

Nositelj pripreme Projekta: općina Kiseljak

Nositelj izradbe Projekta:

- općinska Služba za gospodarstvo, urbanizam i prostorno planiranje – urbanistički koncept

- u suradnji sa: „ORTHO“ d.o.o. >Sarajevo

NACRT

URBANISTIČKI PROJEKT „BANJA KISELJAK“-KISELJAK



KISELJAK, rujan 2023. godine

Nositelj pripreme Projekta: općina Kiseljak

Nositelj izradbe Projekta:

- općinska Služba za gospodarstvo, urbanizam i prostorno planiranje – urbanistički koncept

- u suradnji sa: „ORTHO“ d.o.o. Sarajevo - idejni projekt

Učesnici u izradi:

Zlatko Bilalović, dipl.ing.arh,

Nositelj pripreme Projekta: općina Kiseljak

Nositelj izradbe Projekta:

- općinska Služba za gospodarstvo, urbanizam i prostorno planiranje – urbanistički koncept

- u suradnji sa: „ORTHO“ d.o.o. Sarajevo - idejni projekt

SADRŽAJ :

I OPĆE

PROGRAMSKI ZADATAK/SMJERNICE

II TEKSTUALNI DIO :

UVOD

1. IZVOD IZ PALNSKE DOKUMENTACIJE
2. OPĆI PODACI O PROSTORNOJ CJELINI
3. STANJE PROSTORNOG UREĐENJA PROSTORNE CJELINE
I OCJENA UVJETA ZA IZGRADNJU
4. CILJEVI IZRADBE PROJEKTA
5. URBANISTIČKO RJEŠENJE/KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA
6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI
7. OBRAZLOŽENJE IDEJNOG RJEŠENJA OBJEKATA

II GRAFIČKI PRILOZI URBANISTIČKOG PROJEKTA:

0. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPĆINE KISELJAK 2006.-2026.g
1. IZVOD IZ URBANISTIČKOG PLANA GRADSKOG SREDIŠTA KISELJAK
2. IZVOD IZ PROGRAMA AKTIVNOSTI ZA SPOROVOĐENJE URBANISTIČKOG PLANA
3. SINTEZNI PRIKAZ STANJA PROSTORNOG UREĐENJA I STANJE GRAĐEVINSKOG FONDA I INFRASTRUKTURE R 1:500
4. URBANISTIČKI KONCEPT –SINTEZNI PRIKAZ PROJEKCIJE PROSTORNOG UREĐENJA R 1:500
5. URBANISTIČKI KONCEPT –PROJEKCIJA PROSTORNOG UREĐENJA: PARTERNO RJEŠENJE R 1:500
6. I 7. IDEJNI PROJEKTI OBJEKATA R 1:200 i R1:100

Nositelj pripreme Projekta: općina Kiseljak

Nositelj izradbe Projekta:

- općinska Služba za gospodarstvo, urbanizam i prostorno planiranje – urbanistički koncept

- u suradnji sa: „ORTHO“ d.o.o. Sarajevo - idejni projekt

UVOD

Urbanistički projekt „BANJA KISELJAK“ (u daljem tekstu Projekt) urađen je na osnovu Smjernica /programskog zadatka za izradu sačinjenih od strane Nositelja pripreme Projekta, kao i Programske analize i prostorno-organizacijskih parametara rekonstrukcije postojećeg objekta i izgradnje KOMPLEKSA Banja Kiseljak u Kiseljaku

Urbanistički projekt urađen je sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju (“Službene novine Kantona Središnja Bosna, broj:11/14),“Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata“ (“Službene novine Federacije BiH” broj 63/04, 50/07 i 48/10), te normativima i standardima iz oblasti prostornog planiranja, urbanizma i arhitekture i drugih propisa u svezi sa specifičnim oblastima za koje se Projekt radi, te usmjerenja definiranih Prostornim planom općine Kiseljak i Urbanističkim planom gradskog središta Kiseljak.

