



Broj:
Sarajevo,

Na osnovu člana 26. stav 1. tačka 2. i člana 74. stav 1. Statuta Grada Sarajeva ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 34/08 – prečišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj dana, usvojilo je

ZAKLJUČAK

1. Gradsko vijeće Grada Sarajeva je razmotrilo Nacrt Odluke o usvajanju Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Kvadrant C1-Marijin Dvor“, s Nacrtom Odluke o provođenju Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Kvadrant C1-Marijin Dvor“ i iste upućuje na Javni uvid i Javnu raspravu u trajanju od 30 dana.
2. Subjekti u Javnoj raspravi su: Općina Novo Sarajevo, Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, Ministarstvo saobraćaja Kantona Sarajevo, Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo, Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo, Kantonalni zavod za zaštitu kulturno historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo, komunalna i javna komunalna preduzeća, vlasnici i korisnici zemljišta, vjerske zajednice, potencijalni investitori i drugi zainteresirani subjekti koji iskazuju svoj interes.
3. Zaključak, čiji sastavni dio je Nacrt Odluke o usvajanju Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Kvadrant C1-Marijin Dvor“, s Nacrtom Odluke o provođenju Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Kvadrant C1-Marijin Dvor“, dostavlja se subjektima u Javnoj raspravi, a Nacrt Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Kvadrant C1-Marijin Dvor“ se stavlja na Javni uvid i Javnu raspravu.
4. Primjedbe, prijedlozi i sugestije iznesene u diskusijama radnih tijela Gradskog vijeća i gradskih vijećnika, iznesene na sjednici Gradskog vijeća prilikom razmatranja Nacrta Odluke o usvajanju Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Kvadrant C1-Marijin Dvor“ s Nacrtom Odluke o provođenju Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Kvadrant C1-Marijin Dvor“ tretirat će se kao prilog Javnoj raspravi.
5. Za organizovanje i vođenje Javne rasprave određuje se Gradonačelnik Grada Sarajeva i Odbor za urbanizam i upotrebu lokalnog zemljišta Gradskog vijeća Grada Sarajeva.

Predsjedavajući Gradskog vijeća

dr. Igor Gavrić



**ODLUKA O USVAJANJU IZMJENA I DOPUNA
REGULACIONOG PLANA
"KVADRANT CI-MARIJIN DVOR"**

(Nacrt)

*Nosilac pripreme Plana
Gradonačelnik Grada Sarajeva*

*Nosilac izrade Plana
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo*

*Obrađivač
Služba za urbano planiranje, investicije,
stambene i komunalne poslove*

Sarajevo, februar 2019.godine



Na osnovu člana 177. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 24/17 i 1/18), te člana 16. stav 1. tačka 1. i člana 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 34/08 - prečišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj dana _____ 2019. godine, donijelo je

(nacrt)

O D L U K U
O USVAJANJU IZMJENA I DOPUNA
REGULACIONOG PLANA
„KVADRANT C1 – MARIJIN DVOR“

Član 1.

Usvaja se Izmjena i dopuna Regulacionog plana „KVADRANT C1 – MARIJIN DVOR“ (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Projekciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline sa mjerama i aktivnostima za provođenje Plana
- Odluku o provođenju Plana

Grafički dio sadrži:

- Urbanizam prezentiran na odgovarajućem broju tematskih karata,
- Idejno rješenje saobraćaja,
- Idejno rješenje hortikulture,
- Idejno rješenje toplifikacije – gasifikacije,
- Idejno rješenje snabdijevanja vodom i odvodnja otpadnih i oborinskih voda,
- Idejno rješenje elektroenergetike i javne rasvjete,
- Idejno rješenje kablovske tk mreže.

Član 3.

Po jedan primjerak ovjerenog elaborata nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u službi dokumentacije Grada Sarajeva, Općine Novo Sarajevo, i Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 4.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

Predsjedavajući Gradskog vijeća

Dr. Igor Gavrić

Broj:
Sarajevo,

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 3. Zakona o izmjeni i dopunama Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 1/18), a u skladu sa članom 177. kojim je propisano da Skupština Kantona, gradsko ili općinsko vijeće koji su donijeli odluku o pristupanju izradi planskog dokumenta do dana 30.06.2017. godine donose i odluku o usvajanju i odluku o provođenju tog planskog dokumenta.

