



Grad Sarajevo
City of Sarajevo

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo

GRADSKO VIJEĆE

ODLUKA
O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA
„ALIPAŠIN MOST VI“
(Nacrt)

Nosilac pripreme Plana:
Gradonačelnica

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Obradivač:
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



Na osnovu člana 177. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 24/17 i 1/18), te člana 18. stav (1) tačka d) i člana 31. stav (1) tačka b) Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 7/23), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na ___ sjednici održanoj dana __. __. 2024. godine, donijelo je

(Nacrt)

**ODLUKU
O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA
„ALIPAŠIN MOST VI”**

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan „Alipašin Most VI“ (u daljnjem tekstu: Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Odluku u provođenju Regulacionog plana „Alipašin Most VI“
- Tekstualni dio Plana.

Grafički dio sadrži:

1. Faza Urbanizam
2. Analitička obrada parcela
3. Faza Saobraćaj
4. Faza Hidrotehnika
5. Faza Elektroenergetika
6. Faza Energetika
7. Faza Telekomunikacije
8. Faza Hortikultura

Član 3.

Po jedan primjerak ovjerenog Elaborata nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u službi dokumentacije Općine Novi Grad Sarajevo, Grada Sarajeva – Služba za urbano planiranje, investicije, stambene i komunalne poslove i Zavodu 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

Jasmin Ademović

Broj:
Sarajevo, __. __. 2024. godine

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama člana 3. Zakona o izmjenama 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. donose i odluku o usvajanju i odluku o provođenju tog planskog dokumenta.

Statutarni osnov su odredbe člana 18. stav (1) tačka d) i člana 31. stav (1) tačka b) Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 7/23) kojim je regulisano da je vlastita nadležnost Grada Sarajeva utvrđivanje i provođenje politike planiranja i uređenja prostora i zaštite okoliša na teritoriji Grada Sarajeva, odnosno da Gradsko vijeće Grada Sarajeva donosi odluke, druge propise i opće akte i daje njihovo tumačenje.

PLANSKI OSNOV

Planski osnov za donošenje ove odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 26/06 i 22/17) i Urbanistički plan grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo (Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža i Vogošća) za period 1986. do 2015. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 5/99, 14/00 i 4/02 i 37/14).

RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Općina Novi Grad Sarajevo pokrenula je inicijativu za izradu Regulacionog plana „Alipašin Most VI“, s obzirom da za ovo područje nema provedbeno-plansku dokumentaciju. Cilj izrade ovog 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.

Planom su preispitane prostorne mogućnosti područja i stvoreni uslovi za uređenje prostora, novu izgradnju, integraciju zatečenog građevinskog fonda, uz mogućnost rekonstrukcije i zamjene građevinskog fonda, opremanje područja adekvatnom društvenom, saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, uvažavajući postojeću parcelaciju i vlasničke odnose.

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

SREDSTVA ZA IZRADU PLANA

Sredstva za izradu Plana obezbijedena su u Budžetu Općine Novi Grad Sarajevo.



Grad Sarajevo
City of Sarajevo

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

ODLUKA
O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
„ALIPAŠIN MOST VI“
(Nacrt)

Nosilac pripreme Plana:
Gradonačelnica

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Obradivač:
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



Na osnovu člana 177. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 24/17 i 1/18), te člana 18. stav (1) tačka d) i člana 31. stav (1) tačka b) Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 7/23), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na ___ sjednici održanoj dana __. __. 2024. godine, donijelo je

(Nacrt)

ODLUKU O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA „ALIPAŠIN MOST VI”

Uvod

Član 1.

Ovom odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora, te način provođenja Regulacionog plana „Alipašin most VI“ (u daljnjem tekstu Plan), a naročito: granica prostorne cjeline, namjena površina, uređenje građevinskog zemljišta, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, namjenu objekata, urbanističko-tehnički uslovi za uređenje javnih površina i zelenih površina.

Granica prostorne cjeline

Član 2.

Opis granice obuhvata Plana počinje iz tačke br. 1 koja ima koordinate $y=6529662$, $x=4856558$, zatim produžava u pravcu jugoistoka idući međom parcele k.č. 3440/1 u dužini od 11m (obuhvata je) i dolazi u tačku br.2 koja se nalazi na međi između parcela k.č. 3434 i 3440/1, a ima koordinate $y=6529669$, $x=4856550$, potom skreće na jugozapad idući planiranom saobraćajnicom koju ne obuhvata, sijekuci parcele k.č. 3440/1, 3457, 3448, 3447, 3446, 4225/2, 4219/1, 3570, 3571, 3575, 3576/1, 3576/2, 3577/1, 3577/2, 4140/1, 3615 te dolazi do tačke br.3 koja se nalazi na parceli k.č. 3615, a ima koordinate $y=6529333$, $x=4856285$, potom nastavlja na sjever sijekuci parcele k.č. 3615 i 4141 (koordinate prijelomnih tačaka: br.4 $y=6529329$, $x=4856328$; br.5 $y=6529320$, $x=4856383$; br.5 $y=6529320$, $x=4856408$; br.6 $y=6529317$, $x=4856412$; br.7 $y=6529308$, $x=4856411$) i dolazi u tromeđu parcela k.č. 3623, 4218 i 4141, potom produžava na sjeveroistok idući međom parcele k.č. 4218 (ne obuhvata je) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Novo Sarajevo IV, Općina Novi Grad Sarajevo.