Ukupna površina prostorne cjeline za koju se radi Projekt iznosi 28.900 m² (2,90ha), a granica je definirana na osnovu Programske analize i prostorno-organizacijskih parametara kompleksa Banja Kiseljak u Kiseljaku, te prostornim mogućnostima lokacije,odnosno stanja na terenu.

1. IZVOD IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE

1.1. PROSTORNI PLAN OPĆINE KISELJAK 2006.-2026.g.

(“Službeni Glasnik općine Kiseljak“ broj 3/08 i 9/21)

Prostornim planom su u poglavlju 12. Data usmjerenja i parametri za uspostavljanje adekvatne socijalne i zdravstvene zaštite žitelja Općine u planskom periodu kako slijedi:

Planirana društvena infrastruktura

Socijalna zaštita

U planskom periodu potrebno je izgraditi novi objekat za Centar socijalne zaštite i omogućiti sve vrste socijalne pomoći svim stanovnicima Općine u stanju potrebe i organizirati sljedeće službe:

- Savjetovalište za bračne i porodične odnose i vaspitno savjetovalište za djecu, koje će svojom funkcijom pravovremeno otklanjati probleme, koji ruše porodične odnose i normalan razvoj djece;
- Zavod za rehabilitaciju invalida, koji bi ih osposobio za uključivanje u određene poslove;
- Službu Doma zdravlja koja pruža stalnu socijalnu i zdravstvenu pomoć u domu starih i bolesnih ljudi,
- dom penzionera, prihvatilište za djecu bez roditelja i objekat za smještaj osoba izloženih nasilju u obitelji;
- centar za tretman djece sa razvojnim teškoćama u planskom periodu(predviđen je kao Dnevni centar za djecu i omladinu sa razvojnim teškoćama, a zašto je potrebno obezbjediti odgovarajući prostor.

Nositelj pripreme Projekta: općina Kiseljak

Nositelj izradbe Projekta:

- općinska Služba za gospodarstvo, urbanizam i prostorno planiranje – urbanistički koncept

- u suradnji sa: „ORTHO“ d.o.o. Sarajevo - idejni projekt

Ugostiteljstvo i turizam u Općini nemaju većeg značaja. Ugostiteljstvo koje označava 1,5% zaposlenih generiše 0,8% ukupnih prihoda i rashoda .

Ova djelatnost svodi se na 142 ugostiteljske radnje, dva motela i hotelom "Dalmacijom" koji nije u funkciji. To je sve nedovoljno u odnosu na prirodne resurse (mineralna izvorišta, šume, vodotokove, zaštićeno lovište u Podastinju, te zone rekreacije na lokalitetu Klokoti, Banove njive, Toplice i Zabrdje).

Navedeni prirodni resursi omogućavaju razvoj banjsko lječilišnog, sprotsko rekreativnog, lovnog i ribolovnog turizma.

Razvoj turizma, kao najveće privredne grane u svijetu zahtjeva izgradnju savremenih smještajnih kapaciteta i ugostiteljskih objekata, sportskih terena (u sportsko rekreaiconim zonama) i potrebnu komunalnu infrastrukturu. Po usvajanju Prostornog plana Općine Kiseljak potrebno je uraditi master plan za zonu zaštićenog pejzaža (u dolini rijeke Fojnice).

1.2. URBANISITIČKI PLAN GRADSKOG SREDIŠTA KISELJAK 2008-2028.GODINA (“Službeni Glasnik općine Kiseljak“ Broj 1/11)

I U poglavlju 8. tekstualnog dijela Društvena infrastuktura, date su smjernice i parametri za objekte društvene infrastukture:

Socijalna zaštita

Usmjerenja i parametri za uspostavljanje adekvatne socijalne zaštite preuzeti su iz Prostornog plana općine Kiseljak, poglavlje 12 Planirana društvena infrastuktura.

Zdravstvena zaštita

Usmjerenja i parametri za uspostavljanje adekvatne zdravstvene zaštite preuzeti su iz Prostornog plana općine Kiseljak, poglavlje 12 Planirana društvena infrastuktura.