Statutarni osnov su odredbe člana 16. stav 1. tačka 1., člana 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 34/08 – prečišćeni tekst) kojim je regulisano da je Grad kao jedinica lokalne samouprave, nadležan za regulisanje pitanja iz oblasti prostornog uređenja i urbanizma, odnosno da Gradsko vijeće donosi odluke i druge propise iz nadležnosti Grada.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 26/06, 04/11 i 22/17) i Urbanistički plan grada Sarajeva za urbano područje Sarajeva (Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža i Vogošća) za period 1986. do 2015. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 5/99, 14/00, 4/02 i 37/14), i Regulatorni plan „Kvadrant C1 – Marijin Dvor“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 43/16 – prečišćeni tekst).

Razlozi donošenja Odluke

Planom su stvoreni planski preduslovi za izgradnju stambeno-poslovnih objekata. Na taj način, prostorni obuhvat je usklađen sa namjenom utvrđenim planovima višeg reda, kao stambeno poslovna zona (1,4-12- – stambeno-poslovna zona Novo Sarajevo).

Obrazloženje predloženih rješenja

Članom 1. utvrđuje se usvajanje Plana.

Članom 2. definiše se sadržaj Plana.

Članom 3. definiše se mjesto čuvanja Plana.

Članom 4. propisuje se način stupanja na snagu Odluke.



***ODLUKA O PROVOĐENJU IZMJENA I DOPUNA
REGULACIONOG PLANA
‘KVADRANT C1-MARIJIN DVOR’***

(Nacrt)

*Nosilac pripreme Plana
Gradonačelnik Grada Sarajeva*

*Nosilac izrade Plana
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo*

*Obrađivač
Služba za urbano planiranje, investicije,
stambene i komunalne poslove*

Sarajevo, februar 2019.godine



Na osnovu člana 177. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 24/17 i 1/18), te člana 16. stav 1. tačka 1. i člana 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 34/08 - prečišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj dana ____ 2019.godine, donijelo je

(nacrt)

ODLUKU
O PROVOĐENJU IZMJENA I DOPUNA
REGULACIONOG PLANA
„KVADRANT C1 – MARIJIN DVOR“

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti korišćenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Kvadrant C1 – Marijin Dvor“ (u daljem tekstu: Plan), a naročito: granice prostorne cjeline i granice površina predviđenih namjena, urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina, uređenje građevinskog zemljišta, privremeno korištenje površina, uređenje zelenih i slobodnih površina.

Član 2.

Granica obuhvata Plana polazi od tačke br.1 koja se nalazi na parceli k.č. 3349/1, a ima koordinate $y=6531915$, $x=4856909$, produžava na sjever idući preko parcela k.č. 3349/1, 3349/3 i dolazi u tačku br.2 sa koordinatama $y=6531867$, $x=4857106$, zatim se lomi na sjeveroistok idući putem k.č. 4117/26 i dolazi u tačku br.3 koja ima koordinate $y=6532010$, $x=4857171$, skreće na jug idući preko parcela k.č. 4117/26, 4117/2, 3355/8, 3355/1, (koordinate prelomnih tačaka: br.4 $y=6532014$, $x=4857128$; br.5 $y=6532000$, $x=4857127$) i dolazi u tačku br.6 koja ima koordinate $y=6532015$, $x=4856935$, potom se lomi na jugozapad sijekući u pravoj liniji parcele k.č. 3355/1 i 4333/1, te nastavlja međom parcele k.č. 4244 (obuhvata je) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele nalaze se u K.O. Novo Sarajevo I, Općina Novo Sarajevo. Površina obuhvata Plana iznosi $P=2,6$ ha.

Član 3.

