

**Bosna i Hercegovina**  
**Federacija Bosne i Hercegovine**  
**Tuzlanski kanton**  
**GRAD TUZLA**  
*Upravna organizacija Zavod za urbanizam*  
*Broj: 12-19-36-2020-A Č*  
*Datum: 08.04.2021. godine*

**GRAD TUZLA**  
*Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoline*

**PREDMET:** *Dostava dokumentacije*

Na osnovu Programa rada Gradskog Vijeća Tuzla za 2021. god, u U.O. Zavod za urbanizam Grada Tuzla urađen je *Regulacioni plan sjeverne strane Klosterske ulice u Tuzli* (Nacrt).  
*U skladu sa dogovorenom procedurom* dostavljamo vam slijedeće na vašu dalju upotrebu:

- Skraćenu verziju Nacrta ovog Regulacionog plana sa Odlukom o provođenju u tri primjerka u propisanoj analognoj formi (3 elaborata) i jedan CD u digitalnoj (PDF format);
- 31 (tridesetjedan) set grafičkih priloga „u boji“ *Nacrta Regulacionog plana* za martovsku sjednicu Gradskog vijeća u printanoj formi, u formatu A3;
- Punu verziju Regulacionog plana u digitalnoj formi – 1 CD (PDF format), na Vašu dalju upotrebu.

*S poštovanjem,*

**Dostaviti:**  
1 x Naslovu  
1 x Evidencija  
1 x a/a

**Direktor:**  
*Selma Imamović, dipl.ing.arh.*



**UO ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA TUZLA**

Adresa Aleja Alije Izetbegovića br. 6

Telefon: 035/252-415; 035/252-038

Fax 035/251-575

---

## **REGULACIONI PLAN**

**SJEVERNE STRANE KLOSTERSKE ULICE U TUZLI**

**(SKRAĆENA VERZIJA)**

**- NACRT**

**DIREKTOR:**

Tuzla, Mart 2021. godine

\_\_\_\_\_  
Selma Imamović, dipl.ing.arh.

---

**REGULACIONI PLAN SJEVERNE STRANE KLOSTERSKE ULICE U TUZLI**  
**(SKRAĆENA VERZIJA)**  
**- NACRT -**

**S A D R Ź A J**

**A/ Tekstualni dio**

**Generalni sadržaj Regulacionog plana sjeverne strane Klosterske ulice u Tuzli**

1. Uvod
2. Urbanistička osnova ( Postojeće stanje prostornog uređenja)
3. Projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline

**B/ Grafički dio**

• **Postojeće stanje**

1. Namjena površina, namjena i spratnost objekata ..... R 1 : 1000
2. Karta posjedovnog stanja..... R 1 : 1000

• **Projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline**

3. Namjena površina, namjena i spratnost objekata ..... R 1 : 1000
4. Karakterističan segment stambenog bloka ..... R 1 : 500

**C/ Odluka o provođenju Regulacionog plana sjeverne strane Klosterske ulice u Tuzli**

# REGULACIONI PLAN SJEVERNE STRANE KLOSTERSKE ULICE U TUZLI - N A C R T -

## S A D R Ž A J

### A/ Tekstualni dio

#### ODLUKA O PRISTUPANJU IZRADI REGULACIONOG PLANA SJEVERNE STRANE KLOSTERSKE ULICE U TUZLI

#### UVOD

#### 4. IZVOD IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE

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

#### 5. URBANISTIČKA OSNOVA ( Postojeće stanje prostornog uređenja)

##### 2.1 Prirodni uslovi

2.1.1. Opšti podaci o prirodnoj sredini

2.1.2. Inženjerskogeološke karakteristike terena

2.1.2.1. Inženjersko-geološki sastav i svojstva zastupljenog materijala

2.1.2.2. Analiza procesa slijeganja

2.1.2.3. Inženjerskogeološki uslovi izgradnje planiranih objekata

2.1.3. Seizmičke karakteristike terena

##### 2.2. Namjena površina prostorne cjeline

##### 2.3. Fizičke strukture prostorne cjeline

2.3.1. Namjena objekata

2.3.2. Spratnost objekata

2.3.3. Stepen očuvanosti objekata

##### 2.4 Infrastrukturalna opremljenost prostorne cjeline

2.4.1. Saobraćaj

2.4.2. Vodovodna i hidrantska mreža

2.4.3. Fekalna i kišna kanalizaciona mreža

2.4.4. Elektroenergetska i TT mreža

2.4.5. Vrelovodna i toplovodna mreža (sistem daljinskog grijanja)

2.4.6. Ostale podzemne instalacije

##### 2.5. Analiza stanja imovinsko-pravnih odnosa sa katastarskim podacima-Posjedovno stanje

##### 2.6. Analiza i vrednovanje stanja prostornog uređenja

## **6. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE**

### **6.1. Obrazloženje Projekcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline**

#### 6.1.1. Namjena površina

##### 3.1.1.1. Obrada površina

##### 3.1.2. 2. Uređenje zelenih površina

#### 3.1.2. Namjena objekata

##### 3.1.2.1. Stanovanje

##### 3.1.2. 2. Društvena infrastruktura

### **3.2. Tretman fizičkih struktura**

### **3.3. Plan regulacije**

### **3.4. Plan nivelacije**

### **3.5. Obrazloženje rješenja infrastrukture**

#### 3.5.1. Idejno rješenje saobraćaja

#### 3.5.2. Idejno rješenje vodovodne i hidrantske mreže

#### 3.5.3. Idejno rješenje fekalne i kišne kanalizacione mreže

#### 3.5.4. Idejno rješenje elektroenergetske mreže i javne rasvjete

#### 3.5.5. Idejno rješenje TT mreže i podzemne kablovske TV mreže

#### 3.5.6. Idejno rješenje vrelovodne i toplovodne mreže

### **3.6. Urbanistički pokazatelji**

### **3.7. Aproximativni predmjer i predračun izgradnje i uređenja prostorne cjeline**

## **B/ Grafički dio**

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

#### **• Postojeće stanje**

2. Bonitet objekata.....	R 1 : 1000
3. Namjena površina,namjena i spratnost objekata .....	R 1 : 1000
4. Inženjerskogeološka karta.....	R 1 : 1000
5. Karta postojećih podzemnih i nadzemnih instalacija.....	R 1 : 1000
6. Karta posjedovnog stanja.....	R 1 : 1000

#### **• Projekcija izgradnje i uređenja prostorne cjeline**

7. Namjena površina, namjena i spratnost objekata .....	R 1 : 1000
7.1 Karakterističan segment stambenog bloka .....	R 1 : 500
8. Tretman fizičkih struktura.....	R 1 : 1000
9. Plan regulacije.....	R 1 : 500
10. Plan nivelacije.....	R 1 : 500

- **Infrastruktura**

11. Idejno rješenje saobraćaja – Situacija .....	R = 1 : 1000
11.1. Uzdužni profili saobraćajnica (ulica) .....	R = 1 : 100/1000
11.2. Normalni poprečni profili.....	R = 1 : 50
12. Idejno rješenje vodovodne i hidrantske mreže - Situacija.....	R = 1 : 1000
13. Idejno rješenje fekalne kanalizacione mreže - Situacija.....	R = 1 : 1000
14. Idejno rješenje kišne kanalizacione mreže - Situacija.....	R = 1 : 1000
15. Idejno rješenje elektroenergetske mreže i javne rasvjete - Situacija	R = 1 : 1000
16. Idejno rješenje TT mreže i podzemne kablovske TV mreže - Situacija	R = 1 : 1000
17. Idejno rješenje vrelovodne i toplovodne mreže.....	R = 1 : 1000
18. Sintezna karta projektovanih podzemnih instalacija – Situacija .....	R = 1 : 1000

**7. ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA  
SJEVERNE STRANE KLOSTERSKE ULICE U TUZLI**

**8. DOKUMENTACIJA U VEZI PROGLAŠENJA ZGRADE  
„KINA CENTAR“ NACIONALNIM SPOMENIKOM**

## **1. UVOD**

Na osnovu Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana sjeverne strane Klosterske ulice u Tuzli, donesenoj na sjednici Gradskog vijeća 30.01.2020.godine, u U.O. Zavod za urbanizam Grada Tuzle urađen je nacrt ovog Plana kao I faza u njegovoj izradi.