Razvoj funkcije zdravstvene zaštite, bazira se na planiranom broju stanovnika i planskom kriteriju od 0,10 m² površine objekta na 1 stanovnika, što iziskuje povećanje kapaciteta i osoblja svih funkcija zdravstva. Površina zdravstvenih objekata Doma zdravlja i područnih ambulanti 2026.g. treba da iznosi 3321,5 m² korisne površine (2006.g. korisna površina iznosi 1563,0 m²).

Na području općine Kiseljak ima 0,96 ljekara na 1000 stanovnika. Bosanskohercegovački prosjek je 1,46 ljekara na 1000 stanovnika. Planske godine 2026. Broj ljekara u općini Kiseljak treba da dostigne prosjek Bosne i Hercegovine.

Općina Kiseljak ima prirodne i infrastrukturne potencijale za banjsko-zdravstveni turizam koji je danas ne iskorišten. Pisani dokumenti o izvorima banje Kiseljak potiču iz 16 stoljeća.

U tu svrhu se za potrebe razvoja turizma zadržava se lokalitet hotela „Dalmacija“ koji ujedno ima i funkciju zdravstveno-rekreacijskog centra suvremenog koncepta: objekti i otvoreni prostori različitih sadržaja (poglavlje II-2 Projekcija korištenja prostora po namjeni), a sukladno definiranim Posebnim ciljevima urbanog razvoja (poglavlje I-2)

Nositelj pripreme Projekta: općina Kiseljak

Nositelj izradbe Projekta:

- općinska Služba za gospodarstvo, urbanizam i prostorno planiranje – urbanistički koncept

- u suradnji sa: „ORTHO“ d.o.o. Sarajevo - idejni projekt

Ugostiteljstvo i turizam

Ugostiteljstvo i turizam u Općini nemaju većeg značaja. Ugostiteljstvo koje označava 1,5% zaposlenih generiše 0,8% ukupnih prihoda i rashoda .

Ova djelatnost svodi se na 142 ugostiteljske radnje, dva motela i hotelom "Dalmacijom" koji nije u funkciji. To je sve nedovoljno u odnosu na prirodne resurse na području općin.

Navedeni prirodni resursi omogućavaju razvoj banjsko lječilišnog, sportsko rekreativnog, lovnog i ribolovnog turizma.

Razvoj turizma, kao najveće privredne grane u svijetu zahtjeva izgradnju savremenih smještajnih kapaciteta i ugostiteljskih objekata, sportskih terena (u sportsko rekreativnim zonama) i potrebnu komunalnu infrastrukturu. Po usvajanju Urbanističkog plana gradskog središta Kiseljak potrebno je uraditi Regulacione planove za zonu sporta i rekreacije(u dolini rijeke Fojnice i Lepenice.).

II U poglavlju 13 tekstualnog dijela dati su namjene i bilans površina sa režimima gradnje i programskim aktivnostima za sprovođenje Urbanističkog plana, kao i polazišta za daljnju razradu putem detaljnijih planskih i drugih dokumenata i odluka, odnosno zone u kojima je neophodna izrada regulacijskih planova i urbanističkih projekata, te zone predviđene za sanaciju i rekonstrukciju, a što je prikazano grafičkim prilogom Program aktivnosti za sprovođenje Urbanističkog plana (grafički prilog broj 2).

2. OPĆI PODACI O PROSTORNOJ CJELINI/PROSTORNI OBUHVAT

Obuhvat Projekta se nalazi u užem urbanom području gradskog središta Kiseljak i omeđen je sa rijekom Lepenicom i Kreševkom, hotelom „Dalmacija“ odnosno ulicom Bana Josipa Jelačića Plan obuhvata katastarske parcele broj 894/1,894/2,892,897/3,897/4,897/5,897/1,1187/2 u S.P. Podastinje.

Površina prostorne cjeline za koju se radi Projekt iznosi 28.900 m² (2,80ha) i određena je na georeferenciranoj geodetskoj podlozi (podloge su georeferencirane u geokoordinantom rasteru FBiH).

