

BOSNA I HERCEGOVINE  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON  
GRAD ZENICA

Broj: 02-  
Zenica, 19.12.2016.godine

**GRADONAČELNIK ZENICA**  
g. Fuad Kasumović

**O V D J E**

**PREDMET:** Informacija o objektu „Gradske kafane“ sa prijedlogom rješenja

**U V O D**

„Gradska kafana“ je temeljem sudske presude nakon višegodišnjeg sudskog postupka vraćena u vlasništvo Gradu Zenica. Objekat „Gradske kafane“ je dio građevinske cjeline centra grada (pozorište, Gradska kafana) prepoznatljivog izgleda, te dio modernog urbanog ambijenta.

**SADAŠNJE STANJE OBJEKTA**

Objekat Gradske kafane je lociran u centru grada, u neposrednoj blizini Bosanskog narodnog pozorišta. Spratnost objekta je Po+P. Prvobitna namjena je bila ugostiteljska sa sadržajima kafane i restorana. Objekat danas nije u funkciji. U prizemlju se pored glavne sale (prostor kafane) nalaze i kuhinja, hodnik, ostave te lift i stepenišni prostori. Podrum sadrži dva dijela: kružnim stepeništem se spušta u sanitarije, dok se drugim, trokrakim stepeništem dolazi u sklonište sa sanitarijama, ostavama i ostalim prostorijama različitih namjena. Dio objekta u prizemlju sa restoranom je renoviran, pretvoren u poslovni prostor i korišten je po osnovu Ugovora o zakupu zaključenom između „Dionis“ dd i fizičkog lica.

Konstrukcija objekta je armiranobetonska, uključujući vanjske zidove, naglašene atike i zaobljene elemente na uglovima objekta. Glavni ulaz je smješten na zapadnoj strani i visina je 250 cm. Na zapadnoj, sjevernoj i dijelu istične fasade se nalaze stakleni portali (prostor glavne sale). Visina parapeta je 58 cm, dok je visina portala 298 cm. Sve pozicije portala su bravarske. Visina objekta do atike 430 cm.

U unutrašnjosti su zidani pregradni zidovi. Zidovi glavne sale su obloženi lamperijom. Svijetla visina sale je 360 cm. U sanitarijama i kuhinji zidovi su

obloženi keramičkim pločicama, kuhinja je osvijetljena preko svjetlosnih kupola. Svijetla visina kuhinje je 497 cm, dok je visina do vrha lanterne 683 cm. Pod u glavnoj Sali je od kamenih ploča. Obloga stepenica je od livenog teraca. Podovi u podrumu su od keramike i betona. Visina u podrumu iznosi 280 cm. Objekat je snabdjeven instalacijama vodovoda i kanalizacije, hidrantskom mrežom i elektroinstalacijama.

Svi podaci o stanju objekta sadržani su u Elaboratu postojećeg stanja objekta Gradska kafana.

## **CILJ**

Na temelju prihvatljivog projektnog rješenja izvršiti adaptaciju objekta i privesti ga namjeni sa atraktivnim sadržajima kojim će se oživjeti prostor ovog dijela Grada. Pokretanjem realizacije ovog projekta bilo bi zaustavljeno dugogodišnje propadanje ovog za Zenicu važnog objekta.

Drugo, pretpostavka je da će biti oživljen dio Grada u čijem se bližem okruženju nalaze važne društvene institucije- Uprava Grada, sud, tužilaštvo, MUP, Banke, BNP, Biblioteka...

Treće, bit će zaposlen određen broj ljudi.

Osim toga vrlo važan segment ovog projekta je uređenje prostora ispred objekta i opremanje istog gradskim mobilijarom.

## **PREDMET PROJEKTA**

Izrada idejnog projekta adaptacije objekta Gradske kafane i privođenje namjeni sa uređenjem prostora ispred i oko objekta.