U sklopu obuhvata ovog Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Stambeno - poslovna zona
- Benzinska pumpa
- Saobraćajne površine

Član 4.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina:

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana;

- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi objekat, u sklopu koje investitor može formirati tlocrtno rješenje objekta, a istu ne može preći najistureniji dio objekta;
- Nivelaciona kota prizemlja ili suterena u objektima u kojima je predviđen poslovni prostor mora se izvesti najmanje 15,0 cm više od kote nivelete pločnika;
- Maksimalna spratna visina prizemlja sa poslovnom namjenom je 340 cm. Maksimalna konstruktivna visina spratnih etaža je 300 cm (konstruktivna visina etaže se mjeri od gornje kote međuspratne konstrukcije jedne do gornje kote međuspratne konstrukcije sljedeće etaže). Ukoliko su projektovane visine spratnih etaža veće od 300 cm spratnost objekta mora biti niža;
- Maksimalni dozvoljeni koeficijent izgrađenosti na građevinskim parcelama je $K_i = 3,5 - K_i = 4$, u zavisnosti od njenog položaja, veličine i oblika i ne može preći zadate vrijednosti;
- Procenat izgrađenosti građevinske parcele je $P_i = 30\%$ do 60% u zavisnosti od njenog položaja, veličine i oblika i ne može preći zadate vrijednosti;
- Svi arhitektonski objekti predviđeni za izgradnju ovim Planom moraju biti oblikovani i građeni od savremenih materijala;
- Građevinska linija podzemne etaže može biti i veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren, a za potrebe rješavanja saobraćaja u mirovanju odnosno realizaciju garažiranja;
- Udaljenost građevinske linije podzemne etaže u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1,5 m., zbog mogućnosti realizacije zaštite građevinske jame;
- Moguća je realizacija više podzemnih etaža, a naročito za rješavanje saobraćaja u mirovanju, odnosno realizacije garažiranja;
- Kod realizacije podzemnih garažnih prostora mora se ispoštovati ozelenjavanje i uređenje nadzemnog dijela koje je utvrđeno Planom, odnosno idejnim rješenjem hortikulture;
- Uređaji i instalacije koji su u funkciji objekata moraju se smjestiti u okviru osnovnog gabarita arhitektonskog objekta;
- Pri izdavanju dozvole za građenje arhitektonskih objekata potrebno je pribaviti inženjersko-geološki i geotehnički nalaz i uslove temeljenja od stručnih institucija, a statički proračun mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8° MCS;
- Prije izdavanja odobrenja za građenje potrebno je pribaviti detaljan geološko-inženjerski nalaz i uvjete temeljenja za ove radove od ovlaštene institucije;
- Javne površine (zelene površine, parkirališta, pločnici i sl.) ne mogu se zauzimati (uzurpirati) drugim objektima;
- Nivelete pješačkih površina kao i prilazi i ulazi u građevine, moraju biti isprojektovani i izvedeni prema Uredbi o urbanističko – tehničkim uslovima, prostornim standardima i normativima za otklanjanje i sprečavanje stvaranja arhitektonsko – urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 5/00);

Član 5.

Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno ovim Planom. Izgradnja građevina ne može se započeti bez prethodno minimalnog uređenja građevinskog zemljišta pod čim se podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualnog izmještanja vodova komunalne infrastrukture.

Izgradnja građevina ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.

Privremeno korištenje građevinskog zemljišta koje nije privedeno krajnjoj namjeni ne može se odobriti.

Član 6.

Saobraćajne površine, površine za parkiranje i garažiranje vozila utvrđene su planom-faza saobraćaja.

Unutar ugla preglednosti u zonama saobraćajnih čvorova se ne mogu postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture čija visina prelazi 0,6 m.

Parkiranje – garažiranje uključujući i pristupne garažne rampe za podzemne parking etaže moraju se obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele ili unutar gabarita objekta.

Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti, a na osnovu tražene brutto građevinske površine i namjene, neophodno je odrediti broj parking – garažnih mjesta i to na sljedeći način:

-za administraciju jedno parking mjesto na 30 m² / BGP

-za trgovinu jedno parking mjesto na 60 m² / BGP

-za planiranu stambenu izgradnju 1 stan – 1.1 parking mjesto

Član 7.

Uređenje zelenih površina se mora izvršiti na osnovu projekta sadnje čiju osnovu čini idejno rješenje hortikulture koje je sastavni dio dokumentacije ovog projekta.

Uređenje zelenih površina u okviru pojedinih namjena prostora iz člana 3. ove odluke mora se izvršiti prije tehničkog prijema predviđenih arhitektonskih i drugih objekata.

