

2.2. Obrazloženje Projekcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline

Lokalitet tretiran ovim Regulacionim planom se nalazi u sjeverozapadnom dijelu prostorne cjeline "Stupine - Ušće", koji je Prostornim planom općine Tuzla definisan kao stambeno-poslovna zona sa funkcijama centra.

U prvoj fazi Regulacioni plan je obuhvatao i neizgrađeni dio prostora na jugozapadnom dijelu prostorne cjeline, na kome je predviđena izgradnja stambeno-poslovne kule A. S obzirom da su u Prostornom planu Općine Tuzla za period 2006.-2026. (čija je izrada u završnoj fazi), predviđene nove prostorne cjeline za obuhvate Regulacionih planova sa utvrđenim režimima građenja kojom taj prostor ne pripada ovom obuhvatu, isti je izuzet. Na ovaj način je ukupna površina prostorne cjeline, odnosno obuhvata Regulacionog plana smanjena, te iznosi $P=13,60$ ha.

Novi obuhvat utvrđen je na osnovu postojećeg stanja na terenu, podataka o posjedovnom stanju dobijenih od Službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Tuzla i u skladu sa mogućnostima prostorne organizacije planirane gradnje i uređenja pratećih površina.

Izgradnja i uređenje ovog prostora ima izuzetan značaj za budući razvoj grada obzirom da predstavlja svojevrsnu urbanističku interpolaciju u već formirane gradske kvartove naglašeno stambenog karaktera, te obezbjeđuje sve poslovne i društvene sadržaje neophodne za optimalno funkcionisanje novog gradskog centra.

Specifičnost oblika i prostorna nekompaktnost tretiranog obuhvata organizaciono je usloвила koncept dvije odvojene prostorne cjeline koje su funkcionalno i oblikovno prilagođene karakteristikama pojedinačnih mikrolokacija. Pomenute mikrolokacije ili njihovi dijelovi su u proteklom periodu, različitom urbanističkom dokumentacijom, parcijalno razmatrane i razriješavane, te su uz postojeće izgrađene objekte i infrastrukturu poslužili kao polazna osnova za planiranu Konceptiju izgradnje i uređenja ovog prostora.

Urbanističku postavku većeg dijela tretiranog obuhvata karakteriše blokovski sistem građenja kombinovan sa visokim slobodnostojećim objektima, a u skladu sa prostornim mogućnostima lokacije. Forme blokova su različite i proizašle su iz analize raspoloživog građevinskog zemljišta, tj. odnosa međusobnih prostornih relacija planiranih i realiziranih fizičkih struktura u neposrednom okruženju, kao i planirane šeme saobraćaja u kretanju i mirovanju. Rezultat tako provedenog analitičkog postupka jeste slobodniji blokovski sistem oslobođen krutih formi i ponavljanja istih sistema u zadatom rasteru. Objekte koji formiraju blok čine jedna ili više lamela različitih horizontalnih, vertikalnih gabarita i namjena. U okviru planiranih lamela generalno su na nivou prizemlja i prvog sprata planirani poslovni sadržaji, dok su na višim spratovima planirani stambeni prostori. Suterenske etaže objekata rezervisane su većim dijelom za parkiranje, a manjim dijelom za ostave poslovnih prostora i stambene ostave.

Predloženi koncept urbanističke postavke većim dijelom je uvažio podatke o posjedovnom stanju koji su dobiveni iz Službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Sa ciljem da se obezbijedi realizacija planiranih sadržaja, posebnu pažnju smo posvetili ovom aspektu na način da se posjednicima zemljišta omogući što jednostavnije rješavanje imovinsko-pravnih odnosa. Pri tome je vođeno računa o podnesenim zahtjevima za urbanističke saglasnosti kroz koje su izraženi planovi pojedinih investitora.

Prvom fazom Regulacionog plana prostorne cjeline „Stupine“ u Tuzli u sklopu prostorno - planske koncepcije, u zapadnom dijelu regulacionog plana predviđene su tri stambeno-poslovne kule. Ponovnom analizom odnosa međusobnih prostornih relacija planiranih i realiziranih fizičkih struktura, došlo se do zaključka da je neophodno smanjiti procenat izgrađenosti lokacije, te planirati veći prostor za slobodne pješačke površine i uređene zelene površine. S tim u vezi, okosnicu prostorno - planske koncepcije zapadnog i dominantnijeg dijela obuhvata predstavljaju dvije, međusobno zarotirane, stambeno-poslovne kule, označene slovima E i F sa pratećim sadržajima smještenim u podrumskim etažama na tri nivoa. U arhitektonsko-oblikovnom smislu kule su kompoziciono oblikovane od horizontalno naglašenog poslovnog dijela, spratnosti P+2 i stambenih kula identične spratnosti 3Po+P+25+Pk, čija će dominantna vertikalna predstavljati prostorno - likovni akcent budućeg gradskog centra.

Pored planiranih kula, duž sjevernog i zapadnog ruba novoformiranog pješačkog platoa predviđena je izgradnja stambeno-poslovnih blokova C i D, niže spratnosti, orijentisanim ka trgu. Stambene lamele blokova C i D okrenute su ka obodnim servisnim saobraćajnicama. Unutar bloka D između stambenih lamela na jugu i servisne saobraćajnice na sjeveru planiran je park za igru djece, opremljen različitim spravama za igru djece i višenamjenskim sportskim terenom.

Novoformirani moderno koncipirani pješački trg oplemenjen je uređenim zelenim površinama sa visokim rastinjem i savremenom urbanom opremom te bi kao takav bio stjecište društvenih i poslovnih sadržaja i okupljanja, kako stanara unutar prostorne cjeline tako i građana gravitirajućih stambenih zona. Predloženim konceptom sugerisana je načelno naznaka osnovnih hodnih linija, posebno pješačka ulica uz zapadnu granicu obuhvata, kao primarna komunikacija i veza naselja Stupine sa Ulicom Aleja Alije Izetbegovića. Centralni trg je postavljen u središte prostora između bloka C na zapadnoj strani, bloka D na sjevernoj strani, stambeno-poslovnih kula E i F na istočnoj strani te se na jugu oslonjen na postojeći parking izgrađenih blokova B1 i B2. Zelene površine iznad podrumskih etaža izvešće se po principu "krovnih vrtova" sa primjenom biljnih vrsta prilagođenih tim prilikama.

U istočnom dijelu predmetnog obuhvata primjenjen je sličan urbanistički koncept, kao i u zapadnom dijelu, planiranjem izgradnje čvrstih stambeno-poslovnih blokova G, H i I, spratnosti 2Pod+P+7+Pot i 2Pod+P+14, postavljenih duž rubnih postojećih i planiranih saobraćajnica, sa poslovnim prostorima koji izlaze izvan osnovnih gabarita stambenih lamela. Prostor unutar blokova predviđen je isključivo kao pješačka zona namijenjena za posjetioce i stanare okolnih zgrada sa uređenim površinama za dječija igrališta i odmor.

Unutar tretiranog obuhvata planiran je saobraćaj u obimu i kapacitetu koji zadovoljava predviđenu namjenu prostora. Saobraćajnim rješenjem je definisan kolski i pješački saobraćaj, te saobraćaj u mirovanju. Mrežu kolskih saobraćajnica čine naseljske saobraćajnice predviđene u jednosmjernom i dvosmjernom režimu odvijanja saobraćaja sa trasama koje su prilagođene urbanističkoj postavci.

Planirana mreža kolskih saobraćajnica je u više tačaka povezana sa postojećom gradskom saobraćajnom mrežom priključenjem na Ulicu Mehmedalije Maka Dizdara, a predviđeno je i dodatno povezivanje realizacijom kolskog mosta preko rijeke Jale i daljom vezom sa naseljem Bulevar, te Sjevernom gradskom saobraćajnicom.

Gabarit i geometrijski elementi planiranih saobraćajnica su usklađeni sa zahtjevima koje propisuju važeći pravilnici iz oblasti saobraćaja za ovaj rang cesti. Sve saobraćajnice su planirane sa asfalt betonskim kolovoznim zastorom. Pješački saobraćaj omogućiti

realizacijom pješačkih staza, trotoara i platoa, a u svemu na način kako je to prikazano na grafičkim priložima.

Saobraćaj u mirovanju će biti obezbijeđen planiranom izgradnjom površinskih (nadzemnih) parkirališta, izgradnjom parking prostora u suterenskim i podzemnim etažama objekata, te realizacijom platoa za parkiranje iznad regulisanog korita rijeke Jale. Prilaz parking prostorima u suterenskim i podzemnim etažama objekata će se obezbijediti izgradnjom odgovarajućeg broja ulazno-izlaznih rampi, pri čemu raspored i njihov gabarit treba zadovoljiti uslove koje propisuju važeći pravilnici iz oblasti saobraćaja i protivpožarne zaštite. Platoe za parkiranje iznad regulisanog korita rijeke Jale treba izvesti na način da bude obezbijeđena protočnost rijeke Jale sa vrijednošću proticaja povratnog perioda $T=100$ godina.

Svi naprijed opisani elementi Projekcije izgradnje i uređenja cjelokupnog prostornog obuhvata „Stupine“ detaljno su prikazani su na grafičkom prilogu-list broj 7- Namjena površina, namjena i spratnost objekata sa hortikulturnim uređenjem, u razmjeri R 1:1000.