## **ELEMENTI I USLOVI ZA PROJEKAT ADAPTACIJE**

- \* *Objekat Gradske kafane razmatrati kao jedinstvenu funkcionalnu cjelinu*
- \* *Koncepcija projekta adaptacije objekta Gradske kafane treba dati sliku modernog sadržaja uklopljenog u postojeći oblik uvažavajući značaj lokacije i buduću namjenu, a koja u budućnosti omogućuje unapređenje ukupnog ambijenta.*
- \* *Postojeća fizička stuktura objekta Gradske kafane ostavlja mogućnost da se u okviru postojećeg objekta uklopi koncepcija sa sadržajima. Bonitet objekta omogućuje izradu terase sa sadržajima.*

## **PROJEKTNII ZADATAK ZA IZRADU IDEJNOG RJEŠENJA**

Buduća namjena objekta Gradske kafane treba da omogući potencijalnom investitoru da na principu ekskluzivnosti i retrospektive objekat koristi više godina i kroz korištenje objekta da povrati uloženi novac, a da centralni dio Grada dobije novi prostorni ambijent i arhitektonske vizure koje će privući građane da dio slobodnog vremena sa svojim porodicama provode upravo u ovom dijelu Grada. Na taj način će se ponovo oživiti i aktivirati ovaj dio Grada kao što je to bilo kad je objekat tek izgrađen.

*Projekat adaptacije Gradske kafane treba ponuditi novi koncept korištenja objekta koji će obezbijediti da se objektu vrati funkcija Gradske kafane, uz izvođenje građevinskih zahvata koji će objektu vratiti prostornu atraktivnost i značajno povećati arhitektonsku vrijednost, a Gradu obezbijediti da se trg ispred objekta prostorno uredi i poveže se trgom između BNP i Općinskog suda, te u budućnosti sa ulazom u novu zgradu Gradske uprave.*

*Namjena objekta Gradske kafane ostaje nepromijenjena, ali se od potencijalnog investitora očekuje da objektu da ekskluzivnost i tretman koji su u skladu sa objektima koji su u okruženju i u skladu sa centralnom gradskom lokacijom.*

*Pristup u objekat ostaje sa trga ispred objekta. Glavna namjena prostora u koji se pristupa sa trga je gradska kafana sa restoranom za konzumiranje hrane koji će se moći koristiti i kao veliki svečani salon, te caffe bar za svakodnevno korištenje. U središnjem dijelu objekta treba predvidjeti kuhinju sa pomoćnim prostorijama u prizemlju i podrumu. Sanitarije za goste treba predvidjeti u podrumskoj etaži, gdje se i sada nalaze. Pošto je postojeći objekat gradske kafane širok, a nizak, potencijalni investitor treba objektu dati notu vertikalnog širenja, pa se ravni krov treba iskoristiti za postavljanje ljetne bašte koja će imati pristup sa trga ispred objekta i koja treba vizuelno da se veže sa pristupnim trgom te na taj način omogućiti održavanje različitih događanja na otvorenom. Na ravnom krovu ova ljetna bašta treba imati odvojeni prostor šanka sa potrebnim sanitarijama i ostavom.*

*Na bočnoj strani objekta postoje poslovni prostori za koje postoje odvojeni ulazi, a u koje se pristupa iz ulice Safvet bega Bašagića. Potencijalnom investitoru se ostavlja mogućnost da ove prostore može iskoristiti i za neku drugu atraktivnu uslužnu namjenu (banka, osiguranje, prodavnica, butigue), ove prostore može dati i u podzakup tokom trajanja ugovora o zakupu, uz prethodno odobrenje namjene korištenja prostora od strane nadležne gradske službe.*

*Trg ispred objekta sa kojeg je glavni ulaz u prostor Gradske kafane i ljetnu baštu na krovu objekta treba jedinstveno prostorno i urbanistički urediti sa prostorima u objektu. Ispred glavnog ulaza, na centralnom dijelu trga, na mjestu sadašnje fontane treba izgraditi novu, atraktivnu fontanu u skladu sa namjenom objekta, a nivo opremanja fontane treba biti usklađen sa opremom na dvije gradske fontane koje su izgrađene u dva kružna toka (Stacionar i Robna kuća Bosna). Pored nove fontane treba predvidjeti izgradnju otvorenog paviljona na nivou trga koji će funkcionalno biti povezan sa ljetnom baštom na ravnom krovu objekta. Ulazni trg treba urbanistički vezati sa trgom ispred BNP i Općinskog suda, sa ulazom u sadašnju svečanu salu za vjenčanja i sa Ulicom Safvet bega Bašagića koja je glavna komunikacija za pristup motornim vozilima. Potencijalni investitor treba predvidjeti adaptaciju postojećih i izgradnju novih zelenih površina na trgu u skladu sa novom/starom namjenom objekta, te eventualnu sanaciju kompletnog popločanja na trgu, izgradnju pristupa za objekat Gradske kafane i sve okolne*