3. STANJE PROSTORNOG UREĐENJA PROSTORNE CJELINE I OCJENA UVJETA ZA IZGRADNJU

Unutar prostornog obuhvata za koji se radi Projekt ima izgrađen nekoliko objekat, tlocrtna površina prizemlja objekta je cca 3380,00m², katnosti Po+sut+Pr+2 sa vlastitim prilazom sa ulice Bana Josipa Jelačića. Objekat je devastiran i nije moguć za uporabu.

Ostali dio unutar granice Projekta je parcela uz rijeku Lepenicu, neuređena površina djelimično zarasla šibljem koja se dijelom koristi kao parking prostor (neuređen).

Osnovna namjena prostora u granici obuhvata je poslovna zona banjsko - lječilišnog kompleksa, a graniči sa zonama poslovne namjene - tržišni centar, društvene infrastrukture - lovački dom sa

Nositelj pripreme Projekta: općina Kiseljak

Nositelj izradbe Projekta:

- općinska Služba za gospodarstvo, urbanizam i prostorno planiranje – urbanistički koncept

- u suradnji sa: „ORTHO“ d.o.o. Sarajevo - idejni projekt

pripadajućom parcelom i zona sporta i rekreacije uz rijeku Lepenicu, a što je vidljivo iz grafičkog priloga broj 1. Izvod iz Urbanističkog plana gradskog središta Kiseljak.

Predmetnim obuhvatom prolaze sljedeći infrastrukturni vodovi:

- kanalizacioni kolektor Ø 500,
- vodovodna cijev Ø 200 (sekundarni vod).
- Nadzemni dalekovod 10/20/Kv
- Telekomunikacijski vodovi

U obuhvatu nema gasnih vodova.

Ocjena stanja

Lokalitet za koji se radi Projekt nalazi se u centralnom dijelu grada, u užoj urbanoj zoni Kiseljaka na atraktivnoj lokaciji, i to u zoni banjsko-lječilišnog kompleksa, odnosno hotela Dalmacija, a omeđena je zonama koje su atraktivne sa aspekta poslovno-komercijalnih, ugostiteljskih i rekreativnih sadržaja.

Ocjena uvjeta za izgradnju i uređenje u prostornom obuhvatu Projekta u okvirima programskog zadatka/smjernica je da se postojeći objekt mora rekonstruirati i pripadajuća parcela okolišno urediti, te oblikovno i materijalizacijom uskladiti sa objektima u okruženju. Obzirom da na preostalom dijelu obuhvata nema objekata, a da je površina neuređena, djelomično zarasla šibljem istu je potrebno raskrčiti, očistiti i pripremiti za realizaciju Projektom predviđenih sadržaja.

Obzirom na Projektom predviđen razmještaj objekta potrebno je postojeće infrastrukturne vodove zadržati.

4. CILJEVI IZRADBE PROJEKTA:

Ciljevi uređenja prostora potrebnog za objekt Banja Kiseljak sa pratećim sadržajima dati su na osnovu Programske analize i prostorno-organizacijskih parametara rekonstrukcije postojećeg objekta i izgradnje novog dijela Banja Kiseljak u Kiseljaku, te rekonstrukcije postojećih objekata za potrebe Banje Kiseljak u ulici Bana Josipa Jelačića, odnosno programskog zadatka su:

- poboljšanje standarda usluge zdravstvenog turizma te ugostiteljstva
- kombinacijom osnovnih sadržaja i funkcionalnom organizacijom, te kvalitetnom distribucijom sadržaja iskoristiti predmetni prostor, odnosno racionalnije iskoristiti gradsko građevinsko zemljište.

Planiranjem prostora predmetnog Projekta sa aspekta komunalne infrastrukture, a imajući u vidu namjenu prostora, te standarde i normative koji se odnose na ovu oblast, određeni su sljedeći ciljevi djelovanja:

- obezbjediti adekvatne prilaze za vozila hitne pomoći, požarnu cestu, te automobilski i pješački promet, kao i promet u mirovanju,

Nositelj pripreme Projekta: općina Kiseljak

Nositelj izradbe Projekta:

- općinska Služba za gospodarstvo, urbanizam i prostorno planiranje – urbanistički koncept