Tehnički prijem arhitektonskih i drugih objekata podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina.

Član 8.

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbjeđeni u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća („Službene novine Federacije BiH“, broj 39/03, 22/06 i 43/10) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu ispravnosti skloništa („Službene novine Federacije BiH“, broj 21/05 i 59/07).

Član 9.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

Predsjedavajući Gradskog vijeća

Dr. Igor Gavrić

Broj:
Sarajevo,

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 3. Zakona o izmjeni i dopunama Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 1/18), a u skladu sa članom 177. kojim je propisano da Skupština Kantona, gradsko ili općinsko vijeće koji su donijeli odluku o pristupanju izradi planskog dokumenta do dana 30.06.2017. godine donose i odluku o usvajanju i odluku o provođenju tog planskog dokumenta.

Statutarni osnov su odredbe člana 16. stav 1. tačka 1., člana 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 34/08 – prečišćeni tekst) kojim je regulisano da je Grad kao jedinica lokalne samouprave, nadležan za regulisanje pitanja iz oblasti prostornog uređenja i urbanizma, odnosno da Gradsko vijeće donosi odluke i druge propise iz nadležnosti Grada.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 26/06, 04/11 i 22/17) i Urbanistički plan grada Sarajeva za urbano područje Sarajeva (Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža i Vogošća) za period 1986. do 2015. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 5/99, 14/00, 4/02 i 37/14), i Regulacioni plan „Kvadrant C1 – Marijin Dvor“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 43/16 – prečišćeni tekst).

Razlozi donošenja Odluke

Planom su stvoreni planski preduslovi za izgradnju stambeno-poslovnih objekata. Na taj način, prostorni obuhvat je usklađen sa namjenom utvrđenim planovima višeg reda, kao stambeno poslovna zona (1,4-12- – stambeno-poslovna zona Novo Sarajevo).

Razlozi donošenja Odluke

Obrazloženje predloženih rješenja

Članom 1. utvrđuje se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja, zaštite prostora i način provođenja Plana

Članom 2. definišu se granice i površina prostornog obuhvata Plana

Članom 3. definišu se zone sa namjenama površina u obuhvatu Plana

Članom 4. definišu se urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina

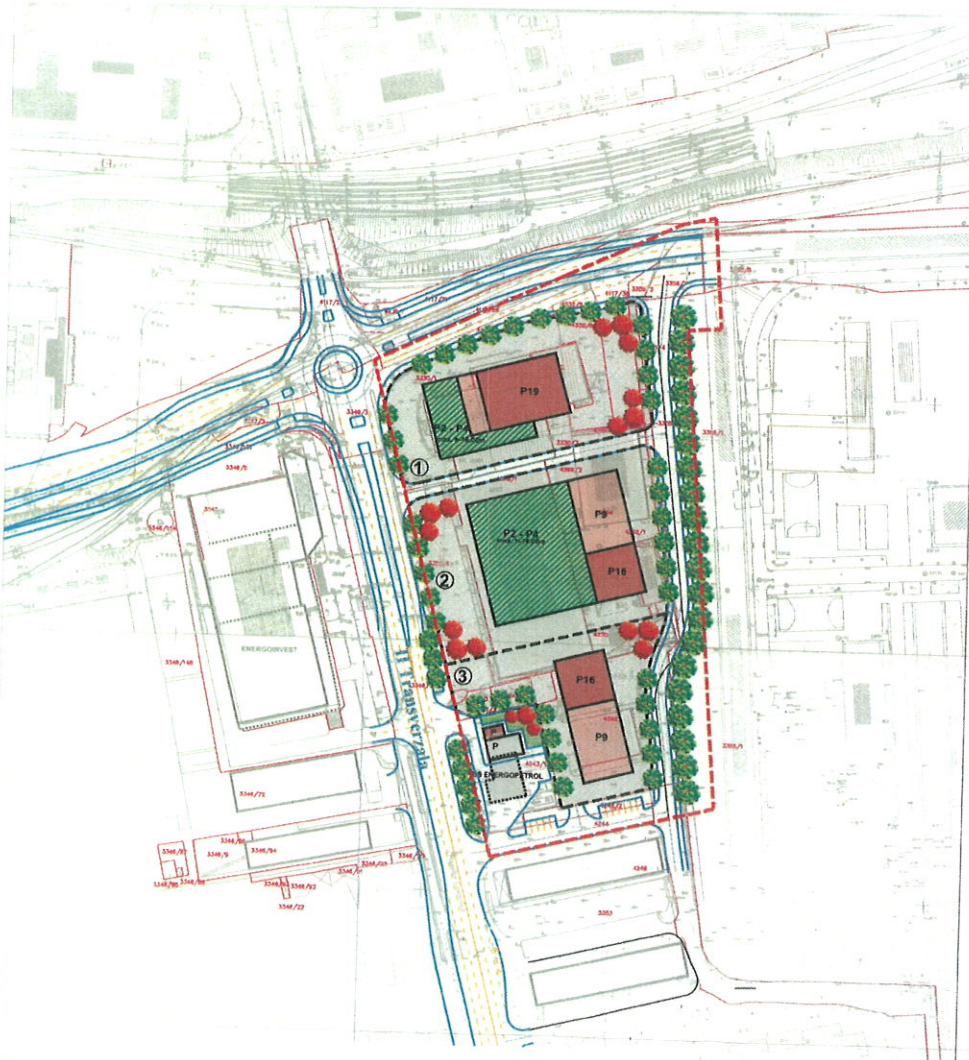
Članom 5. definiše se uređenje građevinskog zemljišta