Regulacioni plan je urađen u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i Uputstvom o jedinstvenoj metodologiji za pripremu i izradu regulacionih planova i urbanističkih projekata.

Nakon usvajanja Nacrta Plana od strane Gradskog vijeća Tuzla, te provedenog javnog uvida, pristupit će se izradi Prijedloga Regulacionog plana tj. Projekciji izgradnje i uređenja prostora sa Odlukom o njegovom provođenju.

UO Zavod za urbanizam, kao nosilac izrade Plana, je Nacrt planskog dokumenta uradio sa svim potrebnim i Zakonom propisanim grafičkim i tekstualnim dijelovima koje u cjelosti prezentiramo.

## **2. URBANISTIČKA OSNOVA (Postojeće stanje prostornog uređenja)**

### **2.1. Prirodni uslovi**

#### **2.1.1. Opšti podaci o prostornoj cjelini**

Lokalitet obuhvaćen Regulacionim planom definisan je na sjeveroistoku i istoku Ulicom Kulina Bana, odnosno Sjevernom gradskom saobraćajnicom, na jugu Klosterskom ulicom, Turalibegovom ulicom na jugozapadu, te na sjeverozapadu Ulicom Đorđa Mihajlovića. Ovaj prostorni obuhvat površine 5,20 ha ima nepravilan, trapezasti oblik i svojom je dužom stranom orjentisan u pravcu istok-zapad.

Tretirani obuhvat, u svom južnom dijelu neposredno uz Klostersku ulicu, većim dijelom je izgrađen, dok je u unutrašnjosti obuhvata izgrađenost nešto manja i bez objekata značajnije graditeljske vrijednosti. Ovaj gradski kvart odlikuju pretežno individualni objekti usitnjene strukture i niže spratnosti sa različitim namjenama koje se kreću od vjerskih, kulturnih i sportskih objekata do objekata za individualno i kolektivno stanovanje. U sjevernom i sjeveroistočnom dijelu, uz Ulicu Kulina Bana, nalaze se javni gradski parking.

Ovakva šarolikost struktura i namjena objekata na širem prostoru tretiranog obuhvata, bez još uvijek jasne urbane matrice, nameće potrebu za izradom detaljne urbanističke dokumentacije koja će dati smjernice za uređenje i izgradnju ovog prostora.

#### **2.1.2. Inženjersko-geološke karakteristike terena**

Područje obuhvaćeno Regulacionim planom smješteno je na aluvilanom platou rijeke Jale, koji je zbog indirektnog antropogenog uticaja čovjeka odnosno uslijed izraženog intezivnog procesa slijeganja terena i uređenja terena prilikom izgradnje postojećih objekata kao i prateće infrastrukture u ranijim fazama, znatno izmijenio morfološki izgled terena u odnosu na inicijalni reljef. Inicijalni reljef aluvialnog tipa je izgledao tako da je to bila jedna jedinstvena morfološka cjelina u vidu prostranog aluvialnog platoa koji se protezao od lokaliteta sadašnje Pinge do rijeke Jale i taj inicijalni aluvalani plato je bio ujednačenog i veoma blagog nagiba koji je generalno bio usmjeren prema koritu rijeke Jale. Uslijed dugogodišnjeg uticaja procesa slijeganja i značajnih diferencijalnih izmjena nivelacionih karakteristika, plato je izmijenio svoj morfološki oblik tako da su formirane određene veće

morfološke cjeline u okviru platoa u vidu širih depresionih i antiformalnih oblika. Ovakve izmjene nivelacionih karakteristika koje su se kretale i do 2,0 m, te prilagođavanja uređenja terena uslovima slijeganja formiran je teren sa specifičnim morfološkim karakteristikama.

### **2.1.2.1. Inženjersko-geološki sastav i svojstva zastupljenog materijala**

Na osnovu utvrđene litostratigrafske građe terena kao i opštih fizičko-mehaničkih svojstava na predmetnoj lokaciji mogu se izdvojiti slijedeće genetski različite inženjerskogeološke skupine stijena:

#### *Geološki substrat (osnovna stijena)*

Kao geološki substrat na ovom dijelu terena izdvaja se inženjerskogeološki kompleks stijena sastavljen od laporaca, glinaca i pješčara koji u stratigrafskom smislu pripadaju tortonskim tvorevinama ( $M_2^2$ ). Na predmetnoj lokaciji ove stijene su prekrivene moćnim aluvialnim nanosom tako da se ne javljaju u vidu izdanaka na površini terena. Na osnovu uočenih izdanaka na susjednim padinama uočeno je da u sastavu kompleksa preovladavaju sivo-smeđi do crni laporci, a podređeno se javljaju tamno-sivi glinci. Stijene ovog kompleksa imaju pločastu do tankoslojevituu teksturu i intezivno su ispucale u površinskim uslovima. Generalno pomenute stijene imaju povoljna fizičko-mehanička svojstva, međutim zbog dubine zalijeganja (prognozno 4-6 m ispod površine terena) vjerovatno neće biti sredina fundiranja planiranih objekata.

Vrlo je česta pojava da se u gornjoj zoni geološkog substrata tj. na kontaktu sa aluvionom izdvaja raslabljeni dio substrata, odnosno zona koja je trošnja i ispucalija od dubljih dijelova. Raslabljena zona formirana je kao posljedica dugotrajnog uticaja podzemne vode iz aluviona na substrat, međutim i ta zona ima zadovoljavajuća geotehnička svojstva.

U hidrogeološkom smislu laporci i glinci predstavljaju izolatore.

Prema GN-200 stijene ovog kompleksa pripadaju IV, a svježije partije V kategoriji.

#### *Pokrivač*

Od pokrivača na predmetnom području generalno može se izdvojiti jedan inženjerskogeološki kompleks koji u genetskom smislu pripada riječnim tvorevinama, odnosno aluvialnu rijeku Jale.

#### Aluvion (al)

Aluvion na ovom području pripada subrecentnom tipa u okviru kojeg se mogu izdvojiti dvije facije koje razlikujemo po litološkom i granulometrijskom sastavu i to facija korita (a) i povodanjska facija (ap).

U donjem dijelu profila aluviona izdvaja se facija korita (a) koja direktno leži preko geološkog substrata (laporaca i glinaca). Facija korita izgrađena je od zaglinjenog šljunka i pijeska, koji se karakteriše čestom izmjenom granulometrijskog sastava na kratkom rastojanju, tako da se na određenim mjestima javlja kao srednjozrni šljunak, a negdje kao krupnozrni. Moćnost ove facije je promjenljiva, i kreće se od 0,5-2,0 m, tako da na određenim mikrolokacijama šljunkovito-pjeskoviti dio aluviona postepeno isklinjava, a na drugom dijelu



njegova moćnost se naglo povećava. Valutice šljunka izgrađene su od pješčara, krečnjaka, rožnaca, dijabaza, gabra i drugih stijena. Ovaj materijal je prirodno dobro konsolidovan tako da predstavljaju veoma povoljnu sredinu za fundiranje objekata. U hidrogeološkom smislu facija korita ima ulogu kolektora.

