

Nosilac pripreme: Grad Zenica – Služba za urbanizam

Nosilac izrade: JP za prostorno planiranje i uređenje grada „Zenica“ d.o.o. Zenica

IZVJEŠTAJ

sa sastanka održanog u vezi razmatranja pristiglih primjedbi
na Nacrt izmjene Regulacionog plana „Trg rudara“

Dana 19.12.2018.g. u prostorijama Službe za urbanizam održan je zajednički sastanak predstavnika Nosioca pripreme i Nosioca izrade izmjene Regulacionog plana "Trg rudara" radi usaglašavanja stavova i donošenja zaključaka na pristigle primjedbe na Nacrt izmjene plana, kako bi se pristupilo izradi konačne faze – Prijedloga plana.

U toku javnog uvida u trajanju od 10 dana od 03.-13.12.2018.godine i javne rasprave koja je održana 07.12.2018.g. dostavljeno je **12 primjedbi** putem Protokola Grada Zenica.

U narednom dijelu teksta navedene su sve pristigle primjedbe, sa Zaključcima na iste, prema kojima je potrebno postupiti u konačnoj fazi izrade plana – Prijedloga plana i na koje svoj stav treba dati Savjet plana.

Pristigle primjedbe i obrazloženja su sljedeća:

1. Udruženje „EKO FORUM“ Zenica

1.1. Primjedba se odnosi na procedure donošenja detaljne prostorno planske dokumentacije, koja po mišljenju Udruženja „EKO FORUM“ Zenica nije zakonita, zbog toga što Grad Zenica nema usvojen Prostorni i Urbanistički plan

PRIMJEDBA SE NE PRIHVATA

Obrazloženje: Prostorni plan Grada Zenice od 2016. do 2036. godine je usvojen na Gradskom vijeću 28.12.2017. godine. Članom 49. stav 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu predviđena je procedura po kojoj skupština Zeničko-dobojskog Kantona daje saglasnost na planove prostornog uređenja, a obzirom na buduću namjenu korištenja poljoprivrednog zemljišta koje se nalazi u zoni gradskog građevinskog zemljišta, to je jedina aktivnost vezana za ovaj Plan koja nije u potpunosti okončana, ali je u procedurama završetka. S ovim u vezi, Prostorni plana Grada Zenice je usvojen i postoji. Obuhvati svih Regulacionih planova koji su u proceduri izrade i usvajanja ne obuhvataju poljoprivredno zemljište, niti mijenjaju njihovu namjenu.

Osim toga, Urbanistički plan grada Zenice je usvojen 1983. godine, a Odluka o provođenju Urbanističkog plana grada Zenice je donesena 1985. godine, i dok se ne izradi novi, isti je na snazi. Izrada novog Urbanističkog plana je u toku.

Procedure za izradu i usvajanje regulacionih planova su obavljene u skladu s zakonskim odredbama Zakona o prostornom uređenju ZE-DO Kantona, (Službene novine ZE-DO Kantona 1/14; član 37. i član 26. stav (1) točka (b)) i Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja. (Službene novine FBiH 52/02 i 2/06).

U skladu sa svim gore navedenim, primjedba na zakonitost procedura izrade detaljnih planskih dokumenata se ne usvaja.

1.2.Smatraju da je izgradnja novih stambeno-poslovnih objekata, koji bi dodatno smanjili zelene površine i povećali potrebe za novim parking prostorom u ovom dijelu grada neprihvatljiva.

PRIMJEDBA SE NE PRIHVATA

Obrazloženje: Unutar obuhvata Regulacionog plana je predviđeno sistemsko rješenje problema parking prostora koje obuhvata izgradnju adekvatnog broja parking mjesta u podzemnim ili nadzemnim garažnim etažama. Osim toga, plan predviđa i dodatna parking mjesta za postojeće objekte u sklopu rješenja partera.

Urbanističko rješenje same lokacije predviđa sadnju novih stabala i uređenje okolnih zelenih površina u parteru. Osim toga, urbanističko-tehnički usloviza lokaciju Investitora će usloviti da se objekat mora graditi na način da obezbjedi minimalno 30 % zelenih ravnih krovova na nižim dijelovima kompleksa, te integraciju zelenila na fasadnim plohama, istacima, parteru (gdje je primjenjivo) u sklopu projektantskog rješenja kompleksa.