*objekte koji će biti prilagođeni osobama sa posebnim potrebama, te opremanje trga kompletnim pratećim urbanim mobilijarom koji će biti usklađen sa postojećim mobilijarom. Poseban akcenat treba dati na ugradnju ambijentalne rasvjete za objekat Gradske kafane i okolne objekte, nabavku i izgled rasvjetnih tijela na centralnom trgu, koji trebaju biti usklađeni sa postojećom gradskom javnom rasvjetom i odobreni od strane nadležne gradske službe.*

*Adaptacija objekta Gradske kafane podrazumijeva rekonstrukciju kompletne fasade i postavljanje novih fasadnih otvora i termoizolacije u skladu sa važećim propisima, rekonstrukciju ravnog krova sa izgradnjom ljetne bašte, izgradnju ulaza koji će biti usklađeni sa namjenom prostora, kompletnu sanaciju unutrašnjeg prostora u skladu sa budućom namjenom objekta, uključujući sve nove unutrašnje instalacije objekta, novu opremu i namještaj. Objekat će biti priključen na postojeću gradsku infrastrukturu. Nova fasada treba naglasiti atraktivnost objekta, treba biti uklopljena u postojeće okruženje i okolne objekte, ali istovremeno da naglasi kreativnost i vizuelnu originalnost autora idejnog rješenja nove Gradske kafane. Prilikom korištenja materijala autori idejnog rješenja trebaju maksimalno koristiti prirodne materijale, materijale na fasadi uskladiti sa materijalima na fasadama susjednih objekata.*

*Na ulaznom trgu osim izgradnje nove fontane, rekonstrukcije pristupa prema svim objektima i saobraćajnicama u okruženju obavezno predvidjeti sanaciju postojećih i izgradnju novih zelenih dijelova, te sanaciju kamenog popločanja na kompletnom trgu, uključujući i bočnu stranu prema BNP i bočnu stranu prema ulici Safvet bega Bašagića iz koje je predviđen pristup u bočne poslovne prostore.*

*Prostor predviđen za sanaciju u podrumu i prizemlju objekta za namjenu gradske kafane/salona sa restoranom i pratećim prostorima je cca 660 m<sup>2</sup>. Prostor ljetnje bašte na ravnom krovu sa pratećim sadržajima zauzima cca 320 m<sup>2</sup>. Poslovni prostori na bočnoj strani zauzimaju cca 155 m<sup>2</sup>.*

### **Prijedlog rješenja**

*1. Polazeći od značaja objekta Gradske kafane i nužnost pokretanja aktivnosti na stavljanju u funkciju objekta i uređenje prostora ispred i oko objekta **predlažemo** provođenje procedura u dvije faze, i to:*

*- Priprema i raspisivanje konkursa za izbor idejnog rješenja adaptacije objekta Gradske kafane i uređenje prostora prema Projektnom zadatku.*

*- Nakon provođenja konkursa za izbor idejnog rješenja raspisati javni poziv za izdavanje u zakup objekta Gradske kafane radi adaptacije i stavljanja u funkciju prema odabranom idejnom rješenju.*

2. *Procedure izbora idejnog rješenja po konkursu i javnom pozivu za izdavanje u zakup objekta Gradske kafane provest će stručne komisije koje će formirati Gradonačelnik Zenice*

*Zadatak Komisije je priprema svih elemenata konkursa za izbor idejnog rješenja i javnog poziva za izdavanje u zakup, provođenje kompletne procedure, vrednovanja i ocjene ponuda te priprema odluka o izboru najboljeg rješenja i ponude investitora, te njihovo dostavljanje Gradonačelniku radi odlučivanja.*

3. **Predlažemo** da Gradsko vijeće nakon razmatranja donese zaključak o usvajanju Informacije o objektu Gradske kafane s prijedlogom rješenja.

**PRILOG:**

1. *Elaborat, Arhitektura,  
snimak postojećeg stanja  
Gradske kafane,*
2. *Fotografije sadašnjeg stanja.*

**RADNA GRUPA**

*Muhamed Husremović*

*Selver Keleštura*

*Semira Karić*

*Mirsad Heleg*

