



Grad Sarajevo
City of Sarajevo

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo
GRADSKO VIJEĆE

SKRAĆENI TEKST
REGULACIONOG PLANA „ALIPAŠIN MOST VI “
(Nacrt)

Nosilac pripreme Plana:
Gradonačelnica

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

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

Sarajevo, januar 2024. godine

Adresa: Hamdije Kreševljakovića 3
71000 Sarajevo, BiH
Tel: +387 33 216 659
Fax: +387 33 205 874
Email: gsgv@sarajevo.ba
Web: gradskovijece.sarajevo.ba



UVOD

Cilj izrade Plana je obezbijediti provedbeno-plansku dokumentaciju usaglašenu sa namjenom Prostornog plana Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine, prema kojoj se u namjenu prostora u obuhvatu Plana, pored radno-poslovne, uvodi i stambena namjena.

Izradi Regulacionog plana „Alipašin most VI“ (u daljnjem tekstu: Plan) pristupilo se na osnovu Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „Alipašin most VI“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 46/12, 28/13 i 7/18).

Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o pristupanju izradi Plana („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 28/13) iz režima zabrane građenja izuzet je nekadašnji lokalitet preduzeća „Dijamant“ d.o.o. Sarajevo, u ulici Džemala Bijedića, parcele označene kao k.č. 3578/1, 3578/2, 3578/3, 3578/4, 3578/5, 3578/6, 3578/7, 3578/8 i 3578/9, K.O. Novo Sarajevo.

Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o pristupanju izradi Plana („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 7/18) izmijenjene su smjernice za izradu Plana, u cilju usaglašavanja urbanističko-arhitektonskih, funkcionalno-oblikovnih, saobraćajnih i komunalnih uslova sa kontaktnim područjima, posmatrajući ga u kontinuitetu kao jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.

Investitoru „ESPV“ d.o.o. Sarajevo izdata su sljedeća rješenja:

- Rješenje broj 05-23-6891/13 od 13.11.2013. godine o izdavanju urbanističke saglasnosti za izgradnju stambeno-poslovnog kompleksa „Dijamant“
- Rješenje broj 05-23-6891/13-1 od 08.12.2018. godine – izmjena pravosnažne urbanističke saglasnosti za izgradnju stambeno-poslovnog kompleksa „Dijamant“
- Rješenje broj 05-23-14984/15 od 25.05.2017. godine – odobrenje za izgradnju I faze stambeno-poslovnog kompleksa „Dijamant“ – podzemne etaže
- Rješenje broj 05-23-7223/17 od 26.12.2017. godine – odobrenje za izgradnju II faze stambeno-poslovnog kompleksa „Dijamant“ – lamele „B“ i „C“
- Rješenje broj 05-23-9570/17 od 29.01.2018. godine – odobrenje za izgradnju III faze stambeno-poslovnog kompleksa „Dijamant“ – lamela „A“.

Općina Novi Grad Sarajevo izdala je i Rješenje broj: 02/04-19-5709/20 A.D. od 06.10.2020. godine, o izdavanju urbanističke saglasnosti za izgradnju kružne raskrsnice na spoju ulica Džemala Bijedića, Srđana Aleksića i Velikih drveta.

1. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Urbanističkim planom grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo za period od 1986. do 2015. godine, za područje planiranja utvrđena je namjena:

- Privredne zone i mala preduzeća, oznake 1.6.-32.

Prostornim planom Kantona Sarajevo za period od 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 26/06, 4/11 i 22/17), područje obuhvaćeno granicom Plana označeno je kao:

- Poslovno-radno-stambena zona.

Regulacionim planom je, u skladu sa Odlukom o pristupanju izradi Plana, preuzeto opredjeljenje dato Prostornim planom Kantona Sarajevo za period od 2003. do 2023. godine.

2. POLOŽAJ I POVRŠINA

Prostor obuhvaćen granicom Plana ograničen je približno pravilnom trapeznom konturom ograničenom:

- sa sjevera ogradom željezničke pruge Sarajevo – Mostar
- sa zapada ulicom Srđana Aleksića
- sa juga i istoka trasom planirane Sjeverne longitudinalne.

