

**TEHNIČKO OBRAZLOŽENJE**  
**IDEJNOG URBANISTIČKO-PROGRAMSKOG RJEŠENJA**  
**ORGANIZACIJE PROSTORA MIKROLOKACIJE**  
**CENTRA JELAHA**

# **KULTURNO-SPORTSKI, STAMBENO-POSLOVNI CENTAR JELAH**

## **PROSTORNI OKVIR**

Objedinjeni kompleks više manjih parcela i različitih vlasnika uokviren je u jednu novu prostornu cjelinu koja integralno pripada postojećoj zoni centra Jelaha, a po funkciji budućih sadržaja urbanom, polivalentnom, tipu centara općine Tešanj.

**Lokalitet** tangiraju značajne saobraćajnice entitetsko regionalnog karaktera:

Magistralni put Teslić-Doboj i Regionalni put Prnjavor-Jelah-Tešanj koje su povezane novoprojektovanom ulicom u okviru novog prostornog koncepta saobraćaja Regulacionog plana za mjesto Jelah dok ostale susjedne zone pripadaju Poslovno industrijskom kompleksu Jelah.

Tretirana parcela zauzima prostor oko 7.300 m<sup>2</sup>

## **PROGRAMSKE POTREBE**

Mjesna zajednica Jelah je prije cca deset godina inicirala zahtjev da se postojeći prostor na kome je smještena preuredi, a dotrajala dvorana rekonstruira po veličini i funkciji. Regulacioni plan predvidio je logično povezivanje novoprojektirane intrazonske saobraćajnice sa 'drugim' planom fizičkih struktura centalne zone i sekundarno povezivanje ove zone sa novom intrazonskom saobraćajnicom prema gradu Tešnju koja se ukršta sa magistralnim putem Teslić-Doboj.

Postojeći prostori Mjesne zajednice nisu primjereni ulozi i funkciji koju ova društveno-politička jedinica potrebuje. Predloženo je da se ispita mogućnost izgradnje novog objekte za ove svrhe.

Sportski radnici žele da postojeća nefunkcionalna dvorana bude zamijenjena novom i prilagođena građevinskim gabaritima standardima koje zahtijevaju Međunarodne sportske organizacije, radi mogućnosti takmičenja koja su propisana u ovoj orgnizaciji.

Obzirom da Centar Jelaha ima potrebu za jednim većim parkingom i stambeno poslovnim sadržajima, sugerirano je da se preispita mogućnost izgradnje i ovih centru važnih kapaciteta.

Urađen je i Glavni projekat – rekonstrukcije i semaforizacije raskrsnice u Jelahu kojim je obuhvaćena te projektovana saobraćajnica koja se proteže istočnim dijelom predmetnog lokaliteta te ju je neophodno uvrstiti u urbanističko rješenje.

## **PROJEKTNO-PROGRAMSKE PROSTORNO-FUNKCIONALNE IDEJE**

Prema zahtjevima MZ i građana Jelaha koji su izneseni na sastancima održanim u periodu od usvajanja Nacrta pa do danas projektanti su trebali predvidjeti mogućnost izgradnje sljedećih kapaciteta:

- sportski centar (sa dvoranom za takmičenja sa tribinama za gledaoce),
- kulturni centar,

- stambeno-poslovne lamele,
- prostor za ured Mjesne zajednice Jelah,
- maksimalno dozvoljeni broj parking mjesta stacionažnog tipa – garažiranjem, i
- parkirnih mjesta na otvorenom ukoliko se ukaže prostor za njih.

U cilju udovoljenja ovih zahtijeva predložena je varijanta koja je prosljeđena i projektantu a koju karakteriše sljedeće:

- pomjeranje sadržaja na građevinsku liniju koja je utvrđena regulacionim planom što otvara mogućnost za formiranje trga prema magistralnoj cesti,
- pozicioniranje stambeno-poslovnog objekta na građevinsku liniju (prema magistralnoj cesti)
- pozicioniranje sportskog centra u poledini te formiranje ureda MZ i ureda Općine Tešanj u prednjem dijelu sportskog centra,
- formiranje i pozicioniranje kulturnog centra kao posebne cjeline,
- formiranje podzemne garaže ispod kompletnog obuhvata.

Nakon razmatranja od strane projektanta utvrđeno je da predloženo rješenje ne zadovoljava neke od arhitektonskih i urbanističkih parametara (međusobna blizina objekata) te je bilo neophodno pozicionirati sadržaje na način koji je prikazan u grafičkom prilogu a karakteriše ga sljedeće:

- povlačenje stambeno-poslovnog objekta prema magistralnoj cesti,
- radi pristupa podzemnoj garaži sportski centar pomjera se prema planiranom stambeno-poslovnom objektu,
- trg je formiran u unutrašnjosti lokacije, između stambeno-poslovnog objekta i sportsog centra.