- u suradnji sa: „ORTHO“ d.o.o. Sarajevo - idejni projekt

- obezbijediti glavne vodove požarne i sanitarne vode do svih objekata predviđenih projektom sukladno uputama nadležnog komunalnog poduzeća,
- obezbijediti sve glavne odvođe fekalne kanalizacije i priključke na ulični kolektor, sukladno uputama nadležnog komunalnog poduzeća,
- uraditi razvod atmosferske vode u okviru obuhvata projekta, i obezbijediti priključak na ulični kolektor,
- obezbijediti priključke na: elektrodistributivnu mrežu i predvidjeti alternativno napajanje, kao i na gasnu mrežu, te telekomunikacijske usluge, sve sukladno uputama nadležnih poduzeća.

Općina Kiseljak je relativno mlado naselje, koje se razvilo zahvaljujući mnogim izvorištima mineralne vode (kiseljaka) duž cijele kotline, a što pogoduje razvoju mjesta kao turističkog i lječilišnog centra.

5. URBANISTIČKO RJEŠENJE/KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA

Ovim Projektom definirani su osnovni parametri i smjernice uređenja, izgradnje predmetnog prostora, te kvalitetnijeg, funkcionalnijeg i racionalnijeg korištenja gradskog građevinskog zemljišta, kao i povezivanje ostalih arhitektonsko-urbanističkih zona koje se nalaze u neposrednoj blizini, a sa kojim bi se predmetni prostor morao oblikovno, funkcionalno i vizualno povezati i stvoriti jednu koherentnu urbanu cjelinu.

U ocjeni stanja utvrđeno je da se zatečeni objekt rekonstruira, a da na preostalom dijelu u obuhvata nema objekata, te da je prostor neuređen.

Novom organizacijom prostora i izgradnjom objekta Banja Kiseljak sa pratećim sadržajima i rekonstrukcijom postojećeg objekta za potrebe Banje, adekvatno će se iskoristiti atraktivan prostor u užem gradskom jezgru i uvezati novi sadržaji zdravstvene zaštite i ugostiteljstva sa postojećim banjско-lječilišnog kompleksom Dalamcija.

Na prostornom obuhvatu Projekta predviđena je izgradnja novih i rekonstrukcija i adaptacija objekta Banja Kiseljak sa pratećim sadržajima koji čine jedinstvenu arhitektonsku cjelinu, kako u oblikovnom tako i u funkcionalnom smislu. Funkcionalnu cjelinu čini:

- zgrada hotela sa popratnim sadržajima, katnosti Po+S+ P+2,
- objekt terapije katnosti VP+1,
- objekt energetske blok, katnosti P.

Rekonstrukcija postojećih objekata se oblikovno i materijalizacijom treba uskladiti sa objektima u okruženju i objektom novog Doma zdravlja, te adekvatno prometno i infrastrukturno opremiti na način da čine jednu kompaktnu cjelinu.

Uređenjem prostornog obuhvata Projekta, u skladu sa smjericama Urbanističkog plana, postiže se svrsishodnije i racionalnije korištenje gradskog građevinskog zemljišta i adekvatna distribucija kompatibilnih sadržaja i djeltanosti, a u skladu sa novim tendencijama društvenog razvitka, suvremenog načina života i održivog načina življenja.

Nositelj pripreme Projekta: općina Kiseljak

Nositelj izradbe Projekta:

- općinska Služba za gospodarstvo, urbanizam i prostorno planiranje – urbanistički koncept

- u suradnji sa: „ORTHO“ d.o.o. Sarajevo - idejni projekt

Svi objekti su dužom stranom postavljani u pravcu istok-zapad, odnosno postavljeni su paralelno s rijekom Lepenicom

Pogodnost ove lokacije su svakako blizina autobusnog kolodvora, te poslovnih, obrazovnih i rekreacijskih sadržaja u blizini, kao i stambenih zona (individualnih i kolektivni) u neposrednom okruženju, te dobra prometna povezanost sa ostalim dijelovima općine postojećim prometnicama, te novoizgrađenom obilaznicom s koje je direktan pristup sadržajima u obuhvatu Projekta kao i omogućavanje obezbjeđenja adekvatnog prostora za promet u mirovanju. Povezanost ove parcele sa ostalim dijelovima općine će svakako poboljšati i izgradnja prometnice planirane Urbanističkim planom sa druge strane rijeke Lepenica, a koja će se povezati na novoizgrađenu obilaznicu.