Površina područja obuhvaćenog granicom Plana iznosi 4,5 ha.

3. POSTOJEĆE STANJE

Analiza postojećeg stanja rađena je na osnovu obilaska terena, ankete provedene na terenu (juli, 2018. godine) i Elaborata o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama terena izrađenim od strane Zavoda za geotehniku i fundiranje Građevinskog fakulteta u Sarajevu (april, 2013. godine).

3.1. Prirodni uslovi

Čitavo područje obuhvaćeno granicom Plana nalazi se na prostranoj aluvijalnoj zaravni rijeke Miljacke.

3.1.1. Stabilnost terena

Na osnovu rezultata inženjersko-geološkog istraživanja, na terenu obuhvaćenom granicom Plana izdvojene su sljedeće kategorije terena prema stabilnosti:

- stabilni tereni
- uslovno-stabilni tereni.

3.1.2. Osnovni stepen seizmičnosti

Za područje Grada Sarajeva izračunat je osnovni stepen seizmičkog intenziteta 7 ° MCS skale, a zavisno od lokalnih uslova ova vrijednost može biti i veća.

3.1.3. Klimatske karakteristike

Mikroklimatske karakteristike ovog prostora valorizuju sljedeći meteorološki parametri:

1. Srednja godišnja temperatura	9.8°C
2. Dužina perioda sa srednjom T preko 15°C	117 dana
3. Dužina perioda vegetacije	200-240 dana
4. Početak sezone grijanja	3.10.
5. Završetak sezone grijanja	30.04.
6. Spoljna projektna temperatura u sezoni grijanja	-20°C
7. Dominantni pravci vjetra	NW, SE i W
8. Maksimalna brzina vjetra	40m/sec
9. Srednji datum sa prvom pojavom mraza	24.04.
10. Srednja godišnja količina padavina	920 l/m ²

3.2. Stvoreni uslovi

Između ulica Džemala Bijedića i Srđana Aleksića, odnosno industrijskog kolosijeka „Klas“ na nekadašnjoj lokaciji preduzeća „Dijamant“ d.o.o. Sarajevo, izgrađen je stambeno-poslovni kompleks „Dijamant“, poslovna zgrada, maloprodajna trgovina „Ključ-Šik“ Sarajevo, pijaca, ugostiteljski objekat, poslovni objekat firme „Gramond“ d.o.o. Sarajevo i tri proizvodna objekta („Metalika d.o.o.“, „Diasar“ d.o.o) i jedan objekat individualnog stanovanja.

Između željezničke pruge Sarajevo – Mostar i industrijskog kolosijeka „Klas“ na zemljištu u vlasništvu firme „Centrotrans-DC“ d.o.o. Sarajevo, nalazi se objekat u čijem se jednom dijelu nalazi sportska teretana, dok za ostatak objekta nije dostupan podatak u kojoj je funkciji, veleprodajni objekat firme „Atom“ d.o.o. Sarajevo, poslovna zgrada i servis firme „Domod“ Sarajevo, te devastirani objekti ili objekti koji nisu u funkciji, u vlasništvu „Centrotrans MT International“ d.o.o. Sarajevo.

3.2.1. Postojeći građevinski fond

Pregled broja objekta prema namjeni:

- privredni objekti	5
- poslovni objekti	8
- prateći objekti (kontrola ulaza i sl.)	2
- individualni stambeni objekat	1
- objekti u izgradnji	1
- devastirani objekti ili objekti koji nisu u funkciji	8

U k u p n o: 25

3.2.2. Urbanističko tehnički pokazatelji – postojeće stanje

- ukupna površina obuhvata	4,50 ha
- ukupna tlocrtna površina objekata	11 993 m ²