U gornjem dijelu aluviona izdvaja se tzv. povodanjska facija koja je izgrađena od tamnosmeđih pjeskovitih glina koje direktno leže preko facije korita (šljunkovito-pjeskoviti materijal). Moćnost ovih glina je takođe promjenljiva i kreće se od 1,5-2,5 m. Na određenim mikrolokacijama mogu se pojaviti deblje partije ovih glina jer isklinjavaju šljunkovito-pjeskoviti materijali. U ovakvom subrecentnom tipu aluvijona rijeke Jale mogu se očekivati pojave muljevitih proslojaka (sivo crne organske gline) koji imaju loša geotehnička svojstva

U hidrogeološkom smislu povodanjske gline ima preovladavajuću ulogu izolatora. U uslovima kada se šljunkovito-pjeskoviti dio aluviona nalazi između dva vodonepropusna sloja tada se u aluvionu formira subarterski tip izdani čija veličina hidrostatičkog pritiska zavisi prije svega od karakteristika hidrološke godine.

Prema GN-200 aluvion pripada III kategoriji.

Na većem dijelu lokacije preko aluviona leži sloj *nasipa* promjenljive moćnosti koji je formiran pri različitim tehničkim intervencijama na ovom prostoru i uređenju okolnog terena. Nasip je izgrađen od gline, drobine, odlomaka cigle i dr. materijala. Generalno nasip ima nešto lošija i promjenljiva geotehnička svojstva jer uglavnom nije odlagan prema tehničkim normativima (nasipanje u slojevima i zbijanje). Prema GN-200 nasip pripada II kategoriji.

#### **2.1.2.2. Analiza procesa slijeganja**

Veći dio predmetnog područja nalazi se unutar granice slijeganja terena izazvanog procesom nekontrolisanog izluživanja slaničnog, izvršena je analiza procesa slijeganja na ovom dijelu terena, u cilju utvrđivanja stepena ugroženosti terena pomenutim procesom.

Prostor na kojem se u budućnosti planira izgradnja objekata, čiji će gabariti generalno ovisiti o stepenu degadiranosti terena procesom slijeganja nastalog kao posljedica stogodišnje nekontrolisane eksploatacije soli, nalazi se na zaravnjenom platou, koja je djelimično izmjenio svoj prvobitni morfološki oblik. Nakon obustave eksploatacije soli na ležištu Tuzla (maj 2007.god.) i vraćanja nivoa podzemne vode u ležištu i formiranja tzv. "kvaziprirodnog nivoa podzemne" (decembar 2009.god.), vrijednosti horizontalnih i vertikalni pomaka dosta su se umanjile, što svakako ukazuje da se ovaj dio terena nalazi u fazi postepenog i značajnog smirivanja.

U prilog tome o gore navedenoj činjenici govore i izgrađeni objekti u bližoj okolini, gdje se pristupilo geodetskom monitoringu određenih mikrolokaliteta sa izdvajanjem tkz. geoloških blokova, gdje je konstatovano da se određeni dijelovi terena nalaze u fazi konačnog smirivanja tj. nalaze se u fazi laganog izdizanja nakon što je izvršen povrat nivoa podzemne vode i uspostavljanja kvaziprirodnog stanja nivoa podzemne vode u ležištu soli.

Za analizu terentnog stanja razmatranog područja sa aspekta površinskih deformacija terena izazvanih procesom slijeganja iskorišteni su podaci iz "Studije geodetskog mjerenja praćenja pomjeranja tla na području urbanog dijela grada Tuzla", iz 2018 i 2019. god.,

izrađenih od strane Zedis d.o.o. Zenica. Izvršena geodetska opažanja ovog prostora, provode se preko repernih tačaka, a koje se nalaze u sistemu geodetskog monitoringa koje grad Tuzla i Rudnik soli provode za kompletnu zonu slijeganja kome pripada i prostor obuhvaćen ovim Regulacionim planom.

Uvidom u navedene Studije i analizirane tačke (GT058, R865, R762, R731 i R728), može se vidjeti da su vertikalni pomaci u prihvatljivim granicama, a da tačke južno od Pravoslavne Crkve (R829, R830, R831, R832, R833, R834) i tačke (GT056) uz sjevernu saobraćajnicu, pokazuju izdignuća preko 10 mm. Horizontalni pomaci na osmatračkim tačkama (PT025, GT056, GT058 i GT059), pokazuju dosta male pomake u granicama od 2.0 do 5.1 mm, koje su zapravo u području moguće tačnosti određivanja horizontalnih pomaka metodom GPS mjerenja.

Na osnovu provedenog monitoringa i prezentiranih podataka po Studiji geodetskog mjerenja praćenja pomjeranja tla na području urbanog dijela grada Tuzla, iz 2018 i 2019. god, može se konstatovati da se predmetni prostor nalazi u fazi konačnog smirivanja, odnosno da se nalazi u fazi laganog izdizanja nakon što je izvršen povrat nivoa podzemnih voda u ležištu soli.

#### *Površinske deformacije predmetnog područja*

Na inženjerskogeološkoj karti ucratni su dva izražena Ožiljka slijeganja sa njihovom zonom uticaja (oznaka na karti ožiljak br. 1 i 2) čija trasa je pružanja sjeverozapad-jugoistok. Ožiljci slijeganja predstavljaju zonu maksimalnih deformacija gdje su na vrlo kratkom rastojanju izražene 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 proratne sekundarne deformacije, koje mogu imati poprečnu orijentaciju u odnosu na trasu pružanja "ožiljaka slijeganja". Sekundarne deformacije obično se pojavljuju u vidu: zbijanja (izbijanja) ivičnjaka, razmicanja ivičnjaka i terena, prodiranje ivičnjaka u asfalt, kratke ešalonirane kose pukotine, formiranja određenih manjih antiforni i depresije i sl.

Svi postojeći objekti na ovom i širem području koji se nalaze direktno na ožiljku slijeganja su jako ispucali, nagnuti odnosno konstruktivno su teže oštećeni (objekti na Korzu, Pravoslavna crkva i dr.), 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 "segmentata" 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) manje su deformisane procesom slijeganja tako da su na objektima uglavnom zastupljene manje pukotine ili prsline koje nisu uticale na teža konstruktivna oštećenja. Svaki segment terena karakteriše se različitim tipom deformacija koje treba geodetskim metodama definisati.

Na predmetnom područje značajan uticaj na ponašanje terena imaju markantne strukture slijeganja višeg reda i to jedan centar slijeganja (Pinga) i tzv. Greda Pravoslavna

crkva-Skver .“Greda Pravoslavna crkva -Skver“ je veća neprirodna antiforma na aluvialnom 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 anhidrita.

Istočna granica navedene “grede“ završava u zoni predmetnog područja takođe je uzdužno ispresijecana trasama “ožiljaka slijeganja“ sa izraženim vertikalnim i horizontalnim pomacima.U okviru predmetnog obuhavata pojedini dijelovi terena različito su ugroženi procesom slijeganja, tako da je izvršena detaljnija analiza procesa slijeganja na svakoj izdvojenoj pojedinačnoj lokaciji.

*Dio terena koji pripada izdvojenom segmentu terena -1 (dio terena između r.Jale i ožiljka br.1)*

Ovaj segment terena predstavlja dio terena koji se nalazi u fazi konačnog smirenja. U sjeveroistočnom dijelu zelene pijace zastupljena su dva još uvijek aktivna ožiljka slijeganja (ožiljak br. 1 i ožiljak br.2). Izdvojeni segment terena br.1 koji se nalazi između korita rijeke Jale i ožiljka br.1 je izvan uticaja zone ožiljaka slijeganja. Na ovom dijelu terena može se izvršiti izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih objekata.