Napominjemo da je u neposrednoj blizini obuhvata Regulacionog plana (udaljen cca 200,00 m) uređeni parkovski prostor površine cca 2,00 ha, a sama lokacija je od sportsko-rekreativne zelene zone Kamberovića polja udaljena cca 700,00 m.

Osim toga, moramo istaknuti da geografski položaj Grada Zenice je takav da je limitiran prostor širenja grada, te svaka nova intervencija i povećavanje kapaciteta u svrhu razvoja Grada se mora odvijati tako što se vrši uklapanje u postojeću urbanu matricu. Prilikom toga, Grad Zenica će maksimalno podsticati gradnju prema savremenim standardima u građevinarstvu i svjetskim tokovima vezanim za zelenu arhitekturu i održivu gradnju, a u sklopu toga i integrisanje zelenila u novoprojektovane objekte, kako fasade i krovove, tako i parter objekata.

1.3.Predlažu izmještanje kasarne Bilmišće i Kazneno-popravnog doma, jer su to loše iskorišteni prostori kojima nije mjesto u centru grada

PRIMJEDBA SE NE PRIHVATA

Obrazloženje: Obuhvat Nacrta Izmjene Regulacionog plana „Trg rudara“ ne zahvata prostore Kasarne Bilmišće i Kazneno-popravnog doma, te se primjedba ne odnosi na ovaj Nacrt Regulacionog plana.

Međutim, uzimajući u obzir sve, želimo da damo i pojašnjenje vezano za predmetne lokacije. Kasarna „Bilmišće“ je vojni objekat, dok je Kazneno-popravni dom državni objekat. Razlog što Grad Zenica ne može izmjesiti ove objekte jeste što prostorom ispod pomenutih objekata po zakonu BiH raspolaže država, te njihovo izmještanje može narediti i odobriti samo državni organi koji upravljaju ovom imovinom. Također, položaj ove vrste objekata određuju prostorni planovi višeg reda, koje Grad Zenica mora poštovati i integrisati u svoj prostorno-planske dokumente. Položaj je definisan i usvojenim prostornim planom Zeničko-dobojskog kantona, te samim tim mora biti i sastavni dio Prostornog plana Grada Zenice.

1.4.Udruženje „EKO-FORUM“ Zenica zahtijeva od Službe za urbanizam i gradskih vijećnika da se RP „Odmut, Jalija i Talića brdo“ i RP „Trg rudara“, kao i nedavno

usvojeni regulacioni plan „Meokušnice“, vrate njihovim autorima, te da se prvo usvoje Prostorni i Urbanistički plan grada u skladu sa zakonom, te da se tek onda pristupi izradi regulacionih planova

PRIMJEDBA SE NE PRIHVATA

Obrazloženje: Pogledati obrazloženje vezano za primjedbu 1.1. Zakon predviđa jedino proceduru izmjene i dopune Regulacionog plana, što nije predmet ovog postupka.

2. Primjedba gdina. Merdanović Nermina

Obratio se sa pitanjem da li se ispred stambeno-poslovnog objekta lociranog na parceli k.č.4182 može planom predvidjeti izgradnja parkinga sa saćastom betonskom galanterijom

PRIMJEDBA SE NAČELNO PRIHVATA

Obrazloženje: Na pomenutoj lokaciji (k.č.4182) nije predviđen otvoreni parking prostor u parteru. Osim toga, novoprojektovano saobraćajno rješenje ne predviđa pristup motornih vozila sa sjevero-istočne strane objekta. Parking prostor se mora rješavati integralno prilikom izrade projektne dokumentacije u podzemnoj ili eventualno prizemnoj etaži. Što se tiče otvorenih parking prostora organizovanih u parteru, predlaže se izgradnja korištenjem raster kocki sa mogućnošću propusta zelenila kroz iste, tzv. „saćasta betonska galanterija“

3. Primjedba gdina. Mušijać Camil

Primjedba upućena na stambeno-poslovni kompleks i stambeno-poslovni niz objekata postavljen paralelno sa GGM-om i to:

3.1. Na visinu objekta i blizinu u odnosu na postojeće objekte locirane u Ul. Fakultetska.

PRIMJEDBA SE DJELIMIČNO PRIHVATA

Obrazloženje: Nakon završene javne rasprave i dostavljenih primjedbi na Nacrt Izmjene Regulacionog plana „Trg rudara“, Nosilac pripreme i Nosilac izrade detaljne planske dokumentacije izvršili su kontrolu i dodatne analize saobraćajnog rješenja, udaljenosti objekata i gabarita objekata. Po završetku dodatnih analiza, usvojeno je novo saobraćajno rješenje vezano za internu pristupnu saobraćajnicu koje podrazumijeva „slijepu“ saobraćajnicu kroz centralni dio lokacije stambeno-poslovnog kompleksa i niza objekata, a postavljena je paralelno sa postojećim objektima. Na ovaj način se dobilo jednostavnije rješenje internog saobraćaja, te veći broj otvorenih parking prostora za potrebe stanara postojećih objekata, ali i novoizgrađenog niza. Osim toga, smanjen je gabarit novog stambeno-poslovnog kompleksa i uvršten je dodatni kriterij – maksimalna visina objekta, pored minimalne spratnosti objekata. S tim, naglašavamo da je ispoštovana minimalna propisana udaljenost postojećih i novih objekata. Najviša zgrada niza sa spratnošću - 2+P+8 ima dozvoljenu maksimalnu visinu od 36,00 m, dok je njena udaljenost od najistaknutijeg dijela susjednog objekta 24,00 m, što predstavlja 2/3 visine višeg objekta. Svi ostali objekti stambeno-poslovnog kompleksa su niži, te udaljenost s tim u vezi nije sporna. Što se tiče stambeno-poslovnog objekta u nizu, čija je spratnost Po+P+3, njegova

planirana visina je max. 16,00 m, a u najbližoj tački od postojećih objekata je udaljen 15,00 m.

3.2. Na uništavanje zelenih površina

PRIMJEDBA SE NE PRIHVATA

Obrazloženje: Pogledati obrazloženje vezano za primjedbu 1.1. Udruženja „Eko-forum Zenica“

3.3. Traži se adekvatno rješavanje prilaza izlaza iz stambeno-poslovnih prostora, podzemnih garaža i parkinga za vozila

PRIMJEDBA SE DJELIMIČNO PRIHVATA

Obrazloženje: Pogledati obrazloženje vezano za primjedbu 3.1., a tiče se interne saobraćajnice. Izmjenom saobraćajnog rješenja unutar kompleksa, izvršilo se i pomjeranje mjesta ulazno/izlaznih rampi u podzemnu garažu. Na ovaj način se maksimalno smanjuje mogućnost stvaranja gužvi na ulazno/izlaznim čvorištima vezanim za gradske saobraćajnice.

4. Primjedba Advokat Maida Grizović (punomoćenik umrlog Salijević Mehmeda)

Primjedba na planiranu spratnost od Po+P+2 na postojećem poslovnom objektu (namjene „slastičarnica“) lociranom uz kružni tok u sjeverozapadnom dijelu obuhvata plana. Traži se povećanje spratnosti na Po+P+5 s obzirom na visinu susjednih objekata koje su veće spratnosti

PRIMJEDBA SE NE PRIHVATA

Obrazloženje: Gabarit postojećeg objekta (cca. 10,00x12,00 m), te činjenica da je postojeći objekat samostojeći, a ne dio niza objekata, ne dozvoljava povećanje spratnosti veće od one predviđene planom, a preuzete iz ranije usvojenog Regulacionog plana, jer je to maksimalna spratnost s kojom je moguće oblikovati objekat tako da se uklapa u ambijentalnu sredinu. Pored toga, blizina postojećeg niza, te činjenica da postojeći objekat kolektivnog stanovanja ima otvore na strani prema predmetnom objektu dodatno onemogućuje povećanje spratnosti objekta.

5. Gđa. Haračić Nadžija

Primjedba da se postojeće ulazno stepenište koje se nalazi uz objekat, a predstavljala ulaz u stambeno-poslovni objekat, a predviđeno je za uklanjanje, u sklopu Regulacionog plana evidentira i predvidi izgradnja novog, koje bi bilo u sastavu objekta br. 72

PRIMJEDBA SE PRIHVATA

Obrazloženje: Postojeće stepenište za ulaz u stambeni objekat preorijentisati će se u sklopu planiranog saobraćajnog rješenja, te kao takvo uvrstiti u plan.