Na ovom potezu je Urbanističkim planom, također, predviđeno i reguliranje korita rijeke Lepenice, što će dodatno poboljšati izgled ovog dijela gradskog središta, a ujedno i štiti ovo područje od potencijalnih poplava.

U obuhvatu projekta je planiran interni promet, kako kolski koji povezuje objekte u obuhvatu plana, tako i pješački koji obezbjeđuje nesmetano kretanje korisnika kompleksa Banja Kiseljak.

U obuhvatu su planirane i uređene zelene površine sa niskim i visokim rastinjem. Projektom vanjskog uređenja odrediti raspored i vrstu urbanog mobilijara (klupe, korpe za selektivno prikupljanje otpada, pepeljare), te iluminaciju čitavog prostora visokim i niskim (parkovskim) rasvjetnim tijelima.

Projektom je predviđena i rezvirana površina za eventualno proširenje za potrebe kompleksa i pratećih sadržaja, a koja će do privođenja konačnoj namjeni služiti ka tampon zona i zelena površina koja će ovaj prostor odvajati od drugih namjena.

Projektom su definirane i regulacijske i građevinske crte.

Regulacijskom crtom se utvrđene pojedinačne građevinske parcele, te odvojeno planirano zemljište i javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene.

Građevinskom crtom se definirani gabariti građevine, odnosno to je crta prema kojoj se gradi i iskolčuje građevina. Ovu crtu građevina ili gabarit građevine ne smije preći.

Regulacijske i građevinske crte su definirane grafički i numerički. Prikazane su na grafičkom prilogu broj 4.

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI

- NAMJENA, GABARITI I

SPRATNOST OBJEKATA: prema grafičkom prilogu br. 4. Projekta;

- Površina građevinske parcele: 16.750,00m²

- Katnost: Po+Su+Pr+3+M-maksimalno dozvoljena katnost

- BRGP m²: postojeći objekt 8.716,47m²

- BRGP m²: novi objekti cca 13.400,00 m²; /kis 0,8/

- FAZNA GRADNJA: ukoliko se ne može obezbijediti investicija za istovremenu cjelovitu izgradnju svih objekata u obuhvatu Projekta se može izvesti u fazama.

Prva faza treba da predstavlja arhitektonsku i funkcionalnu cjelinu, i to tako da omogući nesmetano uklapanje i izvođenje narednih faza, tako

Nositelj pripreme Projekta: općina Kiseljak

Nositelj izradbe Projekta:

- općinska Služba za gospodarstvo, urbanizam i prostorno planiranje – urbanistički koncept

- u suradnji sa: „ORTHO“ d.o.o. Sarajevo - idejni projekt

da u konačnici formiraju jedinstvenu arhitektonsku i urbanu cjelinu;

- USLOVI PO ETAŽAMA:

Hotel sa pratećim objektima:

- prizemlje - gabarit je određen građevinskom crtom,

- kat: može da u potpunosti zadrži gabarit prizemlja ili da ima konzolne prepuste u svrhu poboljšanja funkcije i dizajna objekta. Glavni ulaz u objekt je sa južne i sjeverne strane, a pomoćni

ulazi sa istočne i zapadne strane,

- krov: ravan, neprohodni i kosi viševodni;

- OBLIKOVANJE: zbog specifičnosti sadržaja, volumena i položaja u gradskoj strukturi objekti treba da imaju visoko vrijedan i atraktivan arhitektonski izgled, uz upotrebu suvremenih materijala;

- SEIZMIKA: konstruktivno-tehničkim izborom konstrukcije objekata moraju se zadovoljiti propisi građenja u seizmičkoj zoni od 6° - 7° MKS;

- KOTA PRIZEMLJA: apsolutna kota prizemlja Hotela je u nivelaciji sa najvišom kotom novoizgrađene prometnice s mogućnošću manje diferencijacije, prilagođene podužnom profilu parcele, odnosno usklađene sa prilaznim prometnicama