*Segment terena-2*

Izdvojeni segment terena br. 2 nalazi se između dva markantna ožiljka slijeganja koji su na inženjerskogeološkoj karti označeni sa br.1 i 2. Zbog uticaja ova dva ožiljka slijeganja u prošlosti je porušeno više objekata, gdje se i danas vide nivelacione razlike kao posledice dugogodišnje eksploatacije slanice.

Trenutno na predmetnom području je vidljivo da su se značajno smanjile deformacije na površini terena, što je takođe potvrđeno i Studijama slijeganja iz 2018 i 2019 god., koje pokazuju da je došlo pa gotovo do konačnog smirivanja terena na ovom području, koje će se kroz fazu detaljnog geodetskog monitoringa za svaku mikrolokaciju morati i potvrditi.

Generalno teren u ovom segmentu nagnut je prema Sjevernoj saobraćajnici usljed procesa slijeganja što je obrnuto u odnosu na prirodno stanje aluvijalne zarvni kada je teren bio nagnut prema rijeci Jali.

*Segment terena-3*

Ovaj segment terena nalazi se između dva ožiljka br.2 i 3 i zahvata manji krajnji sjeverozapadni dio predmetnog područja, odnosno nalazi se u zoni sjeverne saobraćajnice. Na ovom dijelu terena vidljive deformacije na asfaltnoj površini Sjeverne saobraćajnice i teren je prilično nagnut u pravcu centra slijeganja Pinga. Kumulativna vrijednost vertikalnih pomaka u zoni segmenta 3 kreće se 4,5 do 5,0 m.

Trenutno je proces slijeganja terena prema dostupnim geodetskim Studijama dosta smanjen u odnosu na period intezivne eksploatacije. Za proces slijeganja terena možemo reći da je zaustavljen tek onog trenutka kada dva uzastopna geodetska opažanja procesa slijeganja potvrde da su vrijednosti pomaka u granicama tačnosti instrumenata, tako da je izgradnja objekata u zoni ožiljaka još pod rizikom.

### 2.1.2.3. Inženjerskogeološki uslovi izgradnje planiranih 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 poštavati kod izbora koncepcije uređenja terena i izgradnje objekata:

- U izdvojenom segmentu terena br. 1 ( vidjeti IG kartu ) može se vršiti izgradnja novih i rekonstrukcija, dogradnja, nadziđivanje i legalizacija postojećih objekata. uz uslov da se predhodno izvrše detaljna geomehnička ispitivanja svake mikrolokacije posebno u cilju utvrđivanja načina i dubine fundiranja objekata, sa analizom podtemelnog tla na nosivost, analizom temeljnog tla na dodatno opterećenje za objekte koji su predviđeni za nadziđivanje.
- Za one planirane objekte koji će imati suterensku etažu treba napomenuti da će ti objekti imati problema sa podzemnom vodom, te ih treba na adekvatan način zaštititi od uticaja i uzgona podzemne vode.
- Na dijelovima terena koji pripadaju izdvojenim *segmentima terena 2*, urbanistički se može planirati izgradnja objekata uz uslov da se njihova realizacija omogući kada se geodetskim opažanjima potvrdi da se stepen konsolidacije terena bude prihvatljiva sa građevinskog aspekta čime bi se obezbjedila sigurnost i stabilnost objekata.
- Prije izrade *glavnih projekata* eventualno planiranih objekata u segmentu terena 2 obavezna je predhodna stručna analiza geodetskog opažanja procesa slijeganja (geodetski monitoring), na osnovu čega bi se utvrdila konačna mogućnosti izgradnje objekata kao i način njihovog temeljenja sa aspekta slijeganja uključujući i geološke parametre.
- U dijelovima terena gdje je planirana izgradnja naseljskih saobraćajnica i parking prostorom, a nalaze se u dijelu izdvojenih segmenata 2 i 3 kao i pod uticajem izdvojenih ožiljaka slijeganja, potrebno je kvalitetno pripremiti podlogu kako bi se smanjio uticaj procesa slijeganja na krute asfaltne površine. Na tim dijelovima terena treba planirati zamjenu materijala i postavljanje odgovarajućih geomreža.

### 2.1.3. Seizmičke karakteristike terena

Prema najnovijoj karti mikroseizmičke reonizacije gradskog područja Tuzle, koju je 1990.godine uradio "Institut za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju" iz Skoplja, cijelo urbano području 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 ( $K_s$ ) = 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 izgradnju objekata na predmetnoj lokaciji treba prilagoditi VIII stepena MCS skale, vodeći računa o prezentiranim seizmičkim karakteristikama VIIIc podzone.

## 2.2. Namjena površina prostorne cjeline

U okviru obuhvata Regulacionog plana u postojećem stanju su razgraničene namjene karakterističnih površina što je prikazano na slijedećoj tabeli.

Tabela br.1: NAMJENA POVRŠINA

Redni broj	Površine prema namjeni	m <sup>2</sup>	Struktura %
1	<b>Površine pod objektima:</b> - stambeni objekti - poslovni objekti - stambeno-poslovni objekti - vjerski objekti - pomoćni objekti	<b>11.880,09</b> 2.085,70 4.946,8 2.286,40 349,50 2.211,62	<b>22,81</b>
2	<b>Višenamjensko sportsko igralište</b>	<b>1.029,74</b>	<b>1,98</b>
3	<b>Okućnice</b>	<b>5.934,64</b>	<b>11,39</b>
4	<b>Uređene zelene površine</b>	<b>8.081,60</b>	<b>15,52</b>
5	<b>Manipulativni prostori</b>	<b>4.225,90</b>	<b>8,11</b>
6	<b>Pješačke površine</b>	<b>7.750,70</b>	<b>14,88</b>
7	<b>Kolske saobraćajnice</b>	<b>13.183,59</b>	<b>25,31</b>
	<b>UKUPNO:</b>	<b>52.086,26</b>	<b>100 %</b>

Iz prethodne tabele vidljivo je da najveći procenat zastupljenosti zauzimaju kolske saobraćajnice sa 25,31 % i površine pod objektima sa 22,81 %, a zatim uređene zelene površine 15,52 % , pješačke površine sa 14,88 % , te okućnice sa 11,39 % od ukupne površine tretiranog obuhvata.

Obzirom da ove komunikacione površine zauzimaju zajedno 40,19 % od ukupne površine obuhvata, govori o tome da je prostorna cjelina prilično neizgrađena, imajući u vidu da se nalazi u centralnoj gradskoj zoni.

Iza navedenih površina slijede manipulativni prostori 8,11 %, i površina višenamjenskog sportskog igrališta sa tribinama od 1,98 %.

Iz prethodne analize namjene objekata evidentno je da veliku površinu zauzimaju pomoćni objekti (2211,62 m<sup>2</sup>). Imajući u vidu da je riječ o centralnom gradskom području, u kojem izgradnja pomoćnih objekata nije dozvoljena, može se zaključiti da je riječ o prostornoj

cjelini koja iziskuje dalju plansku izgradnju i uređenje u skladu sa savremenim opredjeljenjima sa gradnjom primjerenom centru grada.

Detaljna namjena površina u tretiranom obuhvatu prikazana je u grafičkom prilogu br.3- NAMJENA POVRŠINA, NAMJENA I SPRATNOST OBJEKATA u razmjeri 1 : 1000.

### 2.3. Fizičke strukture prostorne cjeline

U okviru analize postojećeg stanja u drugoj polovini 2020. godine izvršeno je snimanje svih postojećih objekata i utvrđen njihov bonitet. Na ovaj način evidentirana su i snimljena 43 glavna objekta.

Naglašavamo da u trenutku snimanja boniteta objekata nismo imali podatke o pravnom statusu objekata, te da svi evidentirani objekti vjerovatno nemaju pravno legalan status.

Osim glavnih objekata u obuhvatu prostorne cjeline evidentiran je i određen broj pomoćnih objekata različitih veličina i kvaliteta gradnje od čega se najveći broj odnosi na garažne boksove.