Članom 6. definišu se saobraćajne površine i uslovi za parkiranje i garažiranje vozila

Članom 7. propisuju se uslovi za uređenje zelenih površina

Članom 8. propisuju se mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća.

Članom 9. propisuje se način stupanja na snagu Odluke



IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA "KVADRANT C1 - MARIJIN DVOR"



URBANISTIČKO RJEŠENJE

RAZMJESTA J OBJEKATA SA NAMJENOM I
SPRATNOŠĆU
M 1:1000

LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA
- REGULACIONA LINIJA (planirana parcelacija)
- GRADEVINSKA LINIJA OBJEKATA
- P9 PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA
- POSTOJEĆI OBJEKAT
- PLANIRANI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKTI
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- UREĐENE PJEŠAČKE I SAOBRAĆAJNE POVRŠINE SA ELEMENTIMA BIOLOŠKE KOMPONENTE I URBANIM MOBILIJAROM
- LINIJSKO ZELENILO
- ZELENII KROV

PARCELA br.1
površina P = 5175 m²
TP = 1590 m²
BGP = 20200 m²
pl = 30 %
kl = 3,9

PARCELA br.2
površina P = 6463 m²
TP = 3050 m²
BGP = 19950 m²
pl = 47,2 %
kl = 2,9

PARCELA br.3
površina P = 3673 m²
TP = 1000 m²
BGP = 12600 m²
pl = 27,2 %
kl = 5,4

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO
Sarajevo, Januar 2019



SKRAĆENI TEKST
IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
“KVADRANT C1-MARIJIN DVOR”

(Nacrt)

Nosilac pripreme Plana
Gradonačelnik Grada Sarajeva

Nosilac izrade Plana
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Obrađivač
Služba za urbano planiranje, investicije,
stambene i komunalne poslove

Sarajevo, februar 2019.godine

1. UVOD

Odluka o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Kvadrant C1-Marijin Dvor” usvojena je na sjednici Gradskog vijeća Grada Sarajeva, održanoj 25.04. 2018. godine, („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 22/18).

Osnovni cilj izrade Plana je stvaranje planskih preduslova za izgradnju stambeno-poslovnih objekata u dosadašnjoj „zoni servisa“. Na taj način, prostorni obuhvat je usklađen sa namjenom utvrđenim planovima višeg reda, kao stambeno poslovna zona (1,4-12- – stambeno-poslovna zona Novo Sarajevo).

2. POLOŽAJ GRANICA I VELIČINA PODRUČJA

Granice obuhvata Plana utvrđene su Odlukom o pristupanju izradi Plana („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 22/18).

Prostor Plana pripada administrativnoj teritoriji Općine Novo Sarajevo.

