



BOSNA I HERCEGOVINA
Federacija Bosne i Hercegovine
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
Općina Tešanj

IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PROJEKTA
„TEŠANJ-CENTAR“ TEŠANJ
2017-2022.

Nacrt

IPSA
INSTITUT

IPSA INSTITUT, SARAJEVO



BOSNA I HERCEGOVINA
Federacija Bosne i Hercegovine
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
Općina Tešanj

IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PROJEKTA
„TEŠANJ-CENTAR“ TEŠANJ
2017-2022.

Nacrt

Nosilac pripreme: _____ **(M.P.)**

ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON/OPĆINA TEŠANJ

SLUŽBA ZA KATASTAR, URBANIZAM I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

Općinski Načelnik: _____

Nosilac izrade: _____ **(M.P.)**

IPSA INSTITUT, SARAJEVO

Direktor: _____

Sarajevo, septembar 2017. godine

Nosilac pripreme	Nosilac izrade
Služba za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove Općinski Načelnik	IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo
A: Trg Alije Izetbegovića 1; 74 260 Tešanj T: 032 650 022 F: 032 650 220 E: nadir.medaric@opcina-tesanj.ba W: www.opcina-tesanj.ba	A: Put života bb, 71 000 Sarajevo T: 033 276 340 F: 033 276 355 E: ipsage@ipsa-institut.com W: www.ipsa-institut.com

UČESNICI U IZRADI:**Prostorni planeri:**mr. Lejla Hajro,
Ajla Sinan,dipl.ing.arh.
MA, dipl.ing.arh.**Saradnici:**

Jasmina Marić

MA, dipl.ing.arh.

Broj protokola i ugovora:

_____ i 17/8358

Direktor IPSA Instituta:

Enko Hubanić, dipl.ing.građ.

**IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PROJEKTA
„TEŠANJ-CENTAR“ TEŠANJ
2017-2022.**

DIO 1.	Opći dio
DIO 2.	Tekstualni dio
DIO 3.	Grafički dio

SADRŽAJ

Sadržaj.....	5
DIO 1. Opći dio.....	6
DIO 2. Tekstualni dio.....	11
UVOD.....	11
1. METODOLOGIJA IZRADE IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA „TEŠANJ-CENTAR“ TEŠANJ	12
I. IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA.....	14
1. OPĆI PODACI O PROSTORNOJ CJELINI.....	14
1.1. GRANICE I POLOŽAJ U ŠIREM PODRUČJU.....	14
2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA.....	14
3. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU.....	15
3.1. PRIRODNI USLOVI	15
3.2. STANOVNIŠTVO, NASELJENOST I PROSTORNA ORGANIZACIJA.....	16
3.3. NAMJENA POVRŠINA	16
3.4. FIZIČKE STRUKTURE PROSTORNE CJELINE.....	17
3.5. DRUŠTVENA INFRASTRUKTURA.....	18
3.6. INFRASTRUKTURA	19
4. STANJE OKOLIŠA I MATERIJALNIH DOBARA	21
4.1. STANJE VODA	21
4.2. PRIRODNO I KULTURNO-HISTORIJSKO NASLIJEDE	21
4.3. UPRAVLJANJE ČVRSTIM OTPADOM.....	21
5. BILANS POSTOJEĆIH POVRŠINA I URBANISTIČKO – TEHNIČKI PARAMETRI	21
6. ODNOS IZGRAĐENIH OBJEKATA PREMA POSTOJEĆOJ DETALJNOJ PROVEDBENO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI I KATASTARSKIM PODLOGAMA.....	22
6.1. ODNOS POSTOJEĆEG STANJA I POSTOJEĆEG URBANISTIČKOG PROJEKTA	22
7. ANALIZA I OCJENA STANJA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA.....	27
8. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI RAZVOJA	28
II. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE	29
9. OSNOVNA KONCEPCIJA RAZVOJA	29
9.1. OBRAZLOŽENJE RJEŠENJA.....	29
9.2. PARCELACIJA, GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE	34
9.3. INFRASTRUKTURA	35
PRILOG BR. 1.....	38

DIO 3.	Grafički dio	39
---------------	---------------------------	-----------

DIO 1. OPĆI DIO

- Ovlaštenje Federalnog Ministarstva prostornog uređenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata;
- Odluka o pristupanju Izmjene i dopune Urbanističkog projekta „Tešanj-Centar“ Tešanj (Broj: 01-23-6-990-2/17, dana 28.04.2017.godine; „Sl.glasnik Općine Tešanj“, broj 4/17);
- Smjernice za izradu prostorno planske dokumentacije „Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta Tešanj-Centar“ Tešanj

- **Ovlaštenje Federalnog Ministarstva prostornog uređenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata;**

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
ФЕДЕРАЦИЈА БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
ФЕДЕРАЛНО МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА

BOSNIA AND HERZEGOVINA
FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA
FEDERAL MINISTRY OF PHYSICAL PLANNING

Broj: UPI-02-23-1-181/08 F.Š.
Sarajevo, 23.08.2013. godine

Federalno ministarstvo prostornog uređenja u Sarajevu rješavajući zahtjev poduzeća IPSA INSTITUT d.o.o. iz Sarajeva, ul. Put života b.b. za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, na osnovu člana 3.i 4. Uredbe o posebnim uslovima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08) i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/98 i 48/99), Federalni ministar za prostorno uređenje donosi

R J E Š E N J E

1. Daje se ovlaštenje poduzeću **IPSA INSTITUT d.o.o. iz Sarajeva, ul. Put života b.b.** sa rokom od pet godina od dana izdavanja istog, za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata
 - a) Prostornih i urbanističkih planova,
 - b) Detaljnih planskih dokumenata (zoning planovi, regulacioni planovi i urbanistički projekti).
2. IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo je dužan da u roku od 15 dana od dana nastale promjene, zatraži izmjenu ovlaštenja ako su se naknadno promijenili podaci na temelju kojih je ovlaštenje dato.
3. IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo može podnijeti zahtjev za produženje ovlaštenja najranije godinu dana a najkasnije dva mjeseca prije isteka roka važenja ovlaštenja.

O b r a z l o ž e n j e

Dana 04.04.2013. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja je zaprimilo zahtjev poduzeća IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

Dana 15.04.2013. godine Federalno ministarstvo prostornog uređenja je zatražilo ispravku podneska - zahtjeva u skladu sa članom 3. i 4. Uredbe o posebnim uslovima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08). U ostavljenom roku podnosilac zahtjeva je priložio tražene dokaze pojedinačno za svakog zaposlenog odnosno dostavio dokaz o uplati administrativne takse i naknade za izdavanje ovlaštenja.

Rješavajući zahtjev poduzeća IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, Federalno ministarstvo prostornog uređenja je izvršilo uvid u zahtjev podnosioca te kompletan spis predmeta sa priloženim dokazima te nakon savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza pojedinačno i svih dokaza u međusobnoj uslovljenosti i povezanosti, utvrdilo da poduzeće IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo ispunjava uslove za izdavanje ovlaštenja za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

Naime odredbom člana 3. i 4. Uredbe o posebnim uslovima koja moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08), propisano je da ovlaštenje za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, na zahtjev privrednog ili drugog pravnog lica izdaje Federalno ministarstvo prostornog uređenja, ako isti ispunjava uslove u članu 3. i 4. Uredbe a koje se odnose na broj uposlenog kadra po strukama, na staž ostvaren u struci, položen stručni ispit te tehničku opremu i računarske programe kojim podnosilac zahtjeva raspolaže.

Kako je podnosilac zahtjeva dostavio ovom Federalnom ministarstvu ovjerenu dokumentaciju o broju uposlenih stručnih osoba, ovjerene kopije diploma, ovjerenu dokumentaciju o radnom stažu uposlenih stručnih osoba, te ostale dokaze propisane članom 3. i 4. Uredbe, to je donesena odluka da se zahtjevu podnosioca udovolji i izda rješenje kojim se daje ovlaštenje za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata.

Na temelju utvrđenog činjeničnog stanja a u skladu sa članom 26. stav 3. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10), članom 3. i 4. Uredbe o posebnim uslovima koje moraju ispunjavati privredna društva i druga pravna lica da bi se mogla registrovati za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 71/08), i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/98 i 48/99) doneseno je rješenje kao u dispozitivu.

Taksa u iznosu 7,00 KM pada na teret podnosioca zahtjeva u smislu člana 3. i tarifnog broja 55. Zakona o Federalnim upravnim pristojbama i tarifi Federalnih upravnih pristojbi („Službene novine Federacije BiH“, broj 6/98 i 8/00).

Naknada za izdavanje ovlaštenja u iznosu 3000, 00 KM pada na teret podnosioca zahtjeva u skladu sa rješenjem Federalnog ministra za prostorno uređenje broj 05-14-3-341/09 od 04.03.2009. godine.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega nije dozvoljena žalba ali se može pokrenuti upravni spor, podnošenjem tužbe nadležnom sudu u roku od 30 dana od njegovog prijema.

Dostaviti :

1. IPSA INSTITUT d.o.o. Sarajevo, ul. Put života b.b.
2. Evidenciji,
3. Arhivi.



MINISTAR
[Signature]
mr.sc. Desnica Radivojević

- **Odluka o pristupanju Izmjene i dopune Urbanističkog projekta „Tešanj-Centar“ Tešanj (Broj: 01-23-6-990-2/17, dana 28.04.2017.godine; „Sl.glasnik Općine Tešanj“, broj 4/17);**



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA TEŠANJ
OPĆINSKO VIJEĆE

Broj: 01-23-6-990-2/17
Datum: 28.04.2017.godine

Na osnovu člana 41. do člana 51. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14) i člana 14. Statuta općine Tešanj ("Službeni glasnik Općine Tešanj", broj: 11/07) Općinsko vijeće Tešanj na svojoj 7.redovnoj sjednici održanoj dana 27.04.2017. godine, donosi

ODLUKU O PRISTUPANJU IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA "TEŠANJ-CENTAR" TEŠANJ

Član 1.

Pristupa se izradi Izmjene i dopune Urbanističkog projekta "Tešanj-Centar" Tešanj (u daljem tekstu: Urbanistički projekat).

Član 2.

Područje za koje se vrši izmjena i dopuna Urbanističkog projekta sadrži i proširenje obuhvata Urbanističkog projekta sa granicama obuhvata prikazanim kao na Grafičkom prilogu.

Član 3.

Izmjena i dopuna Urbanističkog Projekta donosi se na period od najmanje pet (5) godina od dana usvajanja.

Član 4.

Rok izrade Nacrta Urbanističkog projekta iz člana 1. ove Odluke je trideset (30) dana od potpisivanja Ugovora sa nosiocem izrade istog, a rok za izradu Prijedloga Urbanističkog projekta je trideset (30) dana od dostavljanja, nosiocu izrade, primjedbi i zaključaka na Nacrt Urbanističkog projekta.