#### 2.3.1. Namjena objekata

Na promatranoj prostornoj cjelini evidentirano je ukupno 43 glavna objekta čije su pojedinačne namjene prikazane u slijedećoj tabeli:

Tabela br.2 – NAMJENA OBJEKATA

Redni broj	Glavni objekti	Broj objekata	Struktura %	Površine pod objektima	Struktura %
1	Stambeni	12	27,91	2.085,70	21,57
2	Poslovni	22	51,16	4.946,80	51,16
3	Stambeno-poslovni	8	18,60	2.286,40	23,65
4	Vjerski	1	2,33	349,50	3,61
	<b>UKUPNO:</b>	<b>43</b>	<b>100 %</b>	<b>9.668,40</b>	<b>100 %</b>

Iz prethodne tabele se može zaključiti da su u tretiranom obuhvatu najviše zastupljeni poslovni objekti sa 51,16 %, stambeni objekti sa 27,91 % i stambeno-poslovni objekti sa 18,60 % .

U okviru tretiranog obuhvata nalazi se i vjerski objekat – Pravoslavna crkva sa pripadajućim i ograđenim kompleksom. Namjena svakog pojedinačnog postojećeg objekta prikazan je na grafičkom prilogu br. 3 u razmjeri 1 : 1000.

### 2.3.2. Spratnost objekata

Spratnost postojećih objekata na tretiranoj prostornoj cjelini kreće se od P do P+3, s tim što je evidentiran i određeni broj objekata sa podzemnim etažama koji su svrstani zajedno sa objektima iste spratnosti bez podzemnih etaža. U narednoj tabeli prikazana je spratnost objekata u obuhvatu:

Tabela br. 3 – SPRATNOST OBJEKATA

Spratnost	Broj objekata	Struktura %
(pod+)P	20	46,51
(pod+)P+1(+pot)	11	25,58
(pod+)P+2(1+pot)	8	18,60
(pod+)P+3(2+pot)	3	6,98
P+5	1	2,33
<b>UKUPNO:</b>	<b>43</b>	<b>100 %</b>

Iz prethodne tabele vidljivo je da je na posmatranom obuhvatu evidentirano najviše prizemnih objekata-ukupno 20, odnosno 46,51 %, zatim 11 jednospratna objekta sa 25,58 %, 6 dvospratnih sa 18,6 %, 3 trospratna objekta i jedan objekat sa pet spratova.

Napominjemo da je spratnost objekata vezana iskuljučivo za čistu spratnu visinu kojem su dodavane potkrovnne etaže. Spratnost svakog pojedinačnog postojećeg objekta prikazana je na grafičkom prilogu br.3 u razmjeri 1 : 1000.

### 2.3.3. Stepen očuvanosti objekata

U cilju utvrđivanja stanja i stepena očuvanosti objekata u obuhvatu Regulacionog plana izvršeno je snimanje objekata, a na osnovu slijedećih utvrđenih kriterija:

- horizontalni gabarit,
- upotrebljeni materijali u konstrukciji i na fasadi,
- opremljenost objekata instalacijama,
- namjena objekata,
- stanje u pogledu održavanja.

Na osnovu analize očuvanosti građevinskog fonda svi glavni objekti su svrstani u 6 kategorija koji su prikazani u slijedećoj tabeli:

Tabela br.4 – STEPEN OČUVANOSTI OBJEKATA

Stanje objekata	Broj objekata	Struktura %
Dobro	12	27,91
Upotrebljivo	19	44,18
Neupotrebljivo	12	27,91
<b>UKUPNO:</b>	<b>43</b>	<b>100 %</b>

Analizirajući konstruktivni sistem postojećih objekata, konstatovali smo da su svi objekti rađeni u sistemu nosivih zidova od kojih je najveći broj rađen od opeke i sa drvenom međuspratnom tavanicom.

Kod novih objekata, te kod objekata kod kojih je rađena potpuna građevinska sanacija evidentiran je sistem nosivih zidova ukrućen AB serklažima sa AB međuspratnom tavanicom i ojačanim temeljima.

Na većini ostalih objekata evidentirana su oštećenja koja su manjim procentom nastala uslijed slijeganja terena ili neredovnog održavanja. Ova oštećenja su na nekim objektima djelimično ili potpuno sanirana, dok bi za ostale objekte bilo potrebno izvesti građevinsku intervenciju različitog nivoa, a u zavisnosti od stepena oštećenja.

U kategoriji objekata u dobrom stanju svrstani su objekti izgrađeni u skorijem periodu ili stariji objekti na kojima je izvršena potpuna građevinska sanacija. To su uglavnom poslovni ili javni objekti koji se intenzivno koriste. U okviru tretiranog kompleksa, 12 objekata svrstano je u ovu kategoriju, odnosno 27,91 % od ukupnog broja evidentiranih objekata.

U kategoriju objekata upotrebljivih u sadašnjem stanju na zadovoljavajući način, svrstani su objekti koji su u izvjesnoj mjeri održavani i koji pružaju uslove za rad, odnosno življenje, ali im nedostaje neki od elemenata građevinske intervencije da bi se doveli u dobro stanje. U ovu kategoriju spada 19 objekata, odnosno 44,18 % od ukupnog broja evidentiranih objekata.

U kategoriju objekata neupotrebljivih u sadašnjem stanju svrstani su objekti sa većim oštećenjima, te se zbog toga ne koriste ili se ne mogu koristiti na zadovoljavajući način. U ovu kaegoriju svrstano je 19 objekata, odnosno 27,91 % od ukupnog broja evidentiranih objekata.

U obuhvatu kompleksa postoji kompletna mreža gradske infrastrukture i na nju su priključeni svi objekti.

Opisani stepen očuvanosti objekata prikazan je na grafičkom prilogu br. 2- BONITET OBJEKATA u razmjeri 1 : 1000.

Kad je riječ o pojedinačnim prostornim vrijednostima koje su analizirane i preuzete iz prethodne planske dokumentacije- evidentirana su dva objekta visoke ambijentalne vrijednosti i to objekti *Kino "Centar"* i *Srpska pravoslavna crkva*, koji su proglašeni nacionalnim spomenicima, te šest objekata od ambijentalne vrijednosti koji su sa aspekta očuvanosti i prostornih vrijednosti procjenjivani pojedinačno, dok su preostali objekti kategorizirani kao neutralni ili u neskladu sa ambijentom.

## **2.5. Analiza stanja imovinsko-pravnih odnosa sa katastarskim podacima-Posjedovno stanje**

Kompleks koji je tretiran "Regulacionim planom Klosterska ulica" po strukturi vlasništva evidentira parcele koje se nalaze u 4 vrste posjedovnog stanja i to:

1. PRIVATNO POSJEDOVNO STANJE
2. DRUŠTVENO POSJEDOVNO STANJE
3. MJEŠOVITO POSJEDOVNO STANJE
4. POSJEDOVNO STANJE VJERSKE ZAJEDNICE

Situacija u razmjeri 1:1000 "Postojeće POSJEDOVNO stanje" je rađena na osnovu Izvoda iz posjedovnih listova koji su uzeti od "Službe za geodetske i imovinsko pravne poslove Tuzla" izdatih 05.06.2008.godine.