Bruto građevinska površina

- privredni objekti	4 691 m ²
- poslovni objekti	7 661 m ²
- prateći objekti (kontrola ulaza i sl.)	187 m ²
- individualni stambeni objekat	87 m ²
- objekti u izgradnji	5 013 m ²
- devastirani objekti ili objekti koji nisu u funkciji	2 959 m ²

U k u p n o: 20 598 m²

- Procenat izgrađenosti (Pi)	26,71 %
- Koeficijent izgrađenosti (Ki)	0,45

3.2.3. Opremljenost saobraćajnom i ostalom infrastrukturom

Postojeću saobraćajnu mrežu čini ulica Džemala Bijedića, željeznička pruga Sarajevo – Mostar, čija ograda trangira granicu Plana, industrijski kolosijek „Klas“ i sekundarna saobraćajnica ulica Srđana Aleksića.

Područje obuhvaćeno granicom Plana je dobro opremljeno hidrotehničkom i elektroenergetskom infrastrukturom.

4. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE

Prostor obuhvaćen granicom Plana predstavlja poslovno-radno-stambenu zonu.

Koncept prostorne organizacije zasnovan je na sljedećoj odrednici:

- formiranje koherentne urbanističke cjeline poslovno-stambenih objekata sa naglaskom na javnom gradskom prostoru, kroz kontinuirano funkcionalno i oblikovno povezan parter.

Urbanističko rješenje na predmetnom prostoru uslovljeno je u velikoj mjeri imovinsko-pravnim odnosima, koji su bili ograničavajući faktor.

Saobraćajnim rješenjem prostor je podijeljen na dva pojasa.

Prvi pojas obuhvata prostor između Ulice Srđana Aleksića, odnosno industrijskog kolosijeka „Klas“ i longitudinalne ulice predviđene Planom, uz ogradu željezničke pruge Sarajevo – Mostar, sa koje je obezbijeđen kolski pristup planiranim građevinskim parcelama. Predviđeno je pet građevinskih parcela za izgradnju objekata sljedeće namjene (oznake 1, 2, 3, 4 i 5 na grafičkom prilogu 7. Urbanističko rješenje):

- centralnih djelatnosti
- poslovne (radno-poslovne i poslovne)
- sadržaji društvene infrastrukture

Drugi pojas obuhvata prostor između ulica Srđana Aleksića i Džemala Bijedića, pri čemu je kolski pristup objektima obezbijeđen iz ulice Srđana Aleksića sa sjevera i sa transverzalnih veza. Predviđen je za izgradnju stambeno-poslovnih objekata na dvije građevinske parcele (oznake 6 i 7, na grafičkom prilogu Urbanističko rješenje).

Odnos centralnih sadržaja i stambene namjene u okviru objekata je 50:50 %.

Na ovakav način, za oba pojasa, sa sjeverne strane je obezbijeđen kolski pristup i uz isti određen broj parking mjesta. Istovremeno, sa juga je predviđen kontinuirani pješački tok.

Osnovna koncepcija Plana bazira se na formiranju blokova, odnosno polublokova sastavljenih od objekata štapičastih formi. Planom predviđene građevinske parcele na kojima se nalaze dva ili više odvojenih garabita, predstavljaju jednu arhitektonsko-urbanističku cjelinu koju kao takvu treba obraditi kod izrade arhitektonsko-urbanističkog rješenja uz planiranje uređenja vanjskog prostora u skladu sa konceptom iste. Izgradnja se može odvijati fazno, u skladu sa strukturom svake pojedine arhitektonsko-urbanističke cjeline.

Kod izrade arhitektonsko-urbanističkog rješenja pojedinačnih građevinskih parcela koje se prostiru u kontinuitetu, potrebno je osim usklađenosti u pogledu arhitektonskog oblikovanja, osigurati dizajn partera koji će omogućiti međusobnu funkcionalnu, oblikovnu i vizuelnu povezanost u cilju formiranja koherentne gradske cjeline dostupne i ugodne za boravak pješacima.