Područje obuhvata Plana ograničeno je sa južne strane postojećim stambenim kolektivnim objektima (okomitim na ulicu Hamdije Čemerlića), sa zapada ulicom Hamdije Čemerlića - II Transverzala, sa sjevera ulicom Put Života - Sjeverna longitudinala, te sa istoka Kampusom Univerziteta u Sarajevu.

Ukupna površina prostornog obuhvata Plana iznosi 2,6 ha.

3. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Urbanističkim planom grada Sarajeva za urbano područje Sarajeva (Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža i Vogošća) za period 1986. do 2015. godine („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 5/99, 14/00, 4/02 i 37/14), Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 26/06, 04/11 i 22/17) i Regulacioni plan „Kvadrant C1 – Marijin Dvor“ („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 43/16 – prečišćeni tekst), područje planiranja se nalazi na prostoru koji je utvrđen kao:

- Stambeno-poslovna zona (1.4-12-stambeno-poslovna zona Novo Sarajevo)

4. POSTOJEĆE STANJE

4.1. Prirodni izvori i uslovi

Obuhvat Plana nalazi se na teritoriji općine Novo Sarajevo na nadmorskoj visini oko 520 m te ga karakteriše ravan teren. Ukupna površina obuhvata iznosi oko 2,6 ha.

Na osnovu kriterija za kategorizaciju terena ovaj lokalitet je izdvojen kao stabilan teren. U njihovoj građi učestvuju terasno-akumulacioni sedimenti šljunkovitog i pjeskovitog sastava, tako da nema nikakvih ograničenja pri izvođenju radova. Međutim ovdje treba naglasiti mogućnost obrušavanja materijala iz zidova temeljnih jama zbog prisustva podzemnih voda u temeljima iskopa.

4.2. Stvoreni uslovi

Polazeći od činjenice da je urbana izgradnja i uređenje jednog prostora u značajnoj mjeri uslovljeno prirodnim i stečenim uslovima, izradi Plana prethodila je analiza postojećeg stanja prirodnih i stvorenih uslova.

U razmatranom obuhvatu područje je izgrađeno objektima servisa i benzinskom pumpom sa spratnom visinom od P do P4. Ukupna tlocrtna površina ovih objekata iznosi 7 777 m², a bruto površina cca 19 521 m².

Koeficijent izgrađenosti iznosi 0,80, a procenat izgrađenosti je 32%.

Sa aspekta saobraćaja cijeli prostor se oslanja na dvije saobraćajnice, sa zapada na ulicu Hamdije Čemerlića - II Transverzala i sa sjevera na ulicu Put Života - Sjeverna longitudinala.

5. KONCEPT ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKOG RJEŠENJA

Prilikom definisanja koncepta prostornog uređenja, kao i namjene površina unutar predmetnog obuhvata, poštovana su sljedeća usmjerenja:

- Namjena prostora i uslovi građenja prema odredbama Odluke o provođenju Urbanističkog plana grada Sarajeva za period 1986.god.-2015.god.
- Usmjerenja za uređenje prostora koja su definisana u Smjernicama za izradu ovog Plana.
- Zatečeno stanje izgrađenosti i opremljenosti prostora.
- Potreba uspostavljanja funkcionalnih i prostornih veza sa kontaktnim područjima.
- Preporuke iz Elaborata o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama

Uvažavajući usvojene Smjernice za izradu ovog Plana, kao i dostavljene zahtjeve potencijalnih investitora, razmatranje prostora sa aspekta korištenja raspoloživih površina i potreba za sadržajima, ukupan prostor je planiran kao Stambeno-poslovna zona.

Urbanističkim rješenjem nastojalo se što bolje iskoristiti raspoloživost prostora u smislu optimalne organizacije i razmještaja objekata. Gabariti objekata su utvrđeni građevinskom linijom i prilagođeni veličinama parcela.

Planirana je izgradnja 3 stambeno-poslovna objekta čija se spratnost kreće od P2-P4 (osnovni gabarit) do P19 (vertikalni akcenat) čija ukupna tlocrtna površina iznosi P= 5 640 m², a BGP= 51 950 m², kao i zadržavanje objekta benzinske pumpe sa dogradnjom zimske bašte.