Član 5.

Sredstva za izradu Urbanističkog projekta iz člana 1. ove Odluke će se obezbijediti iz budžeta općine Tešanj.

Član 6.

Nosilac pripreme za izradu Urbanističkog projekta je Služba za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove općine Tešanj.

Član 7.

Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta iz člana 1. ove Odluke povjerit će se nosiocu izrade koji je ovlašten za izradu planske dokumentacije i nalazi se u registru privrednih društava i drugih pravnih lica ovlaštenih za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, a kojeg odabere općina.

Član 8.

Postupak izmjene i dopune Urbanističkog projekta provest će se na način utvrđen Zakonom o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14) i Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("Službene novine FBiH", broj: 63/04).

- Smjernice za izradu prostorno planske dokumentacije „Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta Tešanj-Centar“ Tešanj



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA TEŠANJ
OPĆINSKI NAČELNIK
Služba za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove

SMJERNICE ZA IZRADU PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE "IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA TEŠANJ-CENTAR" TEŠANJ

U cilju što bolje izrade prostorno planske dokumentacije potrebno se pridržavati uputa iz Odluke o pristupanju izmjene i dopune urbanističkog projekta "Tešanj-Centar" Tešanj, broj: 01-23-6-990-2/17 od 28.04.2017.godine, radi što kvalitetnije izrade predmetnog obuhvata potrebno je da se pridržava slijedeći stavki iz Odluke:

1. Da rok izrade Nacrta Urbanističkog projekta traje trideset (30) dana od dana potpisivanja Ugovora sa nosiocem izrade istog, a rok za izradu Prijedloga Urbanističkog projekta traje trideset (30) dana od dostavljanja, nosiocu izrade, primjedbi i zaključaka na Nacrt Urbanističkog projekta.
2. Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta povjerit će se nosiocu izrade koji je ovlašten za izradu planske dokumentacije i nalazi se u registru privrednih društava i drugih pravnih lica ovlaštenih za obavljanje stručnih poslova izrade planskih dokumenata, a kojeg odabere općina.
3. Postupak izmjene i dopune Urbanističkog projekta provest će se na način utvrđen Zakonom o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona ("Službene novine ZE-DO Kantona", broj: 1/14) i Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("Službene novine FBiH", broj:63/04).

DIO 2. TEKSTUALNI DIO

UVOD

Pravni osnov

Zakonski osnov za donošenje Odluke o pristupanju izradi Izmjene i dopune Urbanističkog projekta „Tešanj-Centar“ Tešanj, sadržan je od člana 41. do člana 51. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZE-DO Kantona („Službene novine ZE-DO Kantona“, broj: 1/14); člana 14. Statuta općine Tešanj („Službeni glasnik Općine Tešanj“, broj: 11/07), članu 56. i članovima od 69. od 79. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Sl. novine Federacije BiH“, broj: 63/04, 50/07 i 84/10).

Statusni okvir za donošenje ove Odluke, sadržan u Statutu Općine Tešanj, je regulisano da je Općina, kao jedinica lokalne samouprave, nadležna za regulisanje pitanja iz oblasti prostornog uređenja i urbanizma, odnosno, da općinsko Vijeće donosi razvojne, prostorne i urbanističke planove i programe, te provedbene planove, uključujući zoniranje, iz nadležnosti Općine Tešanj.

Nosilac izrade je pristupio izradi Izmjena i dopuna ovog Plana, na osnovu Ugovora, koji je sklopljen između Nosioca pripreme Plana - Općine Tešanj i Nosioca izrade Plana - IPSA Instituta iz Sarajeva, a ima za cilj rješavanje prostornih odnosa i načina korištenja istog, na provodiv i kvalitetan način.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje Odluke o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Tešanj-Centar“ predstavlja Prostorni plan Općine Tešanj („Službeni glasnik općine Tešanj“, broj: 7a/09); Urbanistički plan Tešanj („Službeni glasnik općine Tešanj“, broj: 6/88), Regulacioni plan Centralnog dijela Tešnja („Službeni glasnik općine Tešanj“, broj: 1/89) te Projekat revizije plana revitalizacije i regeneracije stare čaršije (iz 1987.god.) integralnog dijela starog grada Tešanj i sa proširenjima granica stare historijske jezgre (iz 2002.godine), („Službeni glasnik općine Tešanj“, broj: 2/04)

Razlozi donošenja Odluke o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta

Razlozi za pristupanje izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Tešanj-Centar“ Tešanj, kao detaljnog prostorno planskog dokumenta, sadržani su u Odluci o pristupanju izradi, koja je sastavni dio ovog dokumenta.

Izradu Plana inicirala je Općina Tešanj, u cilju donošenja provedbeno – planskog dokumenta kojim se određuje svrsishodno organiziranje, korištenje i namjena prostora, te mjere i smjernice za uređenje i zaštitu istog.

Sredstva za izradu Projekta

Sredstva za pripremu, izradu i praćenje provođenja Urbanističkog projekta obezbjeđena su iz budžeta općine Tešanj.

Priprema i proces izrade Plana

Uloga detaljne provedbeno - planske dokumentacije je da na osnovu observacije, valorizacije i detekcije prirodnih i stvorenih uslova, ponudi koncepciju i usvoji pravac razvoja predmetnog područja, na odgovoran način prema korisnicima istog. Prostor obuhvata Urbanističkog projekta predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište što ostavlja mogućnosti planskog razvoja predmetnog obuhvata. Kroz smjernice koje su suma valorizacije prostornih odnosa od strane Nosioca pripreme, tj. stručnih općinskih službi, stvaraju se preduslovi za planiranje stanja u prostoru, što će biti i svrha ovog dokumenta.

1. METODOLOGIJA IZRADE IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA „TEŠANJ-CENTAR“ TEŠANJ

Metodologija izrade ovog Projekta zasniva se na odredbama Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj: 2/06; 72/07; 32/08; 4/10; 13/10 i 45/10), Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko-dobojskog kantona („Službene novine ZE-DO kantona“, broj: 1/14); te Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj: 63/04 i 50/07).

Općinsko vijeće je na sjednici održanoj 28.04.2017.godine, donijelo Odluku o pristupanju izradi Izmjene i dopune Urbanističkog projekta „Tešanj-Centar“ Tešanj.

Nosilac pripreme Urbanističkog projekta je Služba za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove i općinski Načelnik općine Tešanj, a Nosilac izrade Urbanističkog projekta je IPSA Institut Sarajevo. Postupak izrade je započeo potpisivanjem Ugovora između Nosioca pripreme i Nosioca izrade Urbanističkog projekta.

Vodeći se Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata Izmjene i dopune Urbanističkog projekta „Tešanj-Centar“ Tešanj, realizovat će po skraćenoj proceduri (u skladu sa Odlukom o pristupanju) i to izradom Nacrta i Prijedloga Urbanističkog projekta.

Sadržaj Urbanističkih projekata je definisan Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata.

Urbanistička osnova Urbanističkog projekta se sastoji iz tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio se formira tako da ima dva dijela:

1. Snimak postojećeg stanja te analiza i ocjena stanja u prostoru
2. Projekciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline (obrazloženje rješenja, obrazloženje parternog rješenja, obrazloženje idejnih projekata objekata)

Grafički dio se prezentuje na odgovarajućem broju tematskih karata:

1. Izvod iz plana višeg reda

2. Prikaz postojećeg stanja, njegovu analizu i vrednovanje, kao i ocjenu mogućnosti izgradnje i uređenja prostorne cjeline u granicama utvrđenim Odlukom o pristupanju izradi Urbanističkog projekta,
3. Osnovnu koncepciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline, urađenu na osnovu smjernica iz Odluke o pristupanju izradi Plana te drugih zahtjeva.

Informaciono – dokumentaciona osnova je načinjena na osnovu plana višeg reda, na osnovu raspoloživih podataka i dokumenata te zahtjeva korisnika prostora koje je Nosilac pripreme prikupio i dostavio prije početka izrade Urbanističkog projekta. Podaci su analizirani i valorizovani, te su za iste data obrazloženja, a u svemu prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata.

I. IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA

1. OPĆI PODACI O PROSTORNOJ CJELINI

1.1. GRANICE I POLOŽAJ U ŠIREM PODRUČJU

Prema administrativnoj podjeli Bosne i Hercegovine Općina Tešanj pripada Zeničko-dobojskom kantonu. Urbanistički projekat „Tešanj-Centar“ Tešanj (u daljnjem tekstu Urbanistički projekat), posmatra se, valorizuje te u konačnici i planira za budući razvoj, područje od $P = 1,12$ ha, koje je smješteno u užem urbanom području grada Tešnja, i pripada dijelom Katastarskoj općini Tešanj I, a dijelom katastarskoj općini Tešanj II.

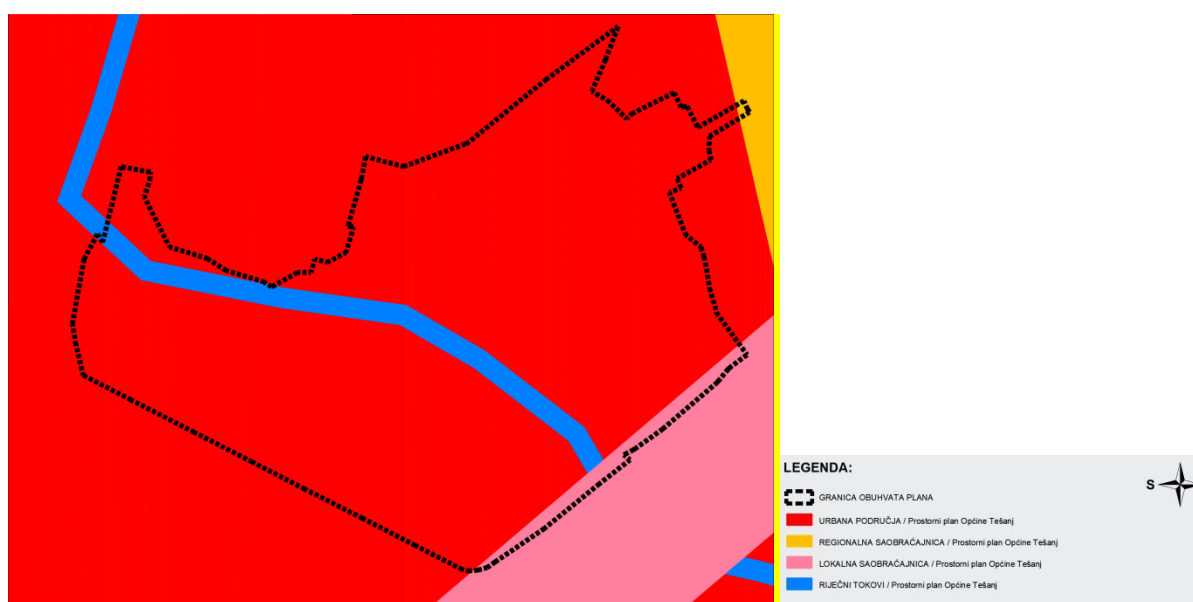
Istočnu granicu obuhvata Urbanističkog projekta čini fizička struktura Centra za kulturu i obrazovanje, zelena površina u sklopu Srpske pravoslavne crkve te objekti individualnog stanovanja u jugoistočnom dijelu, dok istočnu, zapadnu i sjevernu granicu predstavlja fizička struktura regionalne saobraćajnice 401 (Granica entiteta - Jelah - Tešanj - Novi Šeher - Ozmica).