Pregled urbanističko-tehničkih uslova za planirane objekte:

oznaka parcele	površina parcele (m ²)	namjena građevine	spratnost	procenat izgrađenosti	koeficijent izgrađenosti	maksimalne površine (m ²)			
						tlocrtna	ukupna BGP	BGP stambeni prostor	BGP centralne djelatnosti
1	5234	poslovna	P6-P10	37%	2,68	1920	14222		14222
2	1788	poslovna	P6	39%	2,76	707	4949		4949
3	3878	poslovna	P6	36%	2,53	1405	9835		9835
4	1607	poslovna	P6	52%	3,64	836	5852		5852
5	853	poslovna	P5	43%	2,61	372	2232		2232
6	4407	stambeno-poslovna	P6-P8	50%	3,70	2207	16553	8276	8277
7	5404	stambeno-poslovna	P6-P8	35%	2,75	1980	14850	7425	7425
SVE UKUPNO:						9427	68493	15701	52792

Stambeno-poslovni kompleks „Dijamant“ u izgradnji.

U uvodnom poglavlju su navedene saglasnosti na osnovu kojih je u toku izgradnja na terenu.

Urbanističko-tehnički pokazatelji planirane izgradnje su sljedeći:

- tlocrtna površina	2 368 m ²
- BGP ukupno	33 101 m ²
- BGP stambeni prostor	30 733 m ²
- BGP centralne djelatnosti	2 368 m ²
- spratnost objekata	P1-P16
- broj stanova	251

Pregled urbanističko-tehničkih uslova za planirane objekte:

Polazeći od stanovišta da u planiranoj stambenoj izgradnji prosječna stambena jedinica ima površinu od 100 m², a svako domaćinstvo /stan/ ima 3,1 člana, ukupan broj stanovnika nakon realizacije Planom predviđene izgradnje će iznositi 1 605 stanovnika, iz čega proizlazi da je gustina naseljenosti:

$$1\ 265\ \text{st} / 4,50\ \text{ha} = 281\ \text{st/ha.}$$

U odnosu na ukupan broj stanovnika, potreba za komercijalnim i društvenim sadržajima će iznositi:

$$1\ 265\ \text{st} \times 1,5\ \text{m}^2/\text{st} = 2\ 898\ \text{m}^2.$$

Nakon realizacije Plana očekuje se ukupno:

$$1\ 265\ \text{st} \times 12\% = 152\ \text{školske djece.}$$

Broj predškolske djece u odnosu na ukupan broj stanovnika će iznositi:

$$1\ 265\ \text{st} \times 7\% \times 40\% = 35\ \text{predškolske djece.}$$

Shodno uvođenju stanovanja u predmetnu zonu (predmetni i okolni obuhvati planske dokumentacije) neophodno je iznaći lokalitet za planiranje osnovne škole u radijusu od 1 000 metara.

Saobraćaj i opremanje prostora infrastrukturom

Planom je zadržan koncept primarne saobraćajne mreže definiran planovima višeg reda: Prostornim planom Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine i Urbanističkim planom Grada Sarajeva za period od 1986. do 2015. godine za urbano područje Grada Sarajeva, kao i mreža saobraćaja usvojenih kontaktnih detaljnih planskih dokumenata.

Primarnu mrežu saobraćaja čini Sjeverna longitudinala, preuzeta iz usvojenog, kontaktnog, Regulacionog plana „Alipašin most VII“, sa korekcijom priključka ulice Džemala Bijedića na Sjevernu longitudinalu preko kružne raskrsnice i otvaranjem priključenja saobraćajnice za potrebe novoplaniranih objekata na sjeveroistoku obuhvata. Ista je od kružne raskrsnice do IX transverzale primijenjenog gabarita od četiri kolovozne trake, sa obostranim trotoarima, bez biciklističkih staza, obzirom da je Općina Novi Grad zbog složenosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, tražila planiranje samo trotoara, iako je Odlukom o pristupanju izradi Plana bilo predviđeno formiranje i biciklističke staze.

U skladu sa prostornom organizacijom, planirane su sekundarne saobraćajnice, a koje se ili priključuju na Sjevernu longitudinalu ili su njena alternativa, sa obostranim trotoarima.