Površina obuhvata Plana iznosi $P=4,5$ ha.

Namjena površina

Član 3.

Cjelokupan obuhvat ovog plana predstavlja poslovno-radno-stambenu zonu.

Uređenje građevinskog zemljišta

Član 4.

Uređenje građevinskog zemljišta mora se izvesti u obimu i na način predviđen Planom. Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, što podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na infrastrukturu, eventualno izmještanje vodova infrastrukture, te potrebnih radova na stabilizaciji terena. 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.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina

Član 5.

Regulaciona linija i parcelacija

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definirane su u grafičkom dijelu Plana i predstavljaju cjelinu za koju je potrebno izraditi jedinstveno arhitektonsko-urbanističko rješenje.
- Izgradnja na građevinskoj parceli može se realizovati fazno, u skladu sa strukturom arhitektonskog sklopa, pri čemu svaka faza mora zadovoljiti uslove izgradnje date Planom i definiranim jedinstvenim arhitektonsko-urbanističkim rješenjem.

Građevinska linija

- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu.
- Građevinska linija nadzemnih etaža ne može se preći nijednim dijelom građevine.
- Građevinska linija podzemnih etaža može biti veća od građevinske linije nadzemnih etaža, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren. Udaljenost građevinske linije podzemne etaže/etaža u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1,0 m, zbog mogućnosti realizacije zaštitne građevinske jame. Građevinska linija podzemne etaže/etaža ne smije preći regulacionu liniju građevinske parcele.

Spratnost objekata

- Planirana maksimalna spratnost utvrđena je Planom.
- Broj podzemnih etaža nije ograničen.
- Maksimalna konstruktivna visina prizemlja građevina iznosi 4 m.
- Maksimalna konstruktivna visina spratnih etaža iznosi 3 m.

Arhitektonsko oblikovanje

- Koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, ali sa jednostavnim/mirnim arhitektonskim linijama, po mogućnosti dominacijom horizontala i formom jednostavnih kubusa. Primijeniti savremeni način tretiranja fasade sa aspekta forme i primjene novih materijala.

- Preporučuje se korištenje oblikovanja po principu „puno-prazno”. Ako se radi o građevinskim linijama dužim od 50 metara predvidjeti „izlomljenu“ ili valovitu građevinsku liniju prizemlja i spratnih etaža, uz primjenu gradacije u visini građevine. Obavezno planirati jedan ili više pasaža.
- Planirane građevine proporcijama i oblikovanjem treba da čine skladnu cjelinu sa susjednom parcelom, odnosno blokom u cjelini. Sa aspekta kolorističke obrade fasade izbjegavati jarke i intenzivne boje, a preporučuje se ublažena bijela ili svjetlo pastelne u kombinaciji sa neutralnim nijansama.
- Uređaji koji su u funkciji obavljanja djelatnosti u objektu (ventilacije, dimnjaci, klima uređaji, i sl.) moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita objekta, posebno u slučaju kad bi svojim volumenom, primijenjenim materijalom i oblikom mogli znatno uticati na arhitektonski oblik fasade.
- Preporučuje se arhitektonsko oblikovanje fasada koje će omogućiti postavljanje elemenata zelenila, odnosno formiranje „zelenih” zidova.
- Za sve planirane građevine obavezna je primjena ravnog krova.
- Preporučuje se izrada krovne konstrukcije koja će omogućiti realizaciju prohodne ozelenjene krovne površine.
- Na ravnom krovu može se predvidjeti postavljanje fotonaponskih sunčanih pretvornika za proizvodnju električne energije.

Tehnička dokumentacija

- Tehnička dokumentacija za izgradnju građevina mora biti usaglašena sa uslovima fundiranja datim u geoinžnjerskom elaboratu koji je urađen za potrebe Plana. Prije izdavanja urbanističke saglasnosti, odnosno odobrenja za građenje, potrebno je pribaviti inženjerskogeološki i geotehnički nalaz i uslove temeljenja od stručnih institucija. Obim i kvalitet izvedenih radova vezanih za geoinžnjerske uslove moraju biti verifikovani u okviru tehničkog prijema. Upotrebna dozvola se ne može izdati ukoliko predviđeni radovi nisu obimom i kvalitetom zadovoljavajući.
- Izgradnja građevina ne može početi bez izrađene projektne dokumentacije osiguranja građevinske jame.