## 2.6. Analiza i vrednovanje stanja prostornog uređenja

Direktnim uvidom na terenu, analizom fizičkih struktura prostorne cjeline i analizom postojeće dokumentacije došlo se do slijedećih zaključaka o stanju prostornog uređenja:

- Prostor koji je obuhvaćen ovim Regulacionim planom nalazi se u centralnom gradskom području i zauzima površinu od 5,2 ha. Obuhvat je definisan na sjeveroistoku i istoku ulicom Kulina Bana, na jugu Klosterskom ulicom, Turalibegovom ulicom na jugozapadu, te na sjeverozapadu ulicom Đorđa Mihajlovića.
- Prema opštim geološkim i seizmičkim karakteristikama teren južno od izdvojenog ožiljka slijeganja terena (br.1) je pogodan za izgradnju objekata, dok sjeverno od pomenutog ožiljka, na dijelovima terena koji pripadaju izdvojenim *segmentima terena* 2, urbanistički se može planirati izgradnja objekata uz uslov da se njihova realizacija omogući kada se geodetskim opažanjima potvrdi da stepen konsolidacije terena bude prihvatljiv sa građevinskog aspekta, čime bi se obezbjedila sigurnost i stabilnost objekata.
- Na tretiranom obuhvatu evidentirana su 43 postojeća objekta, različite strukture, maksimalne spratnosti P+5 na kojima su evidentirana oštećenja uslijed prisutnog slijeganja terena, te je neophodno za objekte koji se zadržavaju u skladu sa stanjem u kojem se nalaze predvidjeti određene stepene intervencija.
- Širom urbanističkom analizom tretirano područje je procijenjeno kao zona kompozicionog i funkcionalnog povezivanja historijskog jezgra grada sa kontaktnim zonama, sa osnovnom namjenom stanovanja višeg standarda sa centralnim sadržajima potrebnim ovoj prostornoj cjelini i širem gradskom području.
- Tretirani prostor je u zoni VIII stepena seizmičnosti i pripada VIII<sup>C</sup> podzoni, te je potrebno koristiti parametre za projektovanje koji se odnose na ovu podzону.
- Analiza stanja imovinsko-pravnih odnosa na prostoru obuhvata Regulacionog plana pokazala je da je 70,36% u društvenom posjedu, u privatnom posjedu 19,3%, u posjedu Srpske pravoslavne crkve 8,27% i u mješovitom posjedu 2,07%.
- Saobraćajna povezanost sa ostalim gradskim zonama je povoljna što je primjereno položaju tretiranog prostora koji se nalazi u centralnom gradskom području.
- Tretirano područje je opremljeno elektroenergetskom infrastrukturom koja zadovoljava postojeće stanje izgrađenosti.
- Vodovodna i kanalizaciona mreža u postojećem stanju zadovoljavaju potrebe postojećih korisnika.

### 3. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

#### 3.1. Obrazloženje Projekcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline

Prostorni obuhvat sjeverne strane Klosterske ulice, tretiran nekadašnjom-predratnom urbanističkom dokumentacijom (Regulacioni plan područja slijevanja terena u Tuzli - Prostorna cjelina Staro gradsko područje) je definiran kao *zona kompoziciono - funkcionalnog povezivanja* što znači da predstavlja prostor koji staro gradsko područje u funkcionalnom i oblikovnom smislu povezuje sa susjednim zonama, koje odlikuju drugačije namjene i prostorno-urbanističke karakteristike. Prethodni Regulacioni plan čija je važnost istekla, poslužio je kao osnova za izradu nove Projekcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline i predstavlja svojevrsnu nadogradnju prethodnog koncepta, prilagođenog aktuelnim propisima iz ove oblasti, te zahtjevima pojedinih vlasnika i potencijalnih investitora. Pored navedenog, u ovoj *Zoni* bilo je potrebno sačuvati postojeće vrijedne elemente i planirati izgradnju novih savremenih objekata koji će se interpolirati u zatečeno stanje, što znači da je osnovni princip kod izrade Projekcije izgradnje i uređenja ovog prostora bilo nastojanje da se definiraju postojeći i formiraju novi ulični blokovi.

Predloženi koncept urbanističke postavke je najvećim dijelom uvažio podatke o posjedovnom stanju koji su dobiveni iz Službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Sa ciljem da se obezbijedi realizacija planiranih sadržaja, posebnu pažnju smo posvetili ovom aspektu na način da se posjednicima zemljišta omogući što jednostavnije rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

U tom smislu ponuđeno je i rješenje kolskog i pješačkog saobraćaja u mirovanju i kretanju, koje u pojedinim segmentima ima sasvim novi pristup s obzirom na nove intervencije u prostoru realizirane u proteklom periodu. To se prije svega odnosi na odustajanje od ideje natkrivanja dijela trase Sjeverne gradske saobraćajnice, neposredno iza Srpske pravoslavne crkve ka zapadu kao i skore realizacije kružnog toka u kontaktnoj zoni, na istočnom uglu tretiranog lokaliteta, naspram novoizgrađenog stambeno-poslovnog objekta. Na osnovu prethodnog urbanističkog koncepta izgrađen je i novi objekat na mjestu „*kuće Hukića*“, kao i značajna inicijativa za gradnjom novih objekata potaknuta od strane različitih investitora koja nam je dostavljena od strane nadležne Službe.

Smatramo bitnim izdvojiti i poseban tretman zgrade kina "Centar" kao izuzetno značajne historijske građevine za ovaj prostorni obuhvat, za staro gradsko područje, a i za grad jer predstavlja ne samo graditeljsko naslijeđe visoke ambijentalne vrijednosti nego i čuva memoriju mjesta. Naime, kako je napomenuto na Sjednici *Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine* održanoj od 4.do 6.novembra 2015.godine donesena je Odluka o proglašenju Kina Centar u Tuzli (historijska građevina), nacionalnim spomenikom Bosne i Hercegovine, o čemu će u daljem tekstu biti detaljno obrazložen status ovog objekta.

Na preostalom dijelu ovog prostornog obuhvata potrebno je spomenuti interpolaciju planiranih stambeno-poslovnih objekata u Klosterskoj ulici koji se naslanjaju na zabatne zidove postojećih objekata označenih brojevima 6,8, 9 i 13 koji sa ostalim objektima u ovom bloku formiraju čvrsti ulični niz i zatvaraju uređeno unutrašnje dvorište namijenjeno za boravak stanara, odmor posjetilaca te saobraćaj u mirovanju. U zaleđu ovih objekata, na prostoru između biblioteke i stadiona „Telex“ predviđena je izgradnja slobodnostojeće stambeno poslovne zgrade čiji bi se položaj, orijentacija i oblikovni tretman maksimalno uklopili u postojeće okruženje.

Objekat višenamjenskog sportskog stadiona, građanima poznat kao „Telex“, prijedlogom Projekcije se zadržava jer čuva „memoriju mjesta“ a svojim gabaritima se kroz duži vremenski period stopio sa okolinom. Planirani nivo intervencija za ovaj objekat podrazumijeva rekonstrukciju i natkrivanje cjelokupnog sportskog igrališta sa tribinama u

postojećem horizontalnom gabaritu. Napominjemo da je u proteklom periodu došlo do djelimične rekonstrukcije stadiona tj parcijalnog natkrivanja njegove istočne tribine, što se vremenom pokazalo nedovoljnim jer nije omogućilo značajnije korištenje istog u različitim vremenskim uslovima, niti produženje sezone njegovog korištenja kao i odvijanja različitih kulturnih manifestacija na poluotvorenom natkrivenom prostoru. U okviru planiranih zahvata predviđeno je i uklanjanje postojećeg pratećeg objekta na zapadnoj tribini koji se u pogledu potrebnog prostora za redovnu upotrebu i njegove unutrašnje organizacije pa čak i arhitektonski oblikovnog tretmana vremenom pokazao kao nesvrshodan, pa je kao takav predviđen za uklanjanje. Umjesto njega, na sjevernoj tribini stadiona predviđen je novi moderno oblikovani objekat sa dvostruko više korisnog prostora, raščlanjenog u tri funkcionalne cjeline-etaže sa otvorenom orijentacijom prema ulici Mihajla i Živka Crnogorčevića. Planiranim intervencijama ovaj stadion se transformira u savremeni kvalitetni višenamjenski prostor koji je potreban gradu, a koji će istovremeno predstavljati atraktivnu destinaciju za sve građane.