Saobraćaj u mirovanju se mora riješiti pojedinačno u okviru pojedinačne parcele u skladu sa BGP i predviđenom namjenom objekta, u podzemnim garažama ili na parking prostoru na otvorenom.

Minimalan broj parking mjesta za stanovanje iznosi 1,1 parking mjesto za jednu stambenu jedinicu, dok je za svakih 60 m² poslovnog prostora potrebno predvidjeti jedno parking mjesto.

Planom je predviđeno 131 parking mjesto na otvorenom.

Za područje obuhvaćeno granicom Plana u skladu sa Urbanističkim rješenjem predviđeno je opremanje mrežama infrastrukture (hidrotehničke, elektroenergetske, energetske i telekomunikacija), sa vezama na primarne gradske sisteme.

Uređenje javnih površina

Kako je ranije navedeno, Urbanističkim rješenjem Plana stavljen je akcenat na uređenje javnih površina na način kojim će se slobodne javne površine povezati u jednu cjelinu u mjerilu pješaka.

Javne površine podrazumijevaju zelene površine, pješačke tokove uz saobraćajnice, trgove, unutrašnja dvorišta, slobodni prostor između planiranih objekata itd.

Arhitektonsko-urbanističko rješenje pojedinačnih građevinskih parcela, treba da obuhvati i dizajn partera na način koji će omogućiti kontinuirano povezivanje sa susjednom građevinskom parcelom, da bi nakon realizacije izgradnje na pojedinačnim parcelama javne površine činile jedinstven prostor sa kontinuiranim pješačkim tokom.

Osim dizajna koncepta uređenja prostora (koji treba da je u skladu i sa sadržajima koji se nalaze u parterima objekata) potrebno je obraditi i dizajn elemenata urbanog mobilijara i vizuelnih komunikacija koji treba da budu jedinstveni u pogledu dizajna i materijalizacije.

Zelene površine

U području obuhvaćenom granicom Plana, mogu se izdvojiti sljedeće kategorije zelenih površina:

- zelene površine kao sastavni dio uređenja javnih površina
- zelenilo uz saobraćajnice (primarne i sekundarne).

Sastavni dio uređenih javnih površina je zelenilo, koje treba biti zastupljeno u maksimalnoj mogućoj mjeri, a minimalno 20% od ukupne površine građevinske parcele.

Predviđeno je formiranje linijskog zelenila duž planiranih i postojećih saobraćajnica. U skladu sa prostornim mogućnostima, zasaditi stablašice markantnih morfoloških iskaza, koje će osim estetsko-dekorativnog imati i zaštitno-sanitarni karakter (zaštita od buke i aerozagađenja).

Odnos prema postojećem građevinskom fondu

Cjelokupan građevinski fond u obuhvatu Plana predviđen je za rušenje u skladu sa Urbanističkim rješenjem. Do realizacije Planom predviđene izgradnje može se odobriti jedino tekuće održavanje postojećih objekata.

5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

Definiranjem prostora u granicama Plana dobiveni su sljedeći urbanističko-tehnički pokazatelji:

- Ukupna površina obuhvata	4,50 ha
- Ukupna broj stanovnika	1 605 stan.
- Gustina naseljenosti	356 st/ha
- Tlocrtna površina objekta u izgradnji	2 368 m ²
- BGP objekta u izgradnji	33 101 m ²
- Tlocrtna površina planiranih objekata	9 427 m ²
- BGP planiranih objekata	68 493 m ²
- Ukupna tlocrtna površina.....	11 795 m ²
- Ukupna BGP.....	101 594 m ²
- Procenat izgrađenosti (Pi)	26 %
- Koeficijent izgrađenosti (Ki)	2,25

Površina obuhvata bez građevinske parcele površine 3 766,26 m², na kojoj je u toku Izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa „Dijamant“..... 4,13 ha

- Procenat izgrađenosti (Pi)	23 %
- Koeficijent izgrađenosti (Ki)	1,64