao i svih korisnika ovog javnog prostora.

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. Iako 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 nezamjenjivom 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.

3.1.2. Namjena objekata

U okviru prostornog obuhvata, Konceptijom izgradnje i uređenja prostora nalaze se 17 objekata koji se zadržavaju i to su: poslovni, stambeno – poslovni, stambeni i vjerski objekat – džamija. Planirana je izgradnja šesdeset i dva (62) nova objekata označenih od O1 do O63.

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

Namjena objekata	Postojeći objekti koji se zadržavaju	BGP pod objekto m m ²	Planirani objekti	BGP pod objektom m ²	Ukupno objekata	Ukupno m ²	Struktura %
Poslovni	1	547.5	10	3691.18	11	4238.68	29.53
Stambeno-poslovni	13	2061.65	52	7528.84	65	9590.49	66.82
Stambeni	2	383.23				383.23	2.67
Vjerski	1	140.5			1	140.5	0.98
UKUPNO:	17	3132.88	62	11220.02	79	14352.90	100

Iz prethodne tabele je vidljivo da su u pogledu brojnosti i angažovane površine najviše zastupljeni stambeno-poslovni objekti (65), koji zauzimaju površinu od 9590.49 m², odnosno 66.82% ukupne površine svih objekata.

3.1.3. Stanovanje

U okviru prostornog obuhvata, Konceptijom je planirana izgradnja nova 52 (pedeset i dva) stambeno-poslovna objekta manjih gabarita u kojim je moguće realizovati, u optimalnoj varijanti, 151 stan ujednačene bruto površine Pcca 100 m² (cca 65,00 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 bruto površine
Postojeći objekti	6276.13	29.42	63	29.42	100
Planirani objekti	15057.68	70.58	151	70.58	100,00
UKUPNO:	21333.81	100	213	100	

Iz tabele je vidljivo da je u okviru planiranih stambeno-poslovnih objekata predviđena izgradnja 151 nove stambene jedinice prosječne bruto površine 100,00 m². Prema najnovijim važećim statističkim pokazateljima za Grad Tuzla, prosječan broj članova domaćinstva iznosi 2,6. Planirani broj stanara u novim stambenim objektima u okviru tretiranog obuhvata iznosi cca 393, odnosno sa stanovnicima u postojećim stambenim objektima koji se zadržavaju cca 557.

3.2. Tretman fizičkih struktura

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;
- nadogradnja 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;

- 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.

Za postojeće objekte koji su u tretiranom obuhvatu procijenjeni kao objekti u dobrom i upotrebljivom stanju ostavljene su dvije mogućnosti. S obzirom da je dosta objekata unutar obuhvata svojom konstrukcijom dotrajalo ostavljena je mogućnost zadržavanje postojećeg sa nadogradnjom ili izgradnja novog objekta prema zadatim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, uz uslov obavezno vođenje računa o arhitektonsko-oblikovnom tretmanu gdje je imperativ poštivanja činjenice da se objekti nalaze u užem gradskom jezgru te svojim konačnim izgledom tome mora biti i prilagođen. Postojeći objekti koji su u tretiranom obuhvatu procijenjeni kao objekti visoko-ambijentalne i ambijentalne vrijednosti, najvećim dijelom 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 onemogućavaju izgradnju u susjedstvu i objekti koji su neregularnom promjenom namjene pretvoreni u poslovne objekte, te objekti koji su privremenog karaktera. Na svim objektima koji su realizacijom plana predviđeni za uklanjanje, mogu se isključivo obavljati radovi tekućeg održavanja.

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 Urbanističkim projektom predviđeni za uklanjanje. Takvi objekti se ovim Urbanističkim projektom tretiraju tako da se na njima, ne mogu izvoditi nikakve građevinske intervencije osim tekućeg održavanja, do konačnog uklanjanja u svrhu izgradnje novog objekta. Za uklanjanje su predviđeni objekti označeni brojem 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 74, 75, 78, 79, 80, 81, 82, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 i 95.

Uzimajući u obzirom da predmetna prostorna cijelina obuhvata staro gradsko područje, ukoliko neki od objekata predviđenih za uklanjanje, detaljnom projektnom dokumentacijom bude tretiran na odgovarajući način prije svega prostorno oblikovno i estetski, ostavlja se mogućnost dogradnje i/ili nadogradnje postojećeg objekta. Pomenuta dogradnja i/ili nadogradnja je moguća isključivo uz poštivanje pozicije objekta, predviđenih horizontalnih i vertikalnih gabarita datih ovim Urbanističkim projektom i odnosi se na objekte koji su dio fasadnog niza a predviđeni su za uklanjanje.

Tretman fizičkih struktura prikazan je na grafičkom prilogu - list broj 10, u razmjeri 1:500.

3.3. Plan regulacije

U obuhvatu predmetnog Urbanističkog projekta planirana je izgradnja **62** nova objekta, uglavnom kombinovanih namjena - stanovanja i poslovnih sadržaja. S obzirom na činjenicu da planirani objekti uglavnom predstavljaju interpolaciju u ranije izgrađenu, prilično usitnjenu strukturu, prostorni razmještaj svih planiranih objekata O1 – O63 definisan je formiranjem većeg broja zasebnih regulacionih sistema, definisanih regulacionim linijama R.L.1 - R.L.7. Položaj regulacionih linija dat je koordinatama karakterističnih tačaka A-Z", građevinskim linijama G-L.1 – G.L.28 i centara radijusa R1-R6, u državnom koordinatnom sistemu.

S obzirom da je imovinsko-pravna struktura parcela veoma usitnjena i nepravilna ostavljena je mogućnost dijeljenje objekata na manje lamele pod uslovom da se poštuju horizontalni i vertikalni zadati gabariti, postavljenje linije regulacije i građevinske linije, kao i predviđeni nastavak fasadnog niza. Lamelama se dodaje malo slovo abecede po redu od prvog do posljednjeg kao na primjeru objekta O59 nastaje O59a, O59b....

Plan regulacije prikazan je na grafičkom prilogu - list broj 8, u razmjeri 1:500.

3.4. 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 Projekata za izvođenje 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 minimalnim 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 prikazani su na grafičkom prilogu broj 9 - Plan nivelacije u razmjeri 1 : 500.

Napomena:

Imajući u vidu prisutno slijeganje terena u predmetnom obuhvatu, a usljed kojeg se javljaju horizontalna i vertikalna pomjeranja tla, neophodno je obratiti pažnju na čl.17 stav (7), Odluke o provođenju Urbanističkog projekta dijela prostorne cjeline "Stari Grad" , "Tabašnice-Atik mahala" u Tuzli".