TABELA 1 - OSNOVNI PODACI GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA „TEŠANJ-CENTAR“, TEŠANJ

Obuhvat	Površina obuhvata (ha)	Obim obuhvata (m)	Prosječna širina obuhvata (m)	Prosječna dužina obuhvata (m)	Koeficijent izduženosti
Urbanistički projekat „Tešanj-Centar“	1,12	566,59	100	160	1:1,5

2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

Izvod iz Prostornog plana Općine Tešanj 2009. - 2032. godine



ILUSTRACIJA 1 - IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPĆINE TEŠANJ

Prostorni plan općine Tešanj je donesen za planski period od 2007. do 2020. godine i obuhvata površinu od oko 162 km², a njegove granice obuhvata predstavljaju i administrativnu granicu općine Tešanj.

Prema Prostornom planu, područje izrade Urbanističkog projekta definisano je kao *Urbano područje* kroz koje protiče rijeke Tešanjka čija je površina u ovom Planu definisana kao *Riječni tokovi*. Cjelokupan prostor obuhvata Urbanističkog projekta ulazi u područje koje je ovim Planom definisano kao *Zona posebnih turističkih predispozicija*.

Izvod iz Urbanističkog plana Tešanj iz 1988.godine

Urbanističkim planom Tešnja tretirana zona je označena kao "Centralno područje - mješovita funkcija" sa prosječnom gustoćom naseljenosti 95 st/ha.

Obuhvat tangiraju zone "I", "J", "K" i "H", koje se odnose na zelenilo, gradski park i gradinu, što predstavlja izrazit potencijal za predmetni obuhvat.

UP Tešanj predviđa i pješačku šetnicu duž vodotoka Tešanjke kojom bi se dodatno povezao centralni gradski prostor sa ostatkom grada i njegovim znanostima.

Izvod iz Regulacionog plana „Centralnog dijela Tešnja“

Na osnovu UP Tešanj iz 1988. godine je urađen Regulacioni plan "Centralnog dijela Tešnja" čiji je obuhvat djelimično zahvatao a djelimično tangirao obuhvat Urbanističkog projekta. Ovim Regulacionim planom predmetni obuhvat je u dijelu koji zahvata (park i džamija) zadržao aktuelne funkcije i dodatno definirao pješački saobraćaj uz ovaj dio obuhvata.

3. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

3.1. PRIRODNI USLOVI

KLIMA I KLIMATSKI USLOVI

Područje općine Tešanj pripada umjereno – kontinentalnoj klimi, čija su osnovna generalna obilježja:

- Srednja godišnja temperatura¹, iznosi 10 °C
- Najhladniji mjesec je januar, sa srednjom temperaturom od – 0,4 °C
- Najtopliji mjesec je juli, sa srednjom temperaturom od 19,5 °C
- Najviše padavina ima u junu, te generalno u toku ljeta
- Najmanje padavina ima u oktobru, te generalno u toku jeseni
- Vegetacioni period počinje u drugoj polovini marta, a završava se krajem oktobra
- Pojava mraza se javlja u periodu 16.10. – 01.11., te traje do 16.04. – 01.05., ovisno o godini
- Prvi snijeg se javlja 01.12. – 16.12., a posljednji 16.03. – 01.04., ovisno o godini

¹ Podatak na osnovu mjerenja u periodu od 34 godine

Godišnje padavine se kreću ispod 1000 l. Broj dana u godini sa snježnim pokrivačem se kreće oko 60. Trajanje sunca je relativno veliko, ali neravnomjerno raspoređeno u toku godine. Mikrolokacija obuhvata Urbanističkog projekta je dosta dobro osunčana tokom većeg dijela dana.

SEIZMOLOŠKE KARAKTERISTIKE I STABILNOST TERENA

Grad Tešanj se nalaze na 17°54'28.2" geografske dužine, te 44°12'12.8" geografske širine. Gradsko područje Tešnja ima povoljne geološke uslove. Prostor obuhvata Urbanističkog projekta karakteriše stabilan teren.

Tešanj se nalaze u zoni 7° MSC, što podrazumijeva manja oštećenja na kvalitetnijim objektima, a na starijim objektima mogu dovesti do značajnijih oštećenja.

3.2. STANOVNIŠTVO, NASELJENOST I PROSTORNA ORGANIZACIJA

Prema rezultatima popisa stanovništva iz 1991. godine, Općina Tešanj je imala 48 480 stanovnika, dok je prema rezultatima Popisa stanovništva² iz 2013. godine, imala 46 135 stanovnika. Na osnovu ova dva popisa stanovništva, uočljiv je pad broja stanovnika u proteklih dvadeset i dvije godine za 2345 stanovnika. Prema Popisu stanovništva iz 2013. godine, naseljeno mjesto Tešanj, gdje se i nalazi predmetni obuhvat, broji 5531 stanovnika.

S obzirom da predmetni obuhvat predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište u centralnoj gradskoj jezgri Tešnja, gdje se nalaze javno-društveni, vjerski objekti te objekti u izgradnji, trenutno nema stanovnika. Međutim, činjenica da tretirani obuhvat predstavlja prostor od šireg društvenog značaja, svakodnevno se na ovoj površini kreće veliki broj povremenog stanovništva.

3.3. NAMJENA POVRŠINA

Namjena površina za predmetni obuhvat je utvrđena Planom višeg reda i definisana je kao *Urbano područje*.

KATASTARSKE ČESTICE I VLASNIČKA STRUKTURA

Područje obuhvata Urbanističkog projekta dijelom pripada Katastarskoj općini Tešanj I, a dijelom Katastarskoj općini Tešanj II. Ukupna površina područja obuhvaćenog Urbanističkim projektom iznosi 1,12 ha.

Kada je u pitanju vlasnička struktura, obuhvat Urbanističkog projekta djelomično predstavlja javno-društveno, a djelomično privatno zemljište (u najvećoj mjeri privatno zemljište pripada jednom vlasniku). Uvid u posjedovne odnose vršen je na osnovu www.katastar.ba.

² Popis stanovništva, domaćinstava/kućanstava i stanova u Bosni i Hercegovini 2013.godine, Federalni zavod za statistiku, Sarajevo, decembar 2013, str. 42. i 43.

TABELA 2 - PREGLED KATASTRARSKIH ČESTICA U SKLOPU OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

KATASTRARSKA OPĆINA	KATASTRARSKA ČESTICA	NAZIV PARCELE	POVRŠINA (m ²)	NAČIN KORIŠTENJA	VLASNIŠTVO
Tešanj I	1264	DIBEKHANA DŽAMIJA	570	Zgrada vjerske zajednice Dvorište	MEDŽLIS ISLAMSKJE ZAJEDNICE
Tešanj I	1263	PARK	935	Oranica/Njiva 2.klase Kuća i zgrada	OPĆINA TEŠANJ
Tešanj I	1535/1	ČARŠIJA	512	Nekategorisani put	JAVNO DOBRO PUT
Tešanj I	1548/1	TEŠANJKA	1102	Rijeka	JAVNO DOBRO VODE
Tešanj II	331/1	GRIC TEPE	445	Ostalo neplodno zemljište	OPĆINA TEŠANJ
Tešanj II	331/3	GRIC TEPE	755	Ostalo neplodno zemljište	FAREX DOO TEŠANJ
Tešanj II	331/4	GRIC TEPE	215	Ostalo neplodno zemljište	OPĆINA TEŠANJ
Tešanj II	331/5	GRIC TEPE	9	Ostalo neplodno zemljište	FAREX DOO TEŠANJ
Tešanj II	335/2	SPOMEN OBILJEŽJE	110	Ostalo neplodno zemljište	OPĆINA TEŠANJ
Tešanj II	335/3	DOM KULTURE	557	Nekategorisani put	OPĆINA TEŠANJ
Tešanj II	335/5	DOM KULTURE	498	Dvorište	OPĆINA TEŠANJ
Tešanj II	336/1	PRIVREDNA BANKA	465	Kuća i zgrada Dvorište	FAREX TEŠANJ
Tešanj II	336/2	PRIVREDNA BANKA	9	Ostalo neplodno zemljište	FAREX DOO TEŠANJ
Tešanj II	337/1	HOTEL	594	Dvorište	OPĆINA TEŠANJ
Tešanj II	337/2	HOTEL	1384	Hotel, kafana Dvorište	FAREX DOO TEŠANJ
Tešanj II	337/3	HOTEL	340	Ostalo neplodno zemljište	OPĆINA TEŠANJ
Tešanj II	337/4	KOD HOTELA	42	Ostalo neplodno zemljište	FAREX DOO TEŠANJ
Tešanj II	337/5	KOD HOTELA	3	Ostalo neplodno zemljište	FAREX DOO TEŠANJ
Tešanj II	337/6	KOD HOTELA	11	Ostalo neplodno zemljište	OPĆINA TEŠANJ
Tešanj II	337/7	HOTEL	294	Ostalo neplodno zemljište	FEREX DOO TEŠANJ
Tešanj II	340	GRIČ	366	Kuća i zgrada Dvorište	FAREX DOO TEŠANJ
Tešanj II	341/3	TEPE	44	Prilazni put	OPĆINA TEŠANJ
Tešanj II	344/1	GRIČ	514	Kuća i zgrada Dvorište	FAREX DOO TEŠANJ
Tešanj II	344/2	GRIČ	108	Ostalo neplodno zemljište	FAREX DOO TEŠANJ
Tešanj II	344/3	GRIČ	27	Ostalo neplodno zemljište	FAREX DOO TEŠANJ
Tešanj II	345/3	BANKA	44	Dvorište	OPĆINA TEŠANJ
Tešanj II	555	UL.KRALJA TVRTKA	45	Ulica	JAVNO DOBRO PUT
Tešanj II	563/1	TEŠANJKA	1212	Rijeka	JAVNO DOBRO VODE

3.4. FIZIČKE STRUKTURE PROSTORNE CJELINE

Obuhvat Urbanističkog projekta koji je definisan predstavlja visokovrijednu, centralnu gradsku zonu Tešnja i kao takav ima veliki potencijal za budući razvoj.

Unutar granica obuhvata Urbanističkog projekta terenskim radom je detektovano četiri izgrađena objekata, plus pomoćni objekti. U zoni lijeve obale rijeke Tešanjke, nalazi se džamija sa haremom, gradski park i trgovka, dok se na desnoj obali nalazi objekat hotela i stambeno-poslovni objekat koji su u izgradnji te objekat privredne banke, koji je u stanju loše očuvanosti. Također, na desnoj obali,

nalazi se uređena šetnica sa parking prostorom. Ove dvije obale su spojene drvenim pješačkim mostom, koji se nalazi u centralnom dijelu obuhvata.

Detaljnijom analizom objekata, uočeni su uslovi i stanje fizičkih struktura u prostornoj cjelini te je kategorizirana njihova namjena.

Generalno, svi objekti su zidani i dobro građeni. Konstruktivni sistem objekta džamije je starijeg datuma i ima masivne zidove od kamena i opeke; dok se kod novijih objekata (koji su u izgradnji) registrovani savremeni konstruktivni sistemi - skeletni sistem, sa ispunama od betonskih ili opekarskih blokova, armirano betonske tavanice, horizontalni serklaži i AB grede. Objekat džamije ima kosi krov, a njegova krovna konstrukcija je drvena, dok je pokrov lim koji svojim izgledom imitira biber crijep. Također i objekat privredne banke ima kosi krov, većeg krovnog nagiba. Objekat hotela i stameno-poslovni objekat (u izgradnji), ima ravni krov. Otvori na objektima su od drveta ili PVC.

Spratnost objekata je prikazana na grafičkim priložima.

Postojeći objekti unutar obuhvata Plana zauzimaju BGP = 8 897 m² i Ptl = 2 211 m², te je prema tome koeficijent izgrađenosti cjelokupnog obuhvata:

$$Ki = \frac{BGP}{Pu} = \frac{8\,897}{11\,208} = 0,79$$

a iz čega slijedi da je procenat izgrađenosti:

$$Pi = \frac{Ptl}{Pu} \times 100 = \frac{2\,211}{11\,208} \times 100 = 19,72 \%$$

3.5. DRUŠTVENA INFRASTRUKTURA

Društvena infrastruktura podrazumijeva društvene i komercijalne djelatnosti. Društvene djelatnosti su: obrazovanje, zdravstvo, sport, rekreacija, kultura, socijalni rad i uprava. U komercijalne djelatnosti spadaju i trgovina, ugostiteljstvo zanatstvo i usluge.

Obuhvat ovog Urbanističkog projekta sam po sebi predstavlja prostor sa dominantnom društvenom infrastrukturom, u kojoj su smještene kulturno-obrazovne i vjerske institucije te u budućnosti i objekti komercijalne djelatnosti kao što su poslovanje i ugostiteljstvo.

U okviru obuhvata Urbanističkog projekta zastupljeni su sljedeći objekti društvene infrastrukture:

- Dibekhana džamija (obrazovno-vjerska djelatnost)
- Hotel (ugostiteljska djelatnost) – koji je u izgradnji, ali u sklopu kojeg se trenutno nalazi Banka
- Privredna banka (poslovanje) – objekat koji ima potencijal za daljnji razvoj
- Stambeno-poslovni objekat (u izgradnji) – koji ima potencijal za razvoj novih poslovnih prostora

Neposredno izvan obuhvata Urbanističkog projekta nalaze se također veoma važni objekti društvene infrastrukture, koji tretirani obuhvat koriste u skoro jednakoj mjeri kao i objekti koji se nalaze u obuhvatu, a to su: Centar za kulturu i obrazovanje (čiji je ulaz sa glavne šetnice smještene unutar obuhvata Urbanističkog projekta), Općina Tešanj, Pošta, objekat Vakufske banke itd.

Kada su u pitanju kulturni događaji, na glavnoj šetnici unutar tretiranog obuhvata, organizuju se različiti vidovi druženja, sajmovi i slično.

Zelene površine su vezani element pojedinih urbanih struktura i važan ekološki faktor života unutar urbanog područja. Unutar gradskog parka te uzduž rijeke Tešanjke sklopu obuhvata, zastupljen je veliki broj visokog rastinja.

Kada su u pitanju komercijalne djelatnosti u sklopu obuhvata, nalazi se jedna trgovka na lijevoj obali rijeke, dok se na desnoj obali nalaze dvije banke.

Iako objekat džamije, koji je sagrađen u Osmanskom periodu, svojim postojanjem svjedoči dugom kontinuitetu razvoja ovog područja, konstatuje se da u sklopu obuhvata Urbanističkog projekta nisu registrovani nacionalni spomenici Bosne i Hercegovine.

3.6. INFRASTRUKTURA

SAOBRAĆAJ

Duž zapadne, sjeverne i južne granice obuhvata ovog Urbanističkog projekta, smještena je regionalna cesta prvog reda RC 401 (Granica entiteta - Jelah - Tešanj - Novi Šeher - Ozmica).

Unutar granica obuhvata nema izgrađenih kolskih saobraćajnica. Duž rijeke Tešanjke, na desnoj obali, izgrađena je šetnica koja je djelomično konzolno prepuštena preko riječnog korita. U sklopu ove šetnice, u njenom sjevernom dijelu, nalazi se kolsko-pješačka saobraćajnica koja svojom materijalizacijom na vrlo suptilan način razdvaja kolski od pješačkog dijela. Desnu i lijevu obalu rijeke, povezuje pješački drveni most koji se nalazi u dobrom stanju očuvanosti.

Unutar granica obuhvata u zoni desne obale rijeke, na mjestu gdje je još uvijek u toku izgradnja objekata, registrovana je jedna nekategorisana saobraćajnica koja nije privedena konačnoj namjeni.

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodosnabdijevanje

Vodosnabdijevanje centralne zone grada Tešnja je bazirano na akumuliranju vode u postojećim rezervoarima iz kojih se gravitacionim putem snabdijeva većina grada. Najizazniji izvor je rijeka Usora, koja u donjem dijelu svoga toka protiče teritorijom općine. Najvažnije izvorište vodovodnog sistema Tešnja je izvorište Jelah koje je locirano u zaobalju Usore.

Osnovni vid snabdijevanja područja Urbanističkog projekta je preko postojeće mreže vodosnabdijevanja koja će biti proširena samo u dijelu gdje su planirani novi objekti. Postojeći ulični vod sa kojeg će se vršiti proširenje mreže je prečnika Ø150mm što zadovoljava kriterije i potrebnih količina vode i hidrantske mreže, odnosno protivpožarne zaštite.

Potrebno je uraditi detaljnu analizu postojećeg glavnog gradskog vodovodnog cjevovoda kapaciteta, količina, pritiska i prečnika naročito sa aspekta protivpožarne zaštite.

Relevantni elementi za planiranje su:

- Broj stanovnika
- Broj zaposlenih – korisnika
- specifična potrošnja vode na dan po stanovniku q_{sp} [l/st/dan]
- specifična potrošnja vode na dan po zaposlenom q_{sp} [l/st/dan]
- koeficijent dnevne neravnomjernosti K_{dn}
- koeficijent satne neravnomjernosti K_h

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Prema podacima iz Prostornog plana Općine Tešanj, napajanje električnom energijom općine Tešanj realizovano iz elektroenergetskog sistema BiH preko TS 110/35/10 kV Tešanj i TS 35/10 kV Jelah.

Unutar obuhvata Urbanističkog projekta evidentirano je postojanje javne rasvjete. U planskom periodu, paralelno sa završetkom radova na objektima koji su izgradnji, potrebno je planirati proširenje javne rasvjete u skladu sa potrebama i planovima višeg reda.

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Za izgradnju planirane telekomunikacione infrastrukture bit će potrebno uvažavati prostorne planove višeg reda i plan nadležnih telekomunikacionih preduzeća. Planskom dokumentacijom će se dati trase nove distribucijsko-telekomunikacione kanalizacije. Konačne saglasnosti kao i tehnički uslovi su u nadležnosti telekom operatera.

TOPLIFIKACIONA INFRASTRUKTURA

Na predmetnoj lokaciji postoji izgrađena toplifikaciona mreža, na koju je priključen objekat džamije.

Postojeća toplana se nalazi u industrijskoj zoni „Bukva“ udaljene od grada 1,5 km, a grad Tešanj se snabdjeva toplotnom energijom iz ove toplane. Temperaturni gradijent vrele vode koja se proizvodi u toplani je 140/75°C (primarna strana), a sekundarna strana ima temperaturni gradijent 90/70°C.³

³ Urbanistički projekat „Tešanj-Centar“ Tešanj – Mašinske instalacije, 2012.godina, str. 4

4. STANJE OKOLIŠA I MATERIJALNIH DOBARA

4.1. STANJE VODA

Izgradnja fizičkih struktura, naseljavanje, eksploatacija prirodnih resursa, izgradnja infrastrukturnih sistema, industrijska postrojenja i sl., faktori su koji negativno utiču na stanje okoliša. Pri tome, posebno osjetljivi i ugroženi bivaju: vode, zemljišni resursi i kvalitet zraka. Promjene u biosferi i atmosferi se odražavaju negativno na kvalitet života, dakle direktno na čovjeka, koji je njen i najveći zagađivač.

Na području obuhvata Urbanističkog projekta protiče rijeka Tešanjka, čiji je vodotok regulisan u ovom dijelu. Korito rijeke je ozelenjeno i vidno je da se redovito održava.

4.2. PRIRODNO I KULTURNO-HISTORIJSKO NASLIJEĐE

U obuhvatu Urbanističkog projekta nisu evidentirani objekti koji predstavljaju nacionalne spomenike Bosne i Hercegovine. Džamija Dibekhane ima lokalni značaj, obzirom da predstavlja historijski kontinuitet razvoja gradske zone Tešnja.

4.3. UPRAVLJANJE ČVRSTIM OTPADOM

Kako bi se osigurao visok urbani standard, pored planske izgradnje treba voditi računa i o zaštiti čovjekove okoline pa je zaštitu tla, između ostalog, neophodno sprovoditi i mjerama kontrolisanog odlaganja otpadaka. Za upravljanje otpadom u Tešnju, zadužen je Javno preduzeće „Rad“ d.d. Tešanj, što podrazumijeva čitav sistem aktivnosti i radnji vezanih za ovu problematiku.

5. BILANS POSTOJEĆIH POVRŠINA I URBANISTIČKO – TEHNIČKI PARAMETRI

TABELA 3 – BILANSI POSTOJEĆIH POVRŠINA I URBANISTIČKO – TEHNIČKI POKAZATELJI

Ukupna površina predmetnog obuhvata	1,12 ha
Ukupan BGP objekata	8897
Ukupna tlocrtna površina objekata	2211
Prosječna spratnost objekata	S+P+2
Koeficijent izgrađenosti	0,79
Procenat izgrađenosti	19,72 %

6. ODNOS IZGRAĐENIH OBJEKATA PREMA POSTOJEĆOJ DETALJNOJ PROVEDBENO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI I KATASTARSKIM PODLOGAMA

Tretirani obuhvat Urbanističkog projekta u prethodnom periodu je bio predmet izrade detaljne provedbeno planske dokumentacije, za koji je 2012.godine izrađen Urbanistički projekat „Tešanj-Centar“ Tešanj.

Prema tome, kao osnova za izradu ovih Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta uzima se Urbanistički projekat „Tešanj-Centar“ Tešanj te Prostorni plan Općine Tešanj koji je donesen za period od 2007. do 2020. godine.

6.1. ODNOS POSTOJEĆEG STANJA I POSTOJEĆEG URBANISTIČKOG PROJEKTA

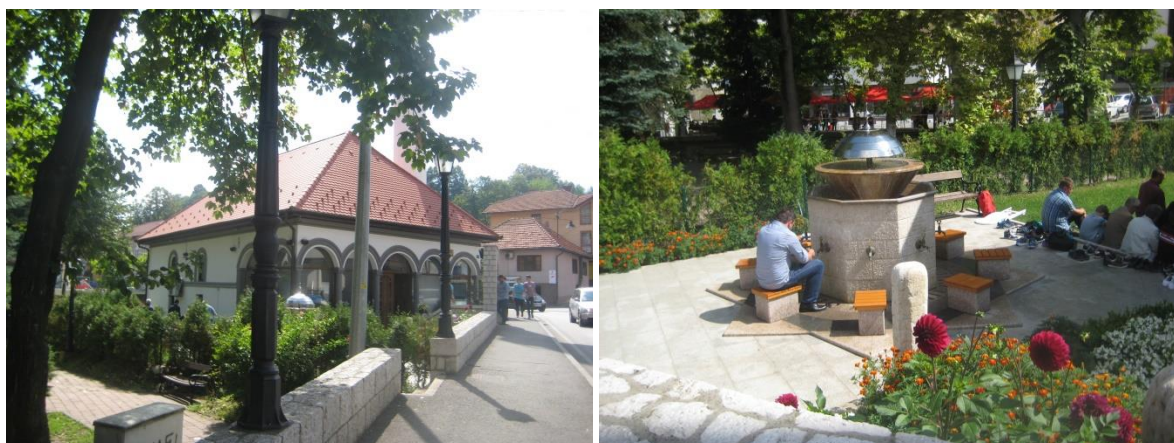
Obilaskom terena te uvidom u projektnu dokumentaciju Urbanističkog projekta, utvrđeno je da se razvoj predmetnog ouhvata u najvećoj mjeri odvija prema smjernicama definisanim u Urbanističkom projektu „Tešanj-Centar“ Tešanj iz 2012. godine.

ZONA LIJEVE OBALE

DŽAMIJA DIBEKHANA SA HAREMOM

Terenskim radom je utvrđeno da prostor harema džamije (abdesthana i mekteb) nije izveden prema važećoj projektnoj dokumentaciji iz 2012. godine. Izmjena predloženog rješenja se ogleda u tome da predviđena izgradnja abdesthane i mekteba (čitaonice), između kojih se trebao nalaziti otvoreni spacio sa fontanom kao središnji prostor za okupljanje povezan vertikalnom komunikacijom sa gradskim parkom, nije izvršena. Od svega navedenog, jedino je izgrađena fontana, koja se djelomično razlikuje u odnosu na Projektom predviđenu, te je izvršena rekonstrukcija prostora oko fontane koji je popločan kamenim pločama. Ovakvim uređenjem, narušen je koncept povezivanja džamijskog harema i gradskog parka, čime se isticala ambijentalna vrijednost Riječke džamije te upotpunjenost, funkcionalnost i oplemenjenost šireg konteksta.

ILUSTRACIJA 2 – DŽAMIJA DIBEKHANA SA DŽAMIJSKIM HAREMOM (IZVOR: IPSA INSTITUT, SEPTEMBAR 2017.)



GRADSKI PARK

Obilaskom terena utvrđeno je da prostor gradskog parka još uvijek nije bio predmet rekonstrukcije kako je to predviđeno Urbanističkim-projektom iz 2012. godine. Obilaskom terena, konstatuje se da je trenutno stanje parka u dosta dobrom stanju očuvanosti. Zelenila površina i nisko rastinje se redovno održavaju, a urbani mobilijar (klupe, kante za otpatke itd) je dobro očuvan.

ILUSTRACIJA 3 – GRADSKI PARK (IZVOR: IPSA INSTITUT, SEPTEMBAR 2017.)



Posmatrajući prostor sa aspekta njegove uloge u kontekstu šireg i užeg obuhvata, gradski odnosno urbani park se nametnuo kao fokalna tačka Urbanističkog projekta ali i šireg konteksta, te ima zadatak da Tešnju podari ugodan prostor za javno okupljanje. Tome doprinosi i rijeka Tešanjka koja predstavlja važan element urbanog ambijenta.

U sklopu parka, na njenoj sjevernoj strani, zatečena je manja trgovka u vidu kioska te pored nje manja parking površina.

ILUSTRACIJA 4 – KIOSK I PARKING POVRŠINA U SKLOPU GRADSKOG PARKA



ZONA DESNE OBALE RIJEKE TEŠANJKE

KOLSKO-PJEŠAČKA ŠETNICA

Kada je u pitanju zona desne obale rijeke, evidentirano je uređenje obale rijeke izgradnjom kolsko-pješačke saobraćajnice i trga, koja je realizovana prema prethodno datim smjernicama. Prostor namijenjen za parkiranje u sklopu ove šetnice, nije u potpunosti realizovan u skladu sa projektnom dokumentacijom. Prema Urbanističkom projektu iz 2012. godine, predviđeno je bilo da parking prostor bude završno obrađen geo mrežama u kombinaciji sa travom čime bi se postigao efekat prirodnog okruženja. Obzirom da bi ponovna rekonstrukcija zahtjevala dodatne troškove, ovaj prostor će biti zadržan u postojećem stanju. Ovakvoj odluci doprinosi i činjenica da je prostor u zatečenom stanju dobro iskorišten i služi svojoj svrsi. Također, konstatuje se da je pozicioniranje taxi stajališta na početku ove šetnice sa njene sjeverne strane, dobro i opravdano rješenje.

ILUSTRACIJA 5 – PJEŠAČKO-KOLSKA ŠETNICA (IZVOR: IPSA INSTITUT, SEPTEMBAR 2017.)



OBJEKAT HOTELA

Rekonstrukcija objekta hotela je u toku i u velikoj mjeri se odvija u skladu sa važećom projektnom dokumentacijom, a kada je riječ o osnovnim gabaritima objekta, spratnosti (S+P+2) itd. Mala razlika zatečenog stanja u odnosu na važeću projektnu dokumentaciju je primijetna na zapadnoj fasadi, koja je već postavljena, a odnosi se na ritam otvora. Međutim, to nije značajno uticalo na generalni koncept fasade.

ILUSTRACIJA 6 – OBJEKAT HOTELA (IZVOR: IPSA INSTITUT, SEPTEMBAR 2017.)



Prethodnim planom, definisano je da ovaj objekat uz hotelske sadržaje, uključuje i sadržaje komercijalnog i rezidencijalnog karaktera. Iako objekat još uvijek nije završen i pušten u cjelosti u funkciju, u jednom dijelu objekta se trenutno nalazi banka, na osnovu čega se može zaključiti da se izgradnja objekta razvija prema smjernicama koje su date Urbanističkim projektom iz 2012. godine.

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT

Prethodnim Urbanističkim projektom, planirano je da ovaj objekat, kao odvojena struktura smještena na padini iza hotelskog objekta, bude u funkciji stanovanja i poslovanja.

ILUSTRACIJA 7 – STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT (IZVOR: IPSA INSTITUT, SEPTEMBAR 2017.)



Izgradnja ovog stambeno-poslovnog objekta, koja je u toku, u najvećoj mjeri se razvija prema idejnom projektu iz Urbanističkog projekta iz 2012. godine, dok prostor oko ova dva objekta još uvijek nije priveden konačnoj namjeni. Najveća razlika u odnosu na smjernice definisane Urbanističkim projektom iz 2012. godine je spratnost objekta. Planirana spratnost je bila -3+P+1, a obilaskom terena je evidentirano da je izgrađena spratnost -3S+P+2. Dakle, nadograđen je jedan sprat više u odnosu na planirano stanje.

U suterenskom dijelu ovog objekta planirano je da bude smješten prostor namijenjen za stacionarni saobraćaj koji bi pripadao hotelu, dok je iznad suterenskog dijela hotela planirano 12 poslovnih prostora, prosječne površine od oko 50 - 65m² na dvije suterenske etaže te 12 stambenih jedinica na etažama prizemlja i spratu. Obzirom da je došlo do povećanja spratnosti za jednu etažu, paralelno s tim povećan je i broj stambenih jedinica za još 6. Dakle ukupno 18 stambenih jedinica.

Kada je u pitanju fizička struktura objekta, konstrukcija objekta je izgrađena u skeletnom sistemu od armiranobetonskih stubova i međuspratnih konstrukcija, sa ispunama od opekarskih blokova. Istočna fasada je termoizolaciono obrađena kako bi se zadovoljili zahtjevi u pogledu arhitektonske fizike objekta, a druge fasade još uvijek nisu finalno obrađene. Otvori na fasadi, koji su do sada postavljeni, su izrađeni od PVC-a.

PROSTOR IZVAN GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA IZ 2012. GODINE

ILUSTRACIJA 8 – OBJEKAT PRIVREDNE BANKE (IZVOR: IPSA INSTITUT, SEPTEMBAR 2017.)



Za razliku od prethodnog Urbanističkog projekta iz 2012. godine, ovim Izmjenama i dopunama biti će tretiran veći obuhvat. To podrazumijeva proširenje u dijelu iza stambeno-poslovnog objekta, gdje se planira izgradnja i uređenje površine namijenjene za parkiranje, te proširenje u dijelu gdje se trenutno nalazi objekat Privredne banke gdje postoji interes vlasnika parcele i objekta da izvrši rekonstrukciju i nadogradnju u skladu sa prostornim mogućnostima.

ILUSTRACIJA 9 – PROSTOR IZA STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA (IZVOR: IPSA INSTITUT, SEPTEMBAR 2017.)



7. ANALIZA I OCJENA STANJA PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA

Analiza postojećeg stanja prirodnih i stvorenih uslova omogućila je formiranje sinteze stanja u prostoru koja ima za cilj omogućiti sagledavanje potencijala za izradu planskih smjernica. Sinteza analiziranih podataka o stanju u prostoru izražena je kroz četiri vrijednosna faktora⁴. To su evidentirane snage, slabosti i prijetnje, odnosno uočene mogućnosti razvoja predmetnog obuhvata.

TABELA 4 - SWOT ANALIZA – POSMATRANO PODRUČJE JE GRANICA OBUHVATA PLANA, SA INTERNIM I EKSTERNIM UTICAJIMA NA PLAN

SNAGA	SLABOSTI
• Povoljan položaj u odnosu na šire okruženje gradske zone Tešnja • Centralni gradski prostor koji ima veliki potencijal za razvoj • Postojanje javnih i društvenih sadržaja • Razvijena saobraćajna infrastruktura šireg okruženja • Infrastrukturna povezanost	• Ograničenja u pogledu izgradnje novih fizičkih struktura uzrokovano postojećim stanjem izgrađenosti • Saobraćajna opterećenost na dijelu RC 401 • Nedostatak površina namijenjenih za parkiranje
MOGUĆNOSTI	PRIJETNJE
• Stvaranje novih stambenih i poslovnih prostora unutar markice objekta Privredne banke • Uređenje sistema pješačkih i otvorenih javnih površina u dijelu gdje prostor nije priveden konačnoj namjeni • Planiranje i uređenje površina namijenjenih za parkiranje • Hortikulturno uređenje prostora • Efikasnije provođenje instrumenata zaštite životne okoline	• Političko-ekonomska nestabilnost na nivou države • Plavljenje površina u slučaju većih elementarnih nepogoda (rijeka Tešanjka) • Bespravna gradnja • Loše socijalne prilike kao što su nizak stepen zaposlenosti i slaba kupovna moć

Na osnovu identifikacije potencijala i organičenja dobija se vizija i koncepcija budućeg razvoja predmetnog obuhvata. Posmatrajući prostor u širem kontekstu, može se zaključiti da tretirani obuhvat ima veliki potencijal za razvijanje i urbanizaciju, obzirom na položaj u odnosu na širi kontekst grada, razvijenost infrastrukturnih sistema te ekonomsku stabilnost na nivou Općine Tešanj.

⁴ Analiza situacije (SWOT analiza) je kvalitativna analitička metoda kojom se vrši sinteza evidentiranih i snimljenih situacija kroz formiranje četiri strateške klase: snaga, slabost, mogućnost i prijetnja.

8. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI RAZVOJA

Tešanj ima dobru predispoziciju za daljnji razvoj i podizanje urbaniteta kao i izgradnju prostora koji će zadovoljavati potrebe korisnika na visokom nivou. Važno je znati da gradski centri, posebno općinski centri, imaju višestruku ulogu jer njima gravitira veliki broj stanovnika što im daje veću obavezu u pogledu planiranja i razvoja. Postavljenim takvih principa, konstatuje se da gradski centar Tešnja ima veoma kvalitetan ambijent stanovanja, poslovanja, rekreacije itd., odnosno svega onoga što čovjek u toku jednog dana potrebuje.

Prema utvrđenim stavovima definisani su opšti ciljevi prostornog uređenja:

- Područje izrade plana usmjeriti prema stabilnom i održivom korištenju zemljišnih resursa
- Prostornu cjelinu organizovati da bude atraktivna, poželjna za investiranje i zadovoljenje privatnih interesa, uz dosljedno poštivanje javnih i opštih interesa (općine i stanovnika)
- Planska rješenja zasnivati na sveobuhvatnim elementima, na principima održivosti i kontinuiteta koje će moći prihvatiti buduće promjene u prostoru
- Izgradnja ne smije ugroziti životnu sredinu
- Ponuditi prostorna rješenja koja će biti usmjerena na rješavanje negativnih pojava i trendova u prostoru
- Izgradnja koja se planira mora donijeti dodatni kvalitet u smislu savremenog opremanja infrastrukturom. U tom smjeru je potrebno istaći scenarij budućeg razvoja i korištenja kako bi se omogućilo stvaranje povoljnih uslova koji neće dopustiti stihijsko i neplansko korištenje ili izgradnju.

Posebni ciljevi prostornog uređenja su:

- Uređenje i unapređenje površine gradskog parka
- Završetak radova na izgradnji hotela i stambeno-poslovnog objekta
- Privođenje konačnoj namjeni površine između objekata hotela i stambeno-poslovnog objekta
- Uređenje platoa iznad stambeno-poslovnog objekta i planiranje novih površina za saobraćaj u mirovanju
- Rekonstrukcija objekta Privredne banke

II. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

9. OSNOVNA KONCEPCIJA RAZVOJA

9.1. OBRAZLOŽENJE RJEŠENJA

9.1.1. OSNOVNA NAMJENA POVRŠINA

Polazište za planiranje prostorne organizacije čini zatečeni stepen izgrađenosti prostora, stepen razvijenosti infrastrukturnih sistema, prvenstveno saobraćajne mreže, te način korištenja površina na dijelovima unutar obuhvata za koje je Općina preuzela određene obaveze ili procjenjuje da je moguće za pojedine lokacije obezbijediti investicije od javnog/društvenog interesa.

Obzirom da se prostor unutar obuhvata tretira kao već izrađeni prostor, intervencije u prostoru koje su Urbanističkim projektom predviđene, odnose se na zadržavanje i unapređenje te rekonstrukciju postojećih objekata i površina.

Postojećim Urbanističkim projektom iz 2012. godine, planirani su prostorni kapaciteti za sadržaje stanovanja i poslovanja te uređenja otvorenih površina, koji se kao takvi uklapaju u postojeći ambijent i predstavljaju kontinuitet u razvoju centralnog dijela Tešnja.

Naslijeđen koncept urbanog centra uslovio je da planirana organizacija prostora skoro u potpunosti potvrđuje već postojeću postavku urbane matrice u okviru obuhvata Urbanističkog projekta. Manje korekcije uslovljene su proširenjem sadržaja u smislu poboljšanja zatečenog stanja, uvažavajući pri tome trenutne potrebe i vlasničke odnose.

Imajući u vidu važnost predmetnog obuhvata u odnosu na širi kontekst grada, parterno rješenje određeno je postojećom urbanom matricom, položajem u odnosu na regionalnu cestu, konfiguracijom terena i potrebama Nosioca pripreme Plana. Osnovna dispozicija arhitektonsko-građevinskih struktura je logična i jasna. Prema tome, urbanističko rješenje ima za cilj uspostavljanje kontinuiteta urbanog partera sa hortikulturnim uređenjem te planiranje i uređenje u skladu sa prostornim mogućnostima.

U granicama obuhvata Urbanističkog projekta planirano je:

- zadržavanje zatečenog stanja u dijelu džamijskog harema
- rekonstrukcija i uređenje gradskog parka prema Urbanističkom projektu iz 2012. godine
- rekonstrukcija objekta Privredna banka sa nadogradnjom dva sprata koja neće prelaziti trenutnu visinu objekta hotela
- završetak izgradnje stambeno-poslovnog objekta i hotela
- prijedlog izgradnja i uređenja parking prostora iza stambeno-poslovnog objekta
- uređenje površina koje nisu privedene konačnoj namjeni
- zadržavanje formirane pješačko-kolske površine, sa posebnim režimom kolskog saobraćaja i saobraćaja u mirovanju, čime je dozvoljen pristup uz ograničeno korištenje, kao i za prolazak interventnih vozila gdje su ispoštovani *Zakoni o osnovama sigurnosti saobraćaja u Bosni i Hercegovini*.

Urbanističko rješenje pored uređenja predmetnog obuhvata, ima za cilj stvoriti novu fokalnu tačku unutar gradskog centra koja će ujedno nadopuniti nedostatke šireg urbanog konteksta.

9.1.2. PLAN ORGANIZACIJE PROSTORA

Na osnovu analiza postojećeg stanja, te valorizacije dobivenih rezultata, iz kojih je proizašla i ocjena prirodnih i stvorenih uslova, te fizičke strukture i organizacije prostora, moglo se pristupiti procesu planiranja budućih sadržaja. Analize postojećih uslova su rađene u cilju determinisanja mogućih intervencija u prostoru, koje će, u konačnici, dovesti do poboljšanja kvaliteta života i rada korisnika, kao i posjetilaca koji u ovoj zoni ostvaruju svoje potrebe.

Kao rezultat prirodnog konteksta, tretirani obuhvat se može podijeliti na dvije karakteristične zone: zona desne i zona lijeve obale rijeke Tešanjke. Zonu desne obale karakteriše pretežno stambeno-poslovna namjena, dok se zona lijeve obale može definisati kao pretežno vjersko-obrazovna. Međutim, obzirom da obuhvat tretira relativno malu površinu sa dosta prostora koji predstavlja otvorene javne površine, cjelokupan prostor se može definisati kao centralna gradska zona definisana sadržajima od šire društvene važnosti.

PJEŠAČKAO –KOLSKA SAOBRAĆAJNICA NA DESNOJ OBALI RIJEKE

Obilaskom terena utvrđeno je da je pješačko-kolska šetnica, kao važan prostor unutar šireg konteksta, privedena konačnoj namjeni, u najvećoj mjeri u skladu sa važećom projektnom dokumentacijom. Razlike, koje su prethodno navedene u tekstu (*Odnos postojećeg stanja i postojećeg Urbanističkog projekta*), se neće uzimati u obzir. Dakle, zatečeno stanje pješačko-kolske saobraćajnice se zadržava u cjelosti i u planskom periodu se predviđa njegovo redovito održavanje, sa mogućnošću dodatnog opremanja prostora urbanim mobilijarom, u vidu klupa za sjedenje, kanti za otpatke itd.

Nastavak šetnice, na potezu ispred privredne banke do stambeno-poslovnog objekta koji nije priveden konačnoj namjeni, u planskom periodu je potrebno dovršiti. Taj potez treba da bude isključivo pješački, sa mogućnošću prolaska interventnih i dostavnih vozila, a u skladu sa važećim zakonima o saobraćaju. Materijalizacija ovog dijela šetnice treba da bude jednaka popločanju koje se nalazi ispred hotela odnosno neposredno ispred Doma kulture.

OBJEKAT HOTELA

Objekat hotela predstavlja glavni sadržaj u sklopu desne obale rijeke. Obilaskom terena evidentirano je da se objekat još uvijek nalazi u fazi izgradnje, ali je jedan dio objekta pušten u funkciju (poslovnica banke). U planskom periodu, ovom dokumentacijom se objekat hotela zadržava u cjelosti u skladu sa zatečenim stanjem i predviđa se završetak radova i puštanje u funkciju istog u skladu sa idejnim projektom Urbanističkog projekta iz 2012. godine.

Manje izmjene koje su evidentirane na fasadi su evidentirane i kao takve će biti uvrštene u ovaj Urbanistički projekat. Materijalizacija ostalih fasada na ovom objektu treba da bude usklađena sa materijalizacijom fasade koja je već izrađena (zapadna i južna fasada).

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT I PLATO IZA OBJEKTA

Stambeno-poslovni objekat, koji se trenutno nalazi u fazi izgradnje, se zadržava u zatečenom stanju. Kako je to evidentirano obilaskom terena, visinska kote ovog objekta su sljedeće:

- Visinska kota ploče garaže: 229.02 m
- Visinska kota prizemlja: 232.12 m
- Visinska kota vrha objekta: 249.31 m
- Visinska kota vrha lifta: 252.35 m

Dakle, nadograđeni sprat će biti uvršten u ovaj Urbanistički projekat, a navedene kote su kao takve ograničavajuće i u planskom periodu se ne dozvoljava bilo kakva naknadna nadogradnja. Odstupanja su moguća jedino kao rezultat finalne obrade pete fasade, tj. vrha objekta i vrha lifta, ali ista ne smiju biti veća od 20 cm.

U planskom periodu se predviđa i završetak radova na vanjskom uređenju, kako je to definisano u grafičkom prilogu.

PROSTOR IZA STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA

Obzirom da su se u međuvremenu stvorile prostorne mogućnosti, iza stambeno-poslovnog objekta, formiran je plato na kojem se ovim Urbanističkim projektom predviđa izgradnja i uređenje površine za parkiranje stanara u skladu sa prostornim mogućnostima, a pristup je obezbjeđen iz ulice Srebrenička. U sklopu ove površine, predviđena je izgradnja 22 nova parking mjesta, sa mogućnošću povećanja broja parking mjesta ako to prostorne mogućnosti budu dozvoljavale prilikom detaljnije razrade prostora.

Sam prilaz ovoj površini, smješten između dva individualna stambena objekta, je dosta ograničen, što onemogućava planiranje pristupne saobraćajnice u skladu sa propisima. Poštujući izgrađenu fizičku strukturu, neophodno je izgraditi prilaznu saobraćajnicu u najvećoj mjeri u skladu sa propisima (za saobraćaj u dva smijera, po mogućnosti treba zadovoljiti minimalno sljedeće dimenzije: $2 \times 2,75 = 5,5\text{m}$). Ukoliko to ne bude moguće izvesti s obzirom na postojeće objekte u okruženju, neophodno je pronaći optimalno rješenje vodeći računa o sigurnosti u saobraćaju, te zaštititi objekata i sigurnosti pješaka.

Za predmetnu lokaciju, biti će neophodno izraditi glavni ili izvedbeni projekat vanjskog uređenja.

OBJEKAT PRIVREDNA BANKA

Objekat privredne banke, prethodnom planskom dokumentacijom nije bio tretiran i nalazio se izvan granice obuhvata. Proširenjem obuhvata, ovaj prostor je neophodno uvrstiti i povezati sa neposrednim okruženjem.

U tom smislu se planira rekonstrukcija postojećeg objekta gdje će postojeća markica (prizemlje) biti zadržana, a postojeći kosi krov će biti otklonjen i na tom mjestu nadograđene dvije etaže, na način da visina planirane nadogradnje ne smije prelaziti visinu objekta hotela. Visinska kota krova ne smije prelaziti 243.00 m.n.v. Planirana spratnost ovog objekta je 3S+P (Tri etaže suterena, plus prizemlje), obzirom da se iza objekta nalazi vrlo strma stijena gdje će biti projektovan plato za pristup prizemlju i

parkiranje vozila. Glavni pristup objektu će biti sa pješačko-kolske saobraćajnice, odnosno sa trga, a sporedne ulaze je moguće obezbijediti sa planiranog platoa iza objekta, te sa bočne strane neposredno uz stambeno-poslovni objekat.

Izrada idejnog projekta za ovaj objekat nije bila predmet Ugovora, ali u smislu propozicija daju se slijedeće smjernice:

- Krajnja visinska kota nadogradnje objekta, ne smije da prilazi postojeću visinu hotela. Visinska kota vrha objekta hotela je 243.00 m.
- Dio objekta kojem se pristupa sa kolsko-pješačke saobraćajnice, odnosno sa trga, treba da bude stambeno-poslovnog, odnosno kulturno-obrazovnog karaktera počev od prizemlja do završne etaže, a obzirom na posmatrani kontekst koji je od velike društvene važnosti za Tešanj (Dom kulture sa jedne strane, hotel sa druge strane itd). Moguće djelatnosti za ovaj dio objekta su: poslovanje (kancelarijski i prodajni prostori), obrazovanje i kultura (biblioteka, umjetnička galerija i slično), zdravstvo (manje poliklinike ili ordinacije) itd.
- Drugi dio objekta, smješten neposredno uz stambeno-poslovni objekat, može biti stambeno-poslovnog karaktera i to na način da prizemlje bude poslovno, a spratovi stambeni. Važno je napomenuti da se na fasadi stambenog dijela objekta, ne smiju postavljati nikakvi predmeti koji bi ugrozili urbani ambijent ovog prostora.
- Zabranjene namjene su djelatnosti koje stvaraju buku, vibracije, dim, prašinu, neugodan miris i ometaju primarnu namjenu zone.
- Ovim urbanističkim projektom je izrađen prijedlog fasade objekta koji je generalno definisao izgled uličnog fasadnog platna, gledano sa pješačko-kolske saobraćajnice, i kao takav je ograničavajući. Osnovni koncept ulične fasade je nastavak kontinuiteta vertikalnog akcenta zastupljenog na fasadi objekta hotela, sa jasno definisanim poslovnim i stambenim (sobe hotela također se smatraju uslovno stambenim dijelom u objektu hotela) dijelom, koji se ogledaju na i na fasadi objekta privredne banke.
- prilikom izrade projektne dokumentacije, vrlo je važno voditi računa o stabilnosti objekta, obzirom da se radi o rekonstrukciji postojećeg objekta.
- Prije rekonstrukcije i nadogradnje ovog objekta, neophodno je izraditi izvedbeni projekat u skladu sa važećim propisima, vodeći računa o sigurnosti i stabilnosti objekata u neposrednom okruženju. Objekat treba da bude izgrađen od savremenih građevinskih materijala.

Fasada ovog objekta, smještena u kontekst uličnog platna gledano sa kolsko-pješačke saobraćajnice, data je u grafičkom prilogu.

DŽAMIJA DIBEKHANA ZAJEDNO SA DŽAMIJSKIM HAREMOM

Predloženim rješenjem u Urbanističkom projektu iz 2012. godine, planirana je izgradnja abdesthane, mekteba i fontane. Obilaskom terena, utvrđeno je da prostor nije priveden konačnoj namjeni u skladu se ovim rješenjem. Evidentirano je da je u sklopu džamijskog harema izgrađena fontana i izvršeno popločanje oko fontane. Zatečeno stanje na ovom lokalitetu se zadržava u sklopu ovih Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta, a u planskom periodu se predviđaju radnje tekućeg održavanja.

URBANI PARK

Urbani park na lijevoj obali rijeke još uvijek nije izveden, te se na ovoj lokaciji zadržava prijedlog rješenja koji je predložen prethodnim Urbanističkim projektom zajedno sa Idejnim projektom planirane izgradnje Trgovke na mjestu postojećeg kioska.

Izvod iz koncepta za Urbani park u sklopu Urbanističkog projekta iz 2012. godine:

„Posmatrajući prostor sa aspekta njegove uloge u kontekstu šireg i užeg obuhvata, zaključeno je da je njegov zadatak da Tešnju podari urban a opet ugodan prostor za javno okupljanje, u duhu pomirenja modernog i tradicionalnog.

Zatičući sve od davnina važne elemente ugodnog ambijenta: voda, zelenilo, pogled, ovaj se prostor nametnuo kao fokalna i istovremeno povezujuća tačka Koncepta.

Sam park poprima izgled urbanog otvorenog javnog prostora koji koketira sa zatečenim zelenim fondom, koristeći benefite sjenovitog i zaklonjenog. Oploćanjem parka u modularnoj mreži koristeći kamen – hrešu kao autohtoni bosanskohercegovački materijal ili drugi sa sličnim svojstvima i teksturom, drvo – bagrem kao izuzetno otporan i zahvalan za korištenje u eksterijeru, te travu kao osnovne elemente, ostvaren je prostor okupljanja i prstor pogodan za održavanje manjih manifestacija. Istovremeno, ovaj prostor uz vezu preko postojećeg mosta predstavlja poveznicu između dvije obale i dvije funkcije. Odnos oploćanja i travnatih površina je takav da odaje utisak zelene gradske oaze a da istovremeno pruža mogućnost multifunkcionalne upotrebe.

Budući da je park u odnosu na saobraćajnicu koja ga tangira deniveliran, predlaže se njegovo postepeno deniveliranje širim stepenišnim trakama, koje se zrakasto spuštaju sa trotoara u prostor parka. Na ovaj način park postaje dijelom okoline i gubi dosadašnji imidž izdvojene cjeline opasane ogradom.

Aksa koja se spušta od Općine kroz park i preko mosta do postojećeg Memorijalnog obilježja, dizajnirana je kao kamena staza oploćana granitnim kockama, te asocirajući na kadrnu potencira osnovnu kretnju kroz park.

Mobilijar parka ne narušava zatečeni raspored stabala i potencira korištenje vodotoka, a sa ciljem što atraktivnijeg ambijenta u parkovskoj zoni predviđa se i manja fontana u vidu vrlo plitkog bazena na način koji je dat u grafičkim priložima.

Unutar ove zone je zadržana funkcija trgovanja, te su zatečene trgovke objedinjene u jedan manji objekat trgovačke namjene koji podrazumijeva korištenje transformabilnih materijala. Ovim objedinjavanjem planirani broj trgovki je 3, prosječne površine 12 m², s tim da je ostvaren moderniji i urbaniji izgled objekta čija je lokacija izuzetno vrijedna i zaslužuje poboljšanje u arhitektonskom smislu. Unutar ovog objekta predviđen je i smještaj sanitarnog čvora za opsluživanje objekta, čime se nastoji obezbijediti što ugodniji ambijent, a isti je smješten u zadnjem dijelu objekta orjentiran na park i usku pješačku stazu uz Tešanjku koja prelazi u parkovsku površinu.

Projektom se zadržava manji broj parking mjesta – 2 parking mjesta za kratkotrajno parkiranje i za potrebe Općine, s tim da su ova parking mjesta imaju biti obrađena geo mrežama i potom ozelenjena, čime će trava dobiti efekat "armiranog" tla i neće biti sklona propadanju i truljenju.

Trotoar koji prati Ul.Trg Alije Izetbegovića predlaže se da na dijelu koji tangira park i džamijski harem bude obrađen istim kamenim opločnicima.⁵

9.1.1. GRAĐEVINSKI FOND

U odnosu na zatečene fizičke strukture, projekcija izgradnje u najvećoj mjeri podrazumijeva zadržavanje osnovne urbanističke postavke definisane Urbanističkim projektom „Tešanj-Centar“ Tešanj iz 2012. godine za koji se radi izmjena i dopuna, uz snimanje i evidentiranje postojećeg stanja za dijelove koji su već privedeni konačnoj namjeni ili su u izgradnji.

TABELA 5 – GRAĐEVINSKI FOND

POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE ZADRŽAVAJU	Ptl (m ²)	BGP (m ²)
Džamija Dibekhana	157	157
Hotel	1035	3774
Stambeno-poslovni objekat	664	3984
Spomenik	75	75
Σ	1931	7990
POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SU PLANIRANI ZA REKONSTRUKCIJU		
Objekat privredne banke	380	1520
PLANIRANI OBJEKTI		
Trgovka	44	44
UKUPNO:	2355	9554

Spratnost objekata je prikazana na grafičkim prilogima.

Objekti unutar obuhvata Urbanističkog projekta zauzimaju BGP = 9 554 m² i Ptl = 2 355 m², te je prema tome koeficijent izgrađenosti cjelokupnog obuhvata:

$$Ki = \frac{BGP}{Pu} = \frac{9\,554}{11\,208} = 0,85$$

a iz čega slijedi da je procenat izgrađenosti:

$$Pi = \frac{Ptl}{Pu} \times 100 = \frac{2\,355}{11\,208} \times 100 = 21,01 \%$$

9.2. PARCELACIJA, GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE

Osnovno ograničenje izgradnje u budućnosti propisano je regulacionom i građevinskom linijom. Regulacione i građevinske linije definisane su za sve postojeće objekte koji se zadržavaju, kao i postojeće objekte planirane za rekonstrukciju te planirane građevine, na način kako je to prikazano u grafičkom prilogu.

⁵ Urbanistički projekat „tešanj-Centar“ Tešanj iz 2012l. godine

Prema Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata, izvršen je prijedlog parcelacije predmetnog obuhvata, što je prikazano na pripadajućem grafičkom prilogu. U skladu sa potrebama, moguće je vršiti spajanje susjednih parcela, ukoliko se steknu svi neophodni uslovi i pribave sve neophodne saglasnosti, ali građevinske i regulacione linije definisane ovim Urbanističkim projektom, zajedno sa maksimalnim koeficijentima izgrađenosti, su ograničavajuće i kao takve ne smiju biti promijenjene.

Ovim Urbanističkim projektom definisan je prijedlog buduće parcelacije koji je prikazan u grafičkom prilogu, a površine parcela su prikazane u narednoj tabeli:

TABELA 6 – POVRŠINE PARCELA

Br. parcela	Površina (m ²)
1	437
2	619
3	2316
4	964
5	11
6	6
7	13
8	13
9	1358
10	308
11	50
12	1613
13	404
14	153
15	474
16	111
17	225
18	1484
19	212
20	230
21	222

9.3. INFRASTRUKTURA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Postavljanje cjevovoda se planira ispod trotoara ili u zelenom pojasu, te ispod planirane pješačke saobraćajnice u rovu sa minimalnim nadslojem zemlje od 1.20m, prilagođen nivelacionim elementima puta.

Plan razvoja vodovodne mreže obuhvata sljedeće korake:

- Izgradnja novih distributivnih cjevovoda u ukupnoj dužini od aproksimativno 50 m'

Izgradnja novih vodovodnih linija planira se sa savremenim materijalima poput daktilnih ili polietilenskih cijevi, opremljeni sa dovoljnim brojem vodovodnih armatura, zatvarača i hidranata.

Prilikom izgradnje vodovodne mreže potrebno je težiti ka unificiranju cijevnog materijala zbog dugoročno gledajući lakšeg održavanja mreže, samim tim i dugotrajnosti.

Jedan od stalnih zadataka za planski period je i stalno ažuriranje katastra vodovodne mreže, sa utvrđivanjem tačnih pozicija svih vodovodnih armatura.

Sakupljanje i dispozicija otpadnih voda

Obzirom da na području obuhvata postoji izgrađena kanalizaciona mreža planirane mjere se zasnivaju na proširenju na mjestima izgradnje novih objekata. Trenutno stanje odvodnje otpadnih voda se zasniva na mješovitom tipu dok je za dio dopune urbanističkog plana planirana izgradnja separatnog sistema odvođenja otpadnih i oborinskih voda. Postojeći kolektor DN500 je pozicioniran tako da je moguć priključak novoplaniranih objekata gravitacionim putem.

Svi kolektori se planiraju prema nivelaciji terena, priključuju se na projektovani glavni fekalni kolektor odvodnje gradskih otpadnih voda Tešnja.

Novi kanalizacioni vodovi su planirani sa minimalnim profilima Ø250 mm, položenim ispod planiranih saobraćajnica, prema pripadajućem nacrtu. Ukupna dužina planiranih cjevovoda odvodnje otpadnih voda iznosi cca DN 250 L=70 m' i DN 300 L=50 m'.

Izgradnja novih fekalnih kanala i izmjene projektovanih cjevovodah, planira se sa cijevima od savremenih materijala poput polipropilena, polivinilhlorida, daktila, centrifugiranog poliestera itd.

Prilikom izgradnje mreže, potrebno je težiti unifikaciji cijevnog materijala zbog dugoročno gledajući lakšeg održavanja mreže, samim tim i dugotrajnosti.

Odvođenje oborinskih voda

Odvođenje oborinskih voda u skladu sa koncepcijom separatnog sistema, planira se posebnim kolektorima, minimalnog profila Ø250 mm. Oborinske vode sa saobraćajnica, krovova i drugih površina se prihvataju sistemom rešetki, slivnika, te se će dalje voditi prema glavnom kolektoru oborinske kanalizacije paralelno uz postojeći kolektor fekalne kanalizacije. Oborinski kanali se planiraju u trupu saobraćajnice, sa uličnim slivnicima. Obzirom da ne postoji izvedena mreža odvodnje oborinskih voda, zahvati se svode na izgradnju mreže odvodnje oborinskih voda.

Ispuštanje oborinskih voda se planira u najbliži recipijent, rijeku Tešanjku. Obzirom da su na obuhvatu planirani parking prostori, zbog zaštite voda, planira se i izgradnja separatora ulja i masti prije priključka na glavni kolektor. Oborinske vode sa krovova i drugih površina koje nisu zauvljene se mogu direktno priključiti na planirani kolektor.

Planira se da prikupljena oborinska voda prije ispuštanja prođe proces prečišćavanja odnosno, separator ulja i masti, i tek onda da se ispusti u recipijent.

Izgradnja novih oborinskih kanala planira se sa cijevima od savremenih materijala poput polipropilena, polivinilhlorida, centrifugiranog poliestera itd.

Elementi proračuna hidrauličkog opterećenja kišne kanalizacije su:

- Pripadajuća slivna površina - F [ha]
- Intenzitet mjerodavnih kiša za povratni period 2 godine i dužine trajanja 15 min - q_{mj} [l/s/ha]
- Koeficijent oticanja - ψ

Plan razvoja infrastrukture sa svim elementima, izmještanja, i izgradnje novih kolektora je obrađen na pripadajućem grafičkom prilogu.

Ukupna dužina planirane mreže odvodnje oborinskih voda iznosi $L=120$ m', prečnika DN250.

PRILOG BR. 1

PRELOMNE TAČKE GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Redni broj	x koordinate	y koordinate
1	6499391,57	4940950,20
2	6499390,27	4940943,07
3	6499388,69	4940943,19
4	6499384,28	4940944,60
5	6499372,17	4940938,50
6	6499369,46	4940929,49
7	6499366,46	4940924,74
8	6499363,86	4940915,92
9	6499362,55	4940913,83
10	6499366,06	4940907,53
11	6499366,06	4940904,37
12	6499369,23	4940903,41
13	6499368,49	4940900,35
14	6499370,87	4940895,87
15	6499377,09	4940894,06
16	6499377,16	4940895,43
17	6499388,65	4940892,16
18	6499394,02	4940891,17
19	6499391,64	4940881,93
20	6499396,99	4940866,91
21	6499412,76	4940847,43
22	6499425,47	4940830,16
23	6499409,81	4940836,51
24	6499407,44	4940832,52
25	6499403,16	4940828,09
26	6499409,46	4940816,66
27	6499405,94	4940814,90
28	6499406,20	4940813,53
29	6499401,10	4940810,92
30	6499407,48	4940799,77
31	6499404,78	4940798,42
32	6499398,90	4940808,11
33	6499393,26	4940807,70

Redni broj	x koordinate	y koordinate
34	6499388,73	4940815,90
35	6499386,37	4940814,96
36	6499385,38	4940817,80
37	6499375,06	4940813,82
38	6499372,26	4940810,21
39	6499361,84	4940807,98
40	6499356,00	4940806,25
41	6499346,16	4940799,04
42	6499342,87	4940803,44
43	6499339,51	4940806,21
44	6499328,23	4940819,38
45	6499323,38	4940826,18
46	6499321,96	4940828,78
47	6499320,78	4940827,30
48	6499314,79	4940834,94
49	6499304,22	4940847,94
50	6499296,06	4940859,94
51	6499294,76	4940861,80
52	6499294,14	4940863,95
53	6499293,91	4940866,44
54	6499294,31	4940867,91
55	6499300,13	4940879,24
56	6499306,64	4940891,90
57	6499313,82	4940906,06
58	6499320,21	4940918,44
59	6499327,57	4940932,84
60	6499335,21	4940947,70
61	6499341,21	4940959,38
62	6499353,54	4940961,98
63	6499369,26	4940959,15
64	6499375,34	4940955,92
65	6499373,30	4940954,66

DIO 3.

GRAFIČKI DIO

1. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA
2. KATASTARSKA PODLOGA I VLASNIČKA STRUKTURA
3. SINTEZNA KARTA POSTOJEĆEG STANJA
4. KARTA POSTOJEĆEG STANJA INFRASTRUKTURE
5. PRIJEDLOG INTERVENCIJA
6. ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKO RJEŠENJE
7. PRIJEDLOG ULIČNOG FASADNOG PLATNA
8. PLAN PARCELACIJE
9. GRAĐEVINSKE I REGULACIONE LINIJE
10. INFRASTRUKTURA