

UVOD - naslov

U cilju prostornog uređenja i izgradnje prostora u obuhvatu Mokušnica, pristupa se izradi Izmjene Regulacionog plana „Mokušnice“ na osnovu regulacionog plana rađenog 72. god. Na osnovu ovog regulacionog plana izvršena je realizacija naselja, ali ne u potpunosti, što je jedan od motiva za reviziju ovog plana. Izmjene Regulacionog plana bi uključivale dopunu sadržaja društvene infrastrukture, interpoliranje novih stambenih i stambeno - poslovnih objekata, te eventualno rekonstrukciju pojedinih objekata i saobraćajnica.

POSTOJEĆE STANJE IZGRAĐENOSTI

U postojeću izgrađenost spadaju objekti sljedećih namjena: stambeni, stambeno - poslovni, poslovni, kolektivni stambeni, kolektivni stambeno - poslovni, objekti sakralnog kompleksa, javni (između ostalog i školstvo, predškolsko obrazovanje, zdravstvo i ugostiteljstvo), uz nekoliko objekata u izgradnji.

Može se zaključiti da je područje dosta izgrađeno.

Valorizacijom je utvrđeno da najveći dio objekata čine objekti dobrog kvaliteta.

Spratnost objekata varira između prizemnih objekata i objekata visoke spratnosti, do P+18. Karakteristika je da su objekti niže spratnosti, u prosjeku P+1+Pk izgrađeni uglavnom u jugozapadnom i sjeverozapadnom dijelu lokacije, dok su objekti visoke spratnosti locirani u istočnom i jugoistočnom dijelu područja.

Svi izgrađeni objekti spadaju u relativno mlađe objekte. Analizom je utvrđeno da je najveći dio individualnih stambenih objekata izgrađen do 1970. god, dok je određeni broj izgrađen ili rekonstruisan u periodu od iza rata do danas. Objekti locirani na istoku lokacije izgrađeni su u periodu od 1972. do 1990. god.

PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Područje obuhvata regulacionog plana pruža se u pravcu sjeverozapad - jugoistok. Za područje Mokušnica mogu se u koristiti podaci o klimatskim karakteristikama Zenice, tako da klima ima uglavnom kontinentalna obilježja. Na osnovu geoloških karakteristika zaključuje se da je područje na stabilnom terenu gdje je dozvoljena gradnja svih vrsta objekata.

POSTOJEĆE STANJE

Na ovom području živi oko 5100 stanovnika, sa gustom od oko 355 st/ha, u poređenju sa centralnim gradskim dijelom, gdje je prosječna gustina naseljenosti oko 144 st/ha, ovako gusta naseljenost je posljedica visokog učešća stambene gradnje zastupljene na ovom području.

- pregled namjena:

1. Stambeno - poslovna zona (kolektivno stanovanje)

U ovoj zoni su locirani stambeni i stambeno - poslovni objekti. To je zona objekata visoke spratnosti koja iznosi od P+3 do P+18. Poslovni sadržaji locirani su u prizemljima ovih objekata. Većina sadržaja su iz tercijarnih i kvartarnih djelatnosti.

2. Stambena zona

Dio stambene zone predstavljen je identičnim objektima spratnosti P+1, lociranim na jugozapadnom dijelu područja. Svaki od ovih objekata (osim jednog nadograđenog na P+2) sadrži po 4 trosobna stana. Ovakvih objekata je ukupno 11 na lokaciji.

Ostatak stambene zone individualnog stanovanja predstavljen je objektima niže spratnosti (P+1+Pk-max). U prizemljima pojedinih objekata locirani su sadržaji tercijarnih i kvartarnih djelatnosti.

3. Društvena infrastruktura

Od objekata društvene infrastrukture zastupljeni su sljedeći:

3.1. Javni sadržaji: Dom Armije

3.2. Kompleks sakralnih objekata: crkva „Sv. Josipa“ sa objektima za stanovanje te pomoćnim objektima.

3.3. Ugostiteljstvo: jedan hotel.

3.4. Zdravstvo: objekat „Medicom“ izgrađen uz Lovački dom i objekat poliklinike „Sunce“.

3.5. Školstvo: Izgrađeni su objekti Osnovne škole „Vladimir Nazor“: 3 objekta sa učionicama i pratećim sadržajima i sala za fizičku kulturu.

3.6. Predškolske ustanove: izgrađeno je obdanište gdje se može smjestiti 140 djece. Zadnjih nekoliko godina obdanište se ne koristi svrsishodno.

3.7. Kultura: Evidentno je da ne postoje objekti koji bi zadovoljili potrebe stanovništva iz oblasti kulture.

3.8. Fizička kultura: Ne postoje izgrađeni sportski objekti, osim sale za fiskulturu u sklopu Osnovne škole. Od otvorenih terena postoje dva igrališta, u sklopu škole i pored zgrada.