Ostali urbanističko-tehnički uslovi

- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu/ ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu.
- Priključke na saobraćajnice i mreže infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Planom i važećim tehničkim normativima, odnosno na osnovu faza infrastrukture koje su sastavni dio Plana.

Namjena objekata

Član 6.

Građevinske parcele oznake 1, 2, 3, 4, i 5 na grafičkom prilogu broj 7. Urbanističko rješenje

- Građevinske parcele oznake 1, 2, 3, 4, i 5 na grafičkom prilogu broj 7. Urbanističko rješenje, predviđene su za izgradnju poslovnih (sadržaji centralnih djelatnosti) i/ili radno-poslovnih građevina.

Građevinske parcele oznake 6 i 7 na grafičkom prilogu broj 7. Urbanističko rješenje

- Građevinske parcele oznake 6 i 7 na grafičkom prilogu broj 7. Urbanističko rješenje predviđene su za izgradnju stambeno-poslovnih građevina sa omjerom površina u pogledu namjene 50:50 %.
- Povećanje BGP u korist poslovnih sadržaja može se odobriti.
- Povećanje BGP u korist stambenog prostora ne može se odobriti.

Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje javnih površina

Član 7.

Javne površine (zelene površine, pješački tokovi uz saobraćajnice, trgovi, unutrašnja dvorišta, slobodan prostor između građevina itd.) moraju u funkcionalnom i oblikovnom smislu činiti jedinstvenu cjelinu.

Arhitektonsko-urbanističko rješenje pojedinačnih građevinskih parcela, treba da obuhvati i dizajn partera na način koji će omogućiti kontinuirano povezivanje sa susjednim građevinskim parcelama. Osim dizajna koncepta uređenja prostora potrebno je jedinstvenim dizajnom obuhvatiti i elemente urbanog mobilijara i vizuelnih komunikacija.

Izvan regulacione linije građevinskih parcela, na liniji pješačkih staza uz saobraćajnice između zelenila i građevina ne može se odobriti postavljanje urbanog mobilijara ili drugog vida mobilnih ili fiksnih prepreka.

Član 8.

Ovim Planom su utvrđene sljedeće kategorije zelenih površina:

- zelene površine kao sastavni dio uređenja javnih površina
- linijsko zelenilo uz saobraćajnice.

Zelene površine kao sastavni dio javnih površina trebaju biti zastupljene u maksimalnoj mogućoj mjeri, a minimalno 20 % od ukupne površine građevinske parcele.

U odnosu na ukupan obuhvat Plana minimalan udio zelenih površina mora iznositi 25 %.

Formirati linijsko zelenilo duž planiranih i postojećih saobraćajnica.

Saobraćaj

Član 9.

Saobraćajnice i saobraćaj u mirovanju, utvrđeni su Planom – faza Saobraćaja.

Parkiranje/garažiranje za planirane građevine se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele (parking prostor) ili unutar gabarita građevine (garaže u podzemnim etažama).

Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti planirane građevine, neophodno je odrediti broj parking /garažnih mjesta i to na sljedeći način:

- za stambenu izgradnju 1 stan – 1,1 parking mjesto,
- za poslovne sadržaje jedno parking mjesto na 60 m² BGP

Ako se kod izdavanja urbanističke saglasnosti utvrdi da Idejnim projektom nije predviđen broj parking mjesta u skladu sa navedenim normativima, nadležni općinski organ je dužan da odredi umanjenu BGP, za koju je moguće zadovoljiti normative za saobraćaj u mirovanju. Unutar saobraćajnog ugla preglednosti ne može se vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture.

Infrastruktura

Član 10.

Infrastruktura u području obuhvaćenom granicom Plana realizovat će se prema idejnim rješenjima hidrotehničke, elektroenergetske, energetske i telekomunikacione infrastrukture koji su sastavni dio Plana.

Ostale odredbe

Član 11.

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbijeđeni u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća („Službene novine Federacije BiH“, br. 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“, br. 21/05 i 59/07).

Član 12.

Sve arhitektonske građevine predviđene za izgradnju ovim Planom moraju biti projektovane i izvedene prema uslovima previđenim za 8° MCS.

Član 13.

U postupku donošenja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje, nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine, moraju biti projektovani 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 br. 5/00).

Član 14.

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

PREDSJEDAVAJUĆI GRADSKOG VIJEĆA

Jasmin Ademović

Broj:
Sarajevo, __. __. 2024. godine

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 3. Zakona o izmjenama 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. donose