Vanjsko uređenje pješačkih i saobraćajnih površina uz stambeno-poslovne objekte treba da je usaglašeno sa namjenom objekta, prostornim mogućnostima i potrebama korisnika.

Naročitu pažnju posvetiti usklađivanju vanjskog uređenja u oblikovnom, pejzažnom i funkcionalnom smislu, kako unutar ove tri parcele, tako i sa ostalim okolnim zelenim površinama.

Vanjsko uređenje oko objekata treba realizovati sa visoko atraktivnim elementima biološke i građevinske komponente (popločanje, rasvijeta, žardinjere, klupe, korpe, skulpture i sl.) koje su dio jedinstvenog rješenja vanjskog uređenja. Biološka komponenta treba da je zastupljena kroz sve tri vegetacione etaže, sa vrstama dekorativnih morfoloških iskaza i fenoloških pojava, a naročito uz zastupljenost prve vegetacione etaže (stablašica).

Uz saobraćajnice formirati linijske sisteme od stablašica markantnih morfoloških karakteristika, koje odgovaraju datim stanišnim uslovima, a na površinama saobraćaja u mirovanju treba predvidjeti sadnju stablašica.

Planirano je da uređene zelene površine sa urbanim mobilijarom i adekvatnim popločanjem čine najmanje 30% od ukupne površine obuhvata Plana.

Aktivnosti na realizaciji i uređenju zelenih površina mora se bazirati na adekvatnoj tehničkoj dokumentaciji. Projektna dokumentacija za izgradnju objekata i saobraćajne infrastrukture mora da sadrži i Idejne/Izvedbene projekte vanjskog uređenja sa hortikulturom, urađene na osnovu Idejnog rješenja hortikulture, koja je sastavni dio Plana.

Projekti moraju biti urađeni od strane stručnog i odgovornog lica i/ili registrovane firme za projektovanje zelenih površina.

Planom je zadržan koncept primarne saobraćajne mreže definisan Urbanističkim planom grada Sarajeva 1986. - 2015. godine

Novoplanirana saobraćajna mreža u obuhvatu se oslanja na dvije saobraćajnice sa zapada na ulicu Hamdije Čemerlića - II Transverzala i sa sjevera na ulicu Put Života - Sjeverna longitudinala.

Saobraćajnim rješenjem ostvareno je povezivanje predmetnog obuhvata preko:

- Planirana je servisna saobraćajnica uz istočnu granicu sa Kampusom Univerziteta u Sarajevu, a koja ima priključak na primarnu gradsku saobraćajnicu Sjevernu longitudinalu;
- planirana je servisna saobraćajnica između planiranih građevinskih parcela "1" i "2", a koja povezuje planiranu servisnu saobraćajnicu uz istočnu granicu Plana sa primarnom gradskom saobraćajnicom II transverzalom .

Pješačke komunikacije planirane su u skladu sa distribucijom planom predviđenih sadržaja i prostornim mogućnostima, a koje obezbjeđuju uslove za nesmetan protok pješaka.

Prostori za mirujući saobraćaj predviđeni su za realizaciju u okviru vlasničke parcele, u skladu sa planiranim sadržajima. Parking mjesta moraju biti obezbjeđena u zatvorenom (podzemne ili nadzemne garaže) ili na otvorenom parkiralištu u okviru pripadajuće građevinske parcele, a prema sljedećim normativima:

- za administraciju jedno parking mjesto na 30 m² po max. BGP
- za trgovinu jedno parking mjesto na 60 m² po max. BGP
- za planiranu stambenu izgradnju 1 stan – 1.1 parking mjesto

Navedeni broj parking mjesta ujedno je i minimalan broj parking mjesta u odnosu na planiranu max. BGP.

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

- Ukupna površina obuhvata 2,6 ha.
- Ukupna tlocrtna površina objekata: 7 777 m² -postojeća
- Ukupna bruto građevinska površina: 19 521 m² -postojeća
- Procenat izgrađenosti: 32% - postojeći
- Koeficijent izgrađenosti: 0,8- postojeći
- Ukupna tlocrtna površina objekata: 5 640 m² – planirana
- Ukupna bruto građevinska površina: 51 950 m²- planirana
- Procenat izgrađenosti: 21,7% - planirani
- Koeficijent izgrađenosti: 2,0- planirani