U prilogu ovoga Tehničkog opisa je i grafički prikaz.

## SITUACIONI PLAN

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA NA NIVOU PRIZEMLJA JE cca 3.000 m<sup>2</sup>  
Ova površina će značajno doprinijeti da se sagleda pozitivni bilans izgrađenog/neizgrađenog prostora i objektivizira njena potreba.

Situacioni plan iznosi temeljnu distribuciju nove fizičke strukture na datom kompleksu. Ovim 'Prijedlogom idejnog programskog rješenja' organizacije prostora datog lokaliteta, a za potrebe izgradnje Kulturno-sportskog centra sagledava se kroz **osnovna trigabarita**, od koji dominira **Sportski centar** na koji se oslanja **Kulturni centar** te, **stambeno-poslovni objekt** orjentiran ka magistralnoj cesti (poslovni prostori prema magistralnoj cesti a ulazi u stambeni dio ostvaren preko pješačkog trga – pjacete).

Prema pozitivnim građevinskim propisima i koncipiranom distribucijom ovih sadržaja vidljivo je da postoji optimum higijensko-tehničkih uslova kao i tretmani unutar-lokacijskog saobraćaja sa prostorima za parking ili garažiranje.

Udovoljeni su i pravci evakuacije posjetilaca u izuzetnim slučajevima i servisni put koji omogućava vatrogasnim kolima obilazak centara i stambeno-poslovnih prostora.

Na prostoru ulaznog dijela stanbenih objekata predviđeno je dovoljno mjesta za dječiju igru jer su sklonjeni od gradskog saobraćaja.

### Prethodne mjere uređenja

Obzirom da na lokalitetu postoje brojni trošni, nefunkcionalni i različiti objekti potrebno je planirati fazno rušenje i uklanjanje istih. Ovdje se podrazumijeva i izmještanje svih podzemnih i nadzemnih instalacija koje se nalaze na lokalitetu. Ne bi trebalo da postoje prepreke da se bespravni objekti uklone sa lokaliteta.

Trasa intrazonskog puta treba biti slobodna za spajanje sa regionalnim putem sa jedne strane i magistralnim putem sa druge strane.

Nužno i ispitati geomehaničke uslove sa više sondaža dubine od preko 10,0 – 20,0 m radi orijentacije i saznanja o kakvom se materijalu terena radi i o nivouima podzemnih voda. Bez tako vrijednog podatka ne bi se smjelo prisupiti bilo kakvoj dubljoj izgradnji za potrebe podzemnim garaža i ostalih instalacija.

### Arhitektonski tretman

Specifičnost pojedinačnih sadržaja u objektima zahtijeva i karakterističan arhitektonsko-urbanistički tretman u oblikovanju.

- Prvi objekat uz magistralni put trebao bi oblikovno biti atraktivan jer dominira nad cijelim dijelom lokaliteta;
- Dvorana se treba dojmiti funkcionalnom, atraktivnom i dominantnom po svome gabaritu, sagrađena od materijala kvalitetnog i trajnog karaktera;
- Stambeno-poslovni objekat je najsloženiji u smislu arhitekture i zahtijeva maksimalni trud da se 'pomiri' tradicionalan arhitektura sa savremenim tendencijam;
- Zgrada Mjesne zajednice treba svojom artikulacijom da iskazuje 'društveni autoritet', kulturno-obrazovnu misiju i sposobnost samo-održivosti.

### Konstrukcije

Važnu komponentu koja će biti integrirana u adekvatne Odluke prilikom usvajanju ovih dokumenata je pitanje izbora konstruktivnog sistema za pojedine objekte i definitivna materijalizacija. Pristup odabiru konstruktivnih sistema i detalja za stambene i poslovne objekte ne predstavlja neku složenost. Sportska dvorana i zahtjevi koji se nalaze pred jednom takvom gradnjom su višestruko složeni, zbog čega izbor sistema gradnje i konstrukcij treba biti više puta preispitivan. Posebno iz razloga cijene koštanja i pratećih zahtjevnih instalacija.

### Ostale potrebe i ograničenja

Kada se bude pristupilo narednim fazama, koje prethode izgradnji, potrebno je ispitati sve postojeće energetske resurse sa kojima će se trebati sučeljavati: električna energija (trafo

stanica), kanalizaciona mreža (profili i visinski nivoi), postojeće denivelacije terena, prostorni odnosi susjednih objekata i korisnika, linije snabdjevanja i sl.