Susjedni blok u istočnom produžetku Klosterske ulice, lociran centralno u okviru tretiranog obuhvata karakterišu značajni objekti, karakteristični za ovu gradsku ulicu. To su prije svega objekat Galerije "Ismet Mujezinović", zatim objekat Dječijeg obdaništa, kolektivni stambeni objekat- Čalića kuća, te postojeća porodična stambena vila. Navedeni objekti sa pripadajućim parcelama i okolnim prostorom su zadržani zbog svojih karakteristika, bilo da je riječ o namjeni, hronološko-stilskim, urbanističko-prostornim ili graditeljskim odlikama. Sa sjeverne strane izgradnjom novih poslovnih objekata niže spratnosti nastojali smo ovaj prostor formirati kao poluzatvoreni blok, u funkciji egzistirajućih kompleksa kojima pripadaju, pri tome ne želeći narušiti mikroambijent u koji se interpoliraju. Kuriozitet na ovom sublokalitetu predstavlja i konačno uklanjanje garažnih nizova na njegovom sjeverozapadnom uglu, izgrađenim prije više od četiri decenije i na njihovom mjestu planiranom novim poslovnim objektom sa internom saobraćajnicom i javnim parking prostorom primjerenim savremenom centru grada.

Blok trouglaste forme koji čini istočni dio tretiranog obuhvata, formiran je logičnom mrežom kolskih ulica, a karakterišu ga pojedinačni objekti-tipa porodična stambena vila koji su zapravo bili rasuti i razbijeni prostorom sa montažnim objektima-radionicama, skladištima i halama koje su se koristile u prethodnom periodu za potrebe GSP-a. Sagledavanjem ovog prostora u kontekstu kompletnog obuhvata, Regulacionim planom smo predložili formiranje bloka sa slobodnim unutrašnjim prostorom koji je namjenjen za boravak stanara, kao i kolski prilaz do garažnih prostora u dijelovima prizemlja planiranih objekata. Svi postojeći objekti koji su valorizovani kao ambijentalni i neutralni i u stanju definiranom kao "upotrebljivo" utvrđeni su kao objekti koji se mogu uklanjati, čime se vlasnicima i korisnicima daje mogućnost da te objekte zadrže i u narednom periodu, ali i da umjesto postojećih, planiraju izgradnju novih objekata, većeg horizontalnog i vertikalnog gabarita, pod uslovima koje će definirati ovaj Plan.

Položaj, orijentacija, visina i dubina objekata novoformiranih uličnih blokova pažljivo su izbalansirani, dozvoljavajući više nego racionalnu izgradnju za ovu gradsku zonu, obezbjeđujući pri tome propisane distance između objekata, kako postojećih tako i planiranih, tretirajući ravnopravno vrlo vrijedno građevinsko zemljište. Posebna pažnja je posvećena organizaciji saobraćaja u mirovanju, u zaleđu planiranih blokova koji podvlačenjem pripadajućih parking prostora ispod unutrašnjih fasada objekata obezbjeđuju njihov minimalno potreban broj a time i legitimnu izgradnju istih. Na ovaj način izbjegava se izgradnja obavezujućih alternativnih i skupih podzemnih garaža za čiju realizaciju je potrebno daleko više kompaktnijeg prostora što bi u ovakvoj usitnjennoj parcelaciji bilo skoro nemoguće.

Sjeverni dio prostora tretiranog ovim Planom karakteriše niz postojećih objekata, građenih u različitim periodima, različitim karakteristikama i namjena. Prije svega ističemo izuzetno vrijedan objekat Srpske pravoslavne crkve tj *Saborni hram Uspenja Presvete Bogorodice* sa pripadajućim kompleksom kojeg je kao historijsku građevinu *Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika BiH* u julu 2007. godine, proglasila nacionalnim spomenikom, te se kao takav u cijelosti zadržava. Na potezu od ovog kompleksa prema istoku evidentiran je niz postojećih objekata koji su na grafičkim priložima označeni brojevima 18, 19, 20, 21 i 22. Prema evidenciji koju smo posjedovali, a sudeći prema postojećoj urbanističkoj dokumentaciji, objekti koji su na grafičkim priložima označeni brojevima 20 i 21 su objekti koji duže vrijeme egzistiraju na ovom prostoru i zadržavaju se. Objekti na grafičkim priložima označeni brojevima 18, 19 i 22 su objekti izgrađeni u novijem periodu, na trasi aktivnog ožiljka slijeganja kojima će ovom Projekcijom kroz naknadnu proceduru biti omogućena eventualna legalizacija uz propisane uslove.

Iz istih razloga planirani poslovni objekat na grafičkom priložima označen brojem O18 biće moguće graditi nakon prestanka procesa slijeganja terena tj na osnovu prethodno utvrđene i propisane procedure. Ovakvo opredjeljenje neće remetiti izgradnju objekta O17 pri čemu će se morati voditi računa o naknadnoj realizaciji planiranog objekta O18.

Sjeverno, iza navedenih objekata, neposredno duž Sjeverne gradske saobraćajnice planirana je rekonstrukcija postojećeg javnog gradskog parkinga što podrazumjeva i novi savremeniji prijedlog organizacije unutrašnjeg saobraćaja sa jasno odvojenim pješačkim od kolskih tokova te uvođenja odraslog zelenila u cilju humanizacije ovog prostora. Novom organizacijom povećan je i kapacitet parkinga, te sad iznosi 133 parking mjesta.

U zaleđu parking prostora prema Sjevernoj gradskoj saobraćajnici predviđena je izgradnja uređenog gradskog travnjaka sa ukrasnim žbunjem i visokim rastinjem koje bi vizuelno zaklanjalo ovaj prostor te ujedno i pružalo ugodnu sjenu pješacima koji se kreću trotoarom duž glavne ulice. Da bi se realizovao ovaj parking u punom kapacitetu potrebno je prethodno ukloniti „privremeni“ ugostiteljski objekat, te pomjeriti postojeću autobusku stanicu prema zapadu (cca 70 m) na njeno izvorno mjesto prije rekonstrukcije Sjeverne saobraćajnice.

Izgradnjom četiri planirana objekta od O15 do O18 uz Sjevernu gradsku saobraćajnicu formirao bi se novi stambenoposlovni niz objekata koji bi sa postojećim objektom kod kružnog toka, od istoka ka zapadu, činio jedinstvenu uličnu fasadu ukupne dužine cca 170 m.

Naročit akcenat dat je rekonstrukciji postojećih i formiranju novih uređenih zelenih površina, kao značajnom faktoru humanističkog pristupa formiranja gradskih stambenoposlovnih zona. Po obodu kompleksa, kao i u novoformiranim unutrašnjim dvorištima, planirano je visoko rastinje koje bi na uređenim zatravnjenim površinama ili eventualnim žardinjerama sa niskim rastinjem po popločanim pješačkim platoima omogućilo ugođaj prirodnog okruženja sa dosta zelenila i cvijeća. Forme odraslog drveća visine cca 12-15 metara bi parteru davale ugođaj sjene i intime dok bi amorfne krošnje stabala u ljudskoj perspektivi stvarale specifičan i „pitak“ efekat bez oštrih ivica i grubih arhitektonskih oblika. Time bi integritet stambenih jedinica na višim etažama bio dodatno oplemenjen i zaštićen.

Rješenje unutrašnjeg kolskog i pješačkog saobraćaja u zoni obuhvata rješavano je u skladu sa urbanističkom postavkom vežući se za postojeće interne i obodne saobraćajnice. Postojeća Klosterska ulica i veći dio ulice Živka i Mihajla Crnogorčevića, te dio ulice Đorđa Mihajlovića zadržane su u svom gabaritu. U cilju ostvarivanja veze sa planiranim parkiralištem na sjevernoj strani obuhvata, predviđena je izgradnja ulice u nastavku ulice Živka i Mihajla Crnogorčevića.

Kolski prilaz planiranim stambenim objektima (blokovima) biće omogućen zadržavanjem veze ulice Živka i Mihajla Crnogorčevića sa Sjevernom gradskom

magistralnom saobraćajnicom (ulica Kulina Bana), kao i rekonstrukcijom transverzalne ulice odnosno veze Klosterske ulice i Sjeverne gradske magistralne saobraćajnice.

Izgradnjom planiranog parkirališta, kao i parking površina unutar blokova i uz planirane ulice, obezbijediće se dovoljan broj parking mjesta za potrebe sadržaja u okviru obuhvata. Sa obje strane svih obrađenih kolskih saobraćajnica planirana je izgradnja odgovarajućih trotoara za nesmetano i bezbjedno kretanje pješaka.

Planirane kolske i pješačke saobraćajnice tretirane ovim planom su izvodiće se sa završnom obradom od savremenih materijala. Odgovarajućom i pravilno postavljenom horizontalnom i vertikalnom saobraćajnom signalizacijom obezbijediće se sigurnost svih učesnika u saobraćaju u novonastalim uslovima.

Svi planirani sadržaji prikazani su na grafičkom prilogu broj 7. – *Namjena površina, namjena i spratnost objekata* u razmjeri 1:1000, i br. 7.1 *Karakterističan segment stambenog bloka* u razmjeri 1:500.

### **Kino Centar**

Imajući u vidu Odluku o proglašenju historijske građevine Kino "Centar" u Tuzli nacionalnim spomenikom novembra 2015.godine, od strane Komisije/Povjerenstva za očuvanje nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine, prilikom izrade Nacrta planskog dokumenta, 18.12.2020.godine, obratili smo se nadležnoj Komisiji sa molbom da još jednom razmotri sadašnju situaciju ovog objekta, njegovo stanje u cjelini i u odnosu na okruženje, te da nam da upute na koji način da tretiramo predmetni objekat u okviru izrade Regulacionog plana.

U svom obraćanju naglasili smo da se u proteklom periodu od proglašenja objekta nacionalnim spomenikom do danas nije realizirala niti jedna odredba donesene Odluke, osobito hitno preporučene mjere konzervacije objekta te da je došlo do njegove dodatne devastacije i propadanja, kao i naše mišljenje da će objekat neminovno i dalje propadati ili se početi urušavati jer prethodno zacrtanim mjerama zaštite potencijalni investitori nisu motivisani da ulažu u „skupu u konzervaciju objekta“ dovodeći ga u prvobitnu namjenu koja je u koliziji sa njihovim potrebama i potrebama tržišta.

Dana 13.01.2021. pod brojem 07.23-35.8-12/21-6 od 13.01.2021.godine Komisija nam je uputila svoje mišljenje u kojem se očituje o znatno fleksibilnijem pristupu sanacije i restauracije ovog stambeno-poslovnog objekta uz eventualnu mogućnost primjene savremenih konstruktivnih rješenja ali i novih namjena prostora unutar istih gabarita uz maksimalno očuvanje siluete objekta i njegove izvorne fasadne plastike kao što je navedeno u slijedećim preporukama:

- s obzirom na značaj u strukturi i slici Grada objekta kino "Centar" u Tuzli, u cilju očuvanja memorije mjesta, potrebno je sačuvati sve vanjske horizontalne i vertikalne gabarite, veličinu i ritam otvora na fasadama.
- Potrebno je razmotriti mogućnost izrade projektnog rješenja koje će podrazumijevati stabilizaciju terena uz konsolidaciju temelja i postojećih vanjskih zidova, sa eventualno interpoliranom neovisnom nosivom konstrukcijom u unutrašnjosti objekta.
- Projekat treba biti potvrđen i stručnim ekspertnim elaboratom
- Moguća je adaptacija enterijera novoj namjeni i savremenoj upotrebi
- Komisija podržava promjenu izvorne namjene objekta u stambeno-poslovni objekat
- Glavni projekat treba sadržavati i statičku analizu uticaja interpoliranih elemenata konstrukcije na izvornu konstrukciju koja se zadržava. Poseban naglasak treba dati vezi elemenata sa izvornom fasadom koja se restaurira i konzervira.

Imajući u vidu status objekta Komisija je propisala sva tijela i institucije (nivo Federacije BiH) nadležne za praćenje i stručni nadzor na svim dozvoljenim radovima koje će se eventualno poduzimati u narednom periodu.

### 3.6. Urbanistički parametri

Osnovni urbanistički parametri 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 broja stanovnika i bruto površine prostornog obuhvata. Ukupan broj stanova, postojeći i planirani, iznosi ukupno cca 238 stan, što sa pretpostavljenim brojem od 3,2 st./1 stan iznosi cca 762 stanovnika.

$$G_n = \frac{762}{5,20} = 146,50 \text{ st/ha}$$

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

$$K_i = \frac{50.576,00}{52.000,00} = 0,97$$

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

$$P_i = \frac{14.070,90}{52.000,00} \times 100 = 27,06 \%$$

### 3.7. Aproximativni predmjer i predračun izgradnje i uređenja prostorne cjeline

#### I/ Arhitektonsko-urbanistički dio

a./ Građevinske intervencije i zahvati na postojećim objektima koji se zadržavaju predviđenih Projekcijom (br, 8,9,20,24,25,26) sa svim potrebnim instalacijama	1.716,00 x 900,00 = 1.544.400,00
b./ Natkrivanje višenamjenskog stadiona sa svim potrebnim pratećim instalacijama	1.902,00 x 500,00 = 951.000,00
c./ Posebne građevinske intervencije i zahvati na objektu Kina Centar propisanih od strane Komisije zajedno sa rekonstrukcijom tj izgradnjom cjelokupnog objekta.	$\frac{2.232,00 \times 1.400,00}{\Sigma \text{ post. objekti .....}} = \frac{3.124.800,00}{5.620.200,00}$
a./ Izgradnja objekata predviđenih Projekcijom izgradnje sa svim unutrašnjim i vanjskim instalacijama do priključka.	26.859,60 x 1.200,00 = 32.231.520,00
b./ Priprema terena, izgradnja i uređenje popločanih pješačkih površina (pješačke ulice, platoi, staze...)	11.903,00 x 120,00 = 1.428.360,00
c./ Hortikulturno uređenje zelenih površina	$\frac{9.836,30 \times 40,00}{\Sigma \text{ plan obj. sa uređ. ....}} = \frac{393.452,00}{34.053.332,00}$
<b>UKUPNO .....</b>	<b>39.673.532,00</b>

## **II/ Infrastruktura**

a./ Saobraćajna infrastruktura	1. 400.000,00 KM
b./ Vodovodna i hidrantska mreža	125.000,00 KM
c./ Kanalizacija	185.000,00 KM
d/ Elektroinstalacije	140.000,00 KM
d/ Sistem daljinskog grijanja	182.000,00 KM

---

<b>UKUPNO INFRASTRUKTURA.....</b>	<b>2. 032.000,00 KM</b>
-----------------------------------	-------------------------

---

<b>I/ Arhitektonsko-urbanistički dio</b>	<b>39.673.532,00 KM</b>
--	-------------------------

<b>II/ Infrastruktura</b>	<b>2. 032.000,00 KM</b>
---------------------------	-------------------------

<b>SVEUKUPNO</b>	<b>41.705.532,00 KM</b>
------------------	-------------------------