6. Gđa. Jasmina Sumbuljević i gđin. Adnan Sumbuljević

Upućeno je više primjedbi i sugestija na plan i to:

6.1. Planirani stambeno-poslovni niz uz GGM, a preko puta postojećeg objekta u Fakultetskoj ulici br.36, je predimenzionirana po pitanju planirane spratnosti i u pogledu udaljenosti od postojećih zgrada uz Fakultetsku ulicu. Predloženo je da se planira novi niz uz GGM na optimalnoj udaljenosti od postojećih objekata i maksimalne spratnosti iznad kote terena P+4 kako ne bi bili ugroženi uslovi stanovanja u postojećim objektima (po pitanju osvjettljenja i provjetravanje), i na način da se novim nizom objekata uz GGM ne spriječi strujanje zraka koje bi dovelo do još većeg aerozagađenja ovog područja i susjedne Travničke ceste

PRIMJEDBA SE DJELIMIČNO PRIHVATA

Obrazloženje: Nakon završene javne rasprave i dostavljenih primjedbi na Nacrt Izmjene Regulacionog plana „Trg rudara“, Nosilac pripreme i Nosilac izrade detaljne planske dokumentacije su izvršili kontrolu i dodatne analize saobraćajnog rješenja, udaljenosti objekata i gabarita objekata. Po završetku dodatnih analiza, usvojeno je novo saobraćajno rješenje vezano za internu pristupnu saobraćajnicu koje podrazumijeva „slijepu“ saobraćajnicu kroz centralni dio lokacije stambeno-poslovnog kompleksa i niza objekata, a postavljena je paralelno sa postojećim objektima. Na ovaj način se dobilo jednostavnije rješenje internog saobraćaja, te veći broj otvorenih parking prostora za potrebe stanara postojećih objekata, ali i novoizgrađenog niza. Osim toga, smanjen je gabarit novog stambeno-poslovnog kompleksa i uvršten je dodatni kriterij – maksimalna visina objekta, pored minimalne spratnosti objekata. S tim, naglašavamo da je ispoštovana minimalna propisana udaljenost postojećih i novih objekata. Najviša zgrada niza sa spratnošću -2+P+8 ima dozvoljenu maksimalnu visinu od 36,00 m, dok je njena udaljenost od najistaknutijeg dijela susjednog objekta 24,00 m, što predstavlja 2/3 visine višeg objekta. Svi ostali objekti stambeno-poslovnog kompleksa su niži, te udaljenost s tim u vezi nije sporna. Što se tiče stambeno-poslovnog objekta u nizu, čija je spratnost Po+P+3, njegova planirana visina je max. 16,00 m, a u najbližoj tački od postojećih objekata je udaljen 15,00 m.

Povezanost Ul.Fakultetske i Ul. Branilaca Bosne pješačkom saobraćajnicom, osim same pješačke povezanosti omogućava i vizualnu vezu, kao i cirkulaciju zraka. Napominjemo da je Nacrtom Izmjene Regulacionog plana, a kasnije će biti i urbanističko-tehničkim uslovima, Investitor i Projektant kompleksa uslovljen da obezbjedi minimalnu visinu prodora koja se proteže kroz minimalno P+3 kompleksa, odnosno cca.16,00 m. Za pomenuto pitanje je potrebno pribaviti konačan stav Savjeta plana.

6.2. Predloženo je da se između postojećeg niza objekata u Fakultetskoj ulici i planiranog niza uz GGM planiraju što je moguće veće zelene površine, u cilju stvaranja povoljnijih uslova življenja na ovom području

PRIMJEDBA SE NE PRIHVATA

Obrazloženje: Urbanističko rješenje same lokacije predviđa sadnju novih stabala i uređenje okolnih zelenih površina u parteru. Osim toga, urbanističko-tehnički uslovi za

lokaciju Investitora će usloviti da objekat mora graditi na način da obezbjedi minimalno 30 % zelenih ravnih krovova na nižim dijelovima kompleksa, te integraciju zelenila na fasadnim ploham, istacima, parteru (gdje je primjenjivo) u sklopu projektantskog rješenja kompleksa.

Napominjemo da je u neposrednoj blizini obuhvata Regulacionog plana (udaljen cca. 200,00 m¹) uređeni parkovski prostor površine cca. 2,00 ha, a sama lokacija je od sportsko-rekreativne zelene zone Kamberovića polja udaljena cca. 700,00 m¹.

Osim toga, moramo istaknuti da geografski položaj Grada Zenice je takav da je limitiran prostor širenja grada, te svaka nova intervencija i povećavanje kapaciteta u svrhu razvoja Grada se mora odvijati tako što se vrši uklapanje u postojeću urbanu matricu. Prilikom toga, Grad Zenica će maksimalno podsticati gradnju prema savremenim standardima u građevinarstvu i svjetskim tokovima vezanim za zelenu arhitekturu i održivu gradnju, a u sklopu toga i integrisanje zelenila u novoprojektovane objekte, kako fasade i krovove, tako i parter objekata.

6.3. Predloženo je da se razmotri mogućnost planiranja više od dvije podzemne etaže za parking i garažne prostore (provjeriti sa aspekta geologije i rudarskih radova), kojim bi se eventualno mogao umanjiti problem parkiranja vozila u gradskom centru

PRIMJEDBA SE NE PRIHVATA

Obrazloženje: Unutar obuhvata Regulacionog plana predviđeno je sistemsko rješenje problema parking prostora koje obuhvata izgradnju adekvatnog broja parking mjesta u podzemnim ili nadzemnim garažnim etažama, što će biti definisano kroz pripremu projektne dokumentacije kompleksa. Napominjemo, Nacrt plana je previdio 2 podzemne etaže, ali je ostavljena mogućnost da investitor može napraviti i veći broj podzemnih etaža ukoliko procijeni da je potrebno i tehnički izvodivo.

6.4. Predloženo je da se planira manje dječje igralište između postojećih i planiranih nizova objekata

PRIMJEDBA SE PRIHVATA

Obrazloženje: U Nacrt plana su uvrštene dvije moguće lokacije za manje dječje igralište. Međutim, napominjemo da je u neposrednoj blizini obuhvata Regulacionog plana (udaljen cca. 200,00 m¹) uređeni parkovski prostor površine cca. 2,00 ha na kojem se može planirati izgradnja većeg dječjeg igrališta, a sama lokacija je od sportsko-rekreativne zelene zone Kamberovića polja udaljena cca. 700,00 m¹.

6.5. Sugestija da se preispita opravdanost planiranja nebodera (maksimalne visine 100 m) u sjevernom dijelu Regulacionog plana, kao i niza objekata spratnosti do P+10 u Ul. Stjepana Radića (da li postoje potrebe, da li postoje prostorne mogućnosti i infrastrukturni kapaciteti za opsluživanje ovih i ovalikih objekata).

PRIMJEDBA SE NE PRIHVATA

Obrazloženje: Analizom lokacije utvrđeno je da lokacija zadovoljava sve parametre neophodne za izgradnju ovih objekata sa planiranim kapacitetima (infrastrukturni kapaciteti). Što se tiče opravdanosti izgradnje objekata ovih kapaciteta, napominjemo da potrebe za dodatnim širenjem Grada postoje, a uzevši u obzir da je Grad Zenica, zbog

svog geografskog položaja, limitiran s aspekta prostora za širenja grada, potrebe za širenjem se mogu zadovoljiti samo na taj način da se grad širi i razvija unutar postojeće urbane matrice, tj. interpolacijom novih objekata u postojeću urbanu matricu. Prilikom toga, Grad Zenica će maksimalno podsticati gradnju prema savremenim standardima u građevinarstvu i svjetskim tokovima vezanim za zelenu arhitekturu i održivu gradnju. Za pomenuto pitanje je potrebno pribaviti konačan stav Savjeta plana.

6.6. Predloženo je da se ukinе saobraćajni – kolski izlaz iz Ul. Stjepana Radića na Fakultetsku ulicu

PRIMJEDBA SE NE PRIHVATA

Obrazloženje: Ulica Stjepana Radića je i po Nacrtu Izmjene Regulacionog plana imala samo ulaz iz ulice Fakultetska/Ul. Završnica, dok će ulaz/izlaz biti omogućen na Ul. Branilaca Bosne. Također, ostavlja se mogućnost i desnog isključenja prema Ul. Završnica, dok će lijevo isključenje zbog blizine kružnog toka biti zabranjeno. Za pomenuto pitanje je potrebno pribaviti konačan stav Savjeta plana.

6.7. Predloženo je da se ukinu dva nova planirana kolska izlaza na kružnom toku u Fakultetskoj ulici, kao i kolski izlaz na raskrsnici sa Ulicom Zavarina

PRIMJEDBA SE DJELIMIČNO PRIHVATA

Obrazloženje: Novim saobraćajnim rješenjem unutar lokacije, kolski izlaz prema ulici Zavarina je ukinut. Što se tiče dva nova kolska izlaza na kružni tok, ona ni ne postoje. Postoji samo jedan novi kolski izlaz, koji se ne može ukinuti jer je veza interne saobraćajnice i podzemne garaže stambeno-poslovnog kompleksa sa Fakultetskom ulicom. Drugi izlaz u blizini kružnog toka nije planiran kao kolski, već je pješački prolaz prema Ul. Branilaca Bosne.

6.8. Predlaže se pomijeranje planiranog objekta (na postojećoj lokaciji čevabdžinice Merdanović) u pravcu istoka prema GGM-u i povezati ga sa planiranim objektom na južnoj raskrsnici, kako bi se između ovog objekta i postojećih objekata formirao veći prostor kao unutrašnje dvorište u kojem će se obezbijediti minimum povoljnih uslova življenja u postojećim i planiranim objektima; u ovom dijelu planirati slijepi kolski interni pristup do objekata u pravcu i kao nastavak planirane interne saobraćajnice unutar područja Trg rudara

PRIMJEDBA SE DJELIMIČNO PRIHVATA

Obrazloženje: Nakon završene javne rasprave i dostavljenih primjedbi na Nacrt Regulacionog plana „Trg rudara“, Nosilac pripreme i Nosilac izrade detaljne planske dokumentacije su izvršili kontrolu i dodatne analize saobraćajnog rješenja, udaljenosti objekata i gabarita objekata. Po završetku dodatnih analiza, usvojeno je novo saobraćajno rješenje vezano za internu pristupnu saobraćajnicu koje podrazumijeva „slijepu“ saobraćajnicu kroz centralni dio lokacije stambeno-poslovnog kompleksa i niza objekata, a postavljena je paralelno sa postojećim objektima. Na ovaj način se dobilo jednostavnije rješenje internog saobraćaja, te veći broj otvorenih parking prostora za potrebe stanara postojećih objekata, ali i novoizgrađenog niza.

Ne prihvata se primjedba koja se odnosi na spajanje niza objekata Po+P+3 sa samostojećim objektom na južnoj raskrsnici. Spajanjem ovih objekata dobio bi se dugački niz objekata, a dodatno bi se smanjila pješačka povezanost postojećih objekata sa Ul. Branilaca Bosne. Također, težilo se tome da dugački nizovi budu presijecani pješačkim slobodnim prostorom, kako bi se pojačala cirkulacija zraka.

6.9. Predloženo je da se za planirani niz objekata uz GGM i okolno uređenje uradi idejni projekat kompleksa, ili urbanistički projekat, kojim će se objekti i vanjsko uređenje tretirati jedinstveno i harmonizirano u urbanističkom, arhitektonskom i oblikovnom smislu, kako ne bi došlo do parcijalnog rješavanja pojedinačnih lokacija

PRIMJEDBA SE NE PRIHVATA

Obrazloženje: Idejni projekat kompleksa je obavezan za izdavanje Urbanističke saglasnosti, kao i idejni projekat ostalih objekata. Urbanističko-tehničkim uslovima će biti propisani svi elementi neophodni za oblikovanje objekata i vanjsko uređenje oko objekata, kako bi se stvorila harmonizovana struktura i obezbijedilo da čitava lokacija bude završena u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom. Daljnjom kontrolom glavnog projekta prilikom izdavanja Odobrenja za građenje obezbjedit će se da svi elementi, a koji se tiču vanjskog uređenja, ali i izgleda objekata, budu u skladu s propisanim urbanističko-tehničkim uvjetima.

7. Gđa. Jasmina Yenerer (primjedba pristigla na dva načina – pisana i kucana, ali u oba slučaja je identična)

Primjedba se odnosi na položaj interne saobraćajnice, koja presjeca objekat na parceli k.č. 426 na način da dijeli dio objekta u kojem su smještene prostorije za dnevni boravak od dijela kuće sa spavaćim sobama, pri čemu je jedan dio predviđen za rušenje, a drugi za rekonstrukciju. S tim u vezi, objekat čini jednu cjelinu i nemoguće ga je presjeći bez da se naruše uslovi života u njemu

PRIMJEDBA SE PRIHVATA

Obrazloženje: Nakon završene javne rasprave i dostavljenih primjedbi na Nacrt Regulacionog plana „Trg rudara“, Nosilac pripreme i Nosilac izrade detaljne planske dokumentacije su izvršili kontrolu i dodatne analize saobraćajnog rješenja, udaljenosti objekata i gabarita objekata. Po završetku dodatnih analiza, usvojeno je novo saobraćajno rješenje vezano za internu pristupnu saobraćajnicu koje podrazumijeva „slijepu“ saobraćajnicu kroz centralni dio lokacije stambeno-poslovnog kompleksa i niza objekata, a postavljena je paralelno sa postojećim objektima. Na ovaj način se dobilo jednostavnije rješenje internog saobraćaja, te veći broj otvorenih parking prostora za potrebe stanara postojećih objekata, ali i novoizgrađenog niza.

Pomijeranjem ove saobraćajnice omogućeno je da se dio objekta na parceli k.č. 426 K.O. Zenica II, u kojem je lociran stambeni prostor može zadržati u svrhu stanovanja, a preostali dio objekta će se ukloniti u svrhu stvaranja prostora za organizovanje interne saobraćajnice.

8. Kućni savjet „Fakultetska 32“

8.1. Primjedba se odnosi na izmještanje parking prostora ispred objekta u Ul. Fakultetska 32. preko puta, kako bi se prostor ispred objekta ostavio na redovnu upotrebu stanara zgrade.

PRIMJEDBA SE NE PRIHVATA

Obrazloženje: Uz novoplaniranu saobraćajnicu se zadržava predviđeni parking, jer se javna površina oko objekta ne smatra zemljištem za redovnu upotrebu stanara objekta, te se ne može ni planirati korištenje prema željama stanara objekta.

8.2. Primjedba na udaljenost novoplaniranog stambeno-poslovnog kompleksa i prijedlog da se isti pomjeri za još 10,00 m u pravcu sjeveroistoka u odnosu na prezentovani prijedlog u Nacrtu

PRIMJEDBA SE NE PRIHVATA

Obrazloženje: Nakon završene javne rasprave i dostavljenih primjedbi na Nacrt Regulacionog plana „Trg rudara“, Nosilac pripreme i Nosilac izrade detaljne planske dokumentacije su izvršili kontrolu i dodatne analize saobraćajnog rješenja, udaljenosti objekata i gabarita objekata. Po završetku dodatnih analiza, usvojeno je novo saobraćajno rješenje vezano za internu pristupnu saobraćajnicu koje podrazumijeva „slijepu“ saobraćajnicu kroz centralni dio lokacije stambeno-poslovnog kompleksa i niza objekata, a postavljena je paralelno sa postojećim objektima. Na ovaj način se dobilo jednostavnije rješenje internog saobraćaja, te veći broj otvorenih parking prostora za potrebe stanara postojećih objekata, ali i novoizgrađenog niza. Osim toga, smanjen je gabarit novog stambeno-poslovnog kompleksa i uvršten je dodatni kriterij – maksimalna visina objekta, pored minimalne spratnosti objekata. S tim, naglašavamo da je ispoštovana minimalna propisana udaljenost postojećih i novih objekata. Najviša zgrada niza sa spratnošću -2+P+8 ima dozvoljenu maksimalnu visinu od 36,00 m, dok je njena udaljenost od najistaknutijeg dijela susjednog objekta 24,00 m, što predstavlja 2/3 visine višeg objekta. Svi ostali objekti stambeno-poslovnog kompleksa su niži, te udaljenost s tim u vezi nije sporna. Što se tiče stambeno-poslovnog objekta u nizu, čija je spratnost Po+P+3, njegova planirana visina je max. 16,00 m, a u najbližoj tački od postojećih objekata je udaljen 15,00 m.

8.3. Primjedba na spratnost (visinu) planiranog objekta (kule) od 100,00 m, te prijedlog da se visina smanji na maksimalnu visinu od 30,00 m

PRIMJEDBA SE NE PRIHVATA

Obrazloženje: Analizom lokacije utvrđeno je da lokacija zadovoljava sve parametre neophodne za izgradnju ovog objekata sa visinom od max. 100,00 m (infrastrukturni kapaciteti). Što se tiče opravdanosti izgradnje objekta ove spratnosti, napominjemo da potrebe za dodatnim širenjem Grada postoje, a uzevši u obzir da je Grad Zenica, zbog svog geografskog položaja, limitiran s aspekta prostora za širenja grada, potrebe za širenjem se mogu zadovoljiti samo na taj način da se grad širi i razvija unutar postojeće urbane matrice, tj. interpolacijom novih objekata u postojeću urbanu matricu. Prilikom toga, Grad Zenica će maksimalno podsticati gradnju prema savremenim standardima u građevinarstvu i svjetskim tokovima vezanim za zelenu arhitekturu i održivu gradnju.

9. Gdin. Bajramović Danijel

Saglasan je sa predloženim Nacrtom regulacionog plana i urbanističkim rješenjem vezanim za objekat u njegovom vlasništvu. Predlaže da se omogući parcijalna izgradnja u skladu sa vlasničkom strukturom za predloženi blok na uglu sa ulicom Fakultetska, s činjenicom da je na toj lokaciji složena vlasnička struktura i bit će otežana gradnja objekta u cjelini

PRIMJEDBA SE DJELIMIČNO PRIHVATA

Obrazloženje: Mogućnost parcijalne-fazne gradnje objekta određuje nadležna Služba za urbanizam u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti za izgradnju objekta, što se može prihvatiti ukoliko se radi o većem objektu. Prilikom toga napominjemo da niti u jednom trenutku stabilnost i opstojnost susjednih objekata ne smije biti ugrožena.

10. Gđa. SalijFarija i gdin. HukićŠućrija

Sugerisali su Službi da na postojećem prizemnom poslovnom objektu na parceli k.č. 64/1 i k.č. 64/2 (namjene „slastičarnica“) lociranom uz kružni tok u sjeverozapadnom dijelu obuhvata plana nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, te da se vodi sudski spor za navedenu nekretninu. Primjedba se odnosila na to da se i ta informacija uzme u obzir pri izradi Regulacionog plana

PRIMJEDBA SE NE PRIHVATA

Obrazloženje: Neriješeni imovinsko-pravni odnosi između suvlasnika pojedinih objekata/parcela ne mogu da utječu na pripremu prostorno-planske dokumentacije, te samim tim nisu uzimani u obzir.

11. Gđa. MirsadaAslani

Predlaže da se planirani samostalni objekat lociran na uglu Fakultetske (Zacarine) poveže sa planiranim stambeno-poslovnim objektom (P+3) u jednu građevinsku cjelinu, tj. u jedan reprezentativan objekat, uzimajući u obzir složenu vlasničku strukturu, ali i različito imovinsko stanje i interesovanje vlasnika

PRIMJEDBA SE NE PRIHVATA

Obrazloženje: Ne prihvata se primjedba koja se odnosi na spajanje niza objekata Po+P+3 sa samostojećim objektom na južnoj raskrsnici. Spajanjem ovih objekata dobio bi se dugački niz objekata, a dodatno bi se smanjila pješačka povezanost postojećih objekata sa Ul. Branilaca Bosne. Također, težilo se tome da dugački nizovi budu presijecani pješačkim slobodnim prostorom, kako bi se pojačala cirkulacija zraka. Što se tiče konstatacije da se taj prostor može samo integralnorekonstruisati zbog različitog interesovanja i imovinskog stanja vlasnika objekata, konstatacija ne stoji, jer će nadležna Služba za urbanizam u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti za izgradnju objekta imati mogućnost da dozvoli parcijalnu rekonstrukciju objekata, ukoliko se

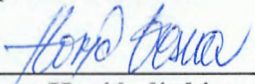
omogućiti da niti u jednom trenutku, stabilnost i opstojnost susjednih objekata ne bude ugrožena.

ZAKLJUČAK:

- Sve zaključke iz ovog Zapisnika ugraditi u Prijedlog izmjene Regulacionog plana „Trg rudara“, koji će se prezentirati na sjednici Savjeta plana.

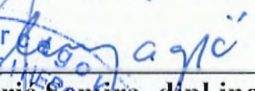
-Konačan Zapisnik po prispjelim primjedbama će se utvrditi nakon razmatranja na Sjednici Savjeta plana koji će dati svoj stav po istim.

Zapisnik sačinila:


Vesna Horić, dipl.ing.arh.

Nosilac pripreme:


29
Služba za urbanizam


Karic Semira, dipl.ing.arh.



Nosilac izrade :

J.P. za prostorno planiranje i uređenje
grada „Zenica“ d.o.o. Zenica


Brljevac Lejla, dipl.ing.arh.