3.9. Tercijarne i kvartarne djelatnosti: Kao što je pomenuto tercijarne i kvartarne djelatnosti su uglavnom locirane u prizemljima kolektivnih i pojedinih individualnih stambenih objekata, i to su: trgovina, ugostiteljstvo i različite usluge.

3.10. Zone zelenila su predstavljene na dva lokaliteta: uz Dom Armije BiH i uz stambeno - poslovnu zonu kolektivnog stanovanja.

4. Saobraćaj

Saobraćajna površina nalazi se dobrom stanju sa asfaltbetonskom kolovoznom konstrukcijom. Kolski saobraćaj se odvija glavnom saobraćajnicom, u ovom slučaju GGM-om, zatim primarnim, sekundarnim i pristupnim saobraćajnicama. Pješački saobraćaj se odvija postojećim trotoarima. Parkiranje se u jednom dijelu naselja vrši u dvorištima individualnih kuća, dok se u dijelu obuhvata sa kolektivnim stanovanjem i javnim sadržajima parkiranje vrši uz saobraćajnice.

Valorizacijom je utvrđeno da najveći dio objekata čine objekti dobrog kvaliteta. Objekti kolektivne gradnje (istočni dio) građeni su u AB konstrukciji. Među individualnim objektima preovladavaju objekti čiju vertikalnu konstrukciju čine nosivi zidovi sa međuspratnom drvenom konstrukcijom, osim novijih i rekonstruisanih objekata (sa potpunom ili djelimičnom AB konstrukcijom).

URBANISTIČKA POSTAVKA

Urbanistička postavka Izmjene Regulacionog plana „Mokušnice“ proizašla je iz koncepcije Regulacionog plana iz 1972. Ovo naselje je već formirano, ali se trebaju izvršiti određene intervencije u vidu interpoliranja novih objekata, izgradnje novih kolskih i pješačkih saobraćajnica, uređenje zelenih površina itd.

1. Objekti

Potrebno je ukloniti postojeće objekte koji se fizičkim karakteristikama (bonitet, namjena) ne uklapaju u budući koncept plana. Skoro svi postojeći objekti su zadržani, pojedinim objektima je dozvoljeno dodavanje etaža, te je data mogućnost izgradnje novih objekata na slobodnim parcelama. Konkretno,

1. Novoprojektovani stambeno – poslovni objekti: Planirano ih je 5 na lokaciji, i to: 1. 2 objekta P+4+Pk u području visoke spratnosti na jugoistoku; 2. jedan objekat u blizini S+P+3. Karakteristično za ovaj objekat je da u tom dijelu protiče potok, tako da bi se objekat izveo podizanjem na stubove i sa parkiranjem u suterenu; 3. objekat P+4 gdje je trenutno gradilište, pored poliklinike „Sunce“; 4. Objekat pored novog „Medica“, P+2+Pk.

2. Novoprojektovani poslovni objekti: na lokaciji ih ima ukupno 4: 1. 3 na sjeveru lokacije uz GGM (prizemni objekti osim „Medica“ P+2+Pk) te jedan objekat na jugozapadu p+1+Pk.

3. Dogradnja stambeno – poslovnog objekta se odnosi na zgradu Hass – dogradnja je u suterenu.

4. Nadogradnja poslovnih objekata se odnosi na dodatnu etažu Konzuma i mansardu poliklinike „Sunce“.

Još je bitno napomenuti, vezano za objekte na sjeveru uz GGM, da bi moglo doći do ukрупnjavanja parcela i mogućnosti izgradnje pojasa objekata P+5 na ovom području.

2. Saobraćaj

U ovoj zoni neophodno je poboljšati pojedine uslove saobraćaja: interni saobraćaj unutar pojedinih cjelina i uslove i kapacitet stacionarnog saobraćaja. Obzirom da se problem stacionarnog saobraćaja ne može riješiti samo izgradnjom novih kapaciteta, preostale potrebe će se riješiti korištenjem raspoloživih kapaciteta u susjednim zonama.

Dio problema se nastoji riješiti novim nadzemnim i podzemnim garažama. Predviđa se jedna nadzemna garaža kod već pomenutog novog objekta sa parkiranjem u suterenu (26 PM) i 3 podzemne garaže: jedna ispod platoa među objektima na sjeveroistoku (37 PM), još jedna garaža pored (iza zgrade Hass) (24 PM) i jedna garaža pored pomenutog novog poslovnog objekta na jugozapadu (17 PM). Ostali parkinzi se lociraju uz primarne, sekundarne i pristupne saobraćajnice uz objekte, bilo da se uređuju postojeća PM ili se dodaju nova tamo gdje postoje uslovi.

3. Zelenilo (javno i individualno)

Ovo područje je nedovoljno ozelenjeno, te je potrebno izvršiti ozelenjavanje svih javnih površina. Na parcelama sa individualnim objektima nije moguće vršiti intervencije zbog njihove zatvorenosti, te je njihovo uređenje prepušteno vlasnicima.