- VANJSKO UREĐENJE: - potrebno je obezbijediti interni promet i adekvatn broj parking mjesta za vozila hitne pomoći i osobna vozila u skladu sa propisima, - uraditi projekt vanjskog utrdnja kako bi se te adekvatno osvijetlio prostori, opremio urbanom opremom i zelenim površinama, - omogućiti nesmetano korištenje svih površina i pristupa licima sa umanjenim tjelesnim mogućnostima sukladno Uredbi o prostornim standardima, urbanističko - tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonsko - urbanističkih prepreka za lica sa umanjenim tjelesnim mogućnostima“ ("Sl. novine Federacije BiH", br. 48/09).

-UVJETI ZA IZDAVANJE

URBANISTIČKE SUGLASNOSTI: urbanistička suglasnost se daje za sve objekte, ili pojedine objekte/faze, isključivo po osnovi Idejnih projekta sa projektom vanjskog uređenja u obuhvatu Projekta.

7. OBRAZLOŽENJE IDEJNOG RJEŠENJA OBJEKATA

HOTEL SA PRATEĆIM OBJEKTIMA

Hotelski objekt je projektiran kao slobodnostojeći, katnosti max Po+P+3+M.Objekt ima nepravilan oblik i lomljen gabarit u horizontalnom i vertikalnom smislu. Objekat je svojom dužom stranom postavljen uz rijeku Lepenicu poštujući vodozaštitni pojas rijeke. Sve prostorije su projektirane u skladu sa funkcionalnim i prostornim zahtjevima budućih korisnika, te važećim

Nositelj pripreme Projekta: općina Kiseljak

Nositelj izradbe Projekta:

- općinska Služba za gospodarstvo, urbanizam i prostorno planiranje – urbanistički koncept

- u suradnji sa: „ORTHO“ d.o.o. Sarajevo - idejni projekt

normativima prostora i opreme iz oblasti za ovu vrstu objekata na nivou FBiH. Ulaz u objekt je na koti prizemlja koja je predviđena da bude u nivelaciji sa najvišom kotom novoizgrađene ulice.

Objekt ima adekvatne vertikalne i horizontalne komunikacije za slučaj evakuacije pacijenata i gostiju i osoblja u slučaju nesreće u objektu, kao i adekvatan broj ulaza izlaza (jedan glavni sa dvoja dvokrilna vrata i dva pomoćna). Novoprojektiranom objektu moguće je prići sa zapadne strane preko novoizgrađenog pristupa sa ulice Bana Josipa Jelačića, gdje se i nalazi glavni kolski prilaz.

Na parceli je osiguran dovoljan broj parking mjesta: -150 parking mjesta.

TERAPIJSKI DIO

Terapijski objekt sa popratnim sadržajima projektiran kao slobodnostojeći, katnosti max Po+P+1. Objekt ima nepravilan oblik i lomljen gabarit u horizontalnom i vertikalnom smislu. Objekat je svojom dužom stranom postavljen uz rijeku Lepenicu poštujući vodozaštitni pojas rijeke. Sve prostorije su projektirane u skladu sa funkcionalnim i prostornim zahtjevima budućih korisnika, te važećim normativima prostora i opreme iz oblasti za ovu vrstu objekata na nivou FBiH. Ulaz u objekt je na koti prizemlja koja je predviđena da bude u nivelaciji sa najvišom kotom novoizgrađene ulice.

Objekt ima adekvatne vertikalne i horizontalne komunikacije za slučaj evakuacije pacijenata i gostiju i osoblja u slučaju nesreće u objektu, kao i adekvatan broj ulaza izlaza (jedan glavni sa dvoja dvokrilna vrata i dva pomoćna). Novoprojektiranom objektu moguće je prići sa istočne strane preko novoizgrađenog pristupa sa ulice Bana Josipa Jelačića, gdje se i nalazi glavni kolski prilaz.

Nositelj pripreme Projekta: općina Kiseljak

Nositelj izradbe Projekta:

- općinska Služba za gospodarstvo, urbanizam i prostorno planiranje – urbanistički koncept

- u suradnji sa: „ORTHO“ d.o.o. Sarajevo - idejni projekt

VANJSKO UREĐENJA OKO PRIPADAJUĆEG SKLOPA KOMPLEKSA BANJA KISELJAK U KISELJAKU U OKVIRU NJEGOVE REKONSTRUKCIJE I REVITALIZACIJE

Uvod:

U toku revitalizacije i rekonstrukcije hotela „Dalmacija“ u Kiseljaku izvršiti će se uređenje vanjskih površina sklopa objekata, podižući kvalitetu prostora i interni pješački i kolski saobraćaj. Cilj novog rješenja je također oživljavanje i ozelenjavanje postojećih površina, dodavanje novih poticajnih sadržaja koji bi promovirali domaće proizvode i proizvodnju kao i istakli važnost kulturnog nasljeđa naroda ovog područja i općeg značaja banje u Kiseljaku.

Saobraćaj:

Kolski saobraćaj više frekvencije se završava na glavnom parkingu na jugozapanoj strani pored sklopa hotela. Projektiran je da zadovolji potrebe posjetilaca glavnine sadržaja, dok za ostale sadržaje postoje i dodatno se planiraju odvojeni parking prostori na koje se pristupa internim saobraćajnicama manje frekvencije.

Jedna kolsko-pješačka servisna saobraćajnica sa kontroliranim pristupom se proteže duž vodotoka na južnoj strani parcele. Prostor oko nje je uređen drvoređima i ukrasnim zelenilom sa trajnicama.

U gornjem dijelu sklopa hotela je planirana revitalizacija i dodavanje novog pristupnog kružnog toka vodeći računa da oba budu ukrašena umjetničkim i jedinstvenim fontanama.

Pješački saobraćaj na kompletnom obuhvatu hotela se planira odvijati uređenim i popločanim trotoarima, spoj gornjeg platoa i donjeg parka bi se odvijao preko vanjskih stepenica. Park na južnoj strani, ispred donjeg dijela hotela, povezuju pješačke komunikacije, staze, sa odmorištima.

Uređenje parka i sadržaja cjelokupnog sklopa hotela:

U gornjem pojasu, platou ispred hotela „Dalmacija“ je planirana ponovna sadnja sa obnovom i uređenjem svih zelenih površina ka što su: otoci kružnih tokova, slobodni pojasevi uz same objekte, postavke novih žardinjera i parkovskih klupa kao i elemenata rasvjete.

Pri planiranju vegetacije vodit će se računa o profesionalnom kriteriju za izbor biljaka bilo da su u pitanju drveće ili grmovi ili ostalo nisko rastinje. Svo postojeće zelenilo koje je moguće zadržati će biti sačuvano i adekvatno zaštićeno.

Park na južnoj strani kompleksa se projektira sa nizom sadržaja za aktivni boravak u prirodi, edukaciju, odmor i meditaciju. U središtu je planiran manji „prirodno dekorisani, izvor i vodotok koji se proteže podužno po lokaciji.

U centralnoj zoni parka se planiraju objekti koji bi bili građeni u etnološkom i zavičajnom maniru gdje bi se mogle razvijati manje trgovačke djelatnosti sa akcentom na autohtone proizvode tog kraja.

Po potrebi, u parku je moguće dodati i površine za rekreaciju kao što su bočalište, stolni tenis, dječja igrališta u etno maniru.

Nositelj pripreme Projekta: općina Kiseljak

Nositelj izradbe Projekta:

- općinska Služba za gospodarstvo, urbanizam i prostorno planiranje – urbanistički koncept

- u suradnji sa: „ORTHO“ d.o.o. Sarajevo - idejni projekt

Pješačke staze su planirane da budu oplemenjene prirodnim materijalima kao što su rustikalna kamena popločanja, drveni materijali u vidu rezanih oblica, pješčane staze, kameni mostići preko vodotoka.

Saobraćajnica duž postojećeg vodotoka bi se koristila prema određenom režimu kao kolska sa usporivačima i kao pješačka u vidu šetnica i staze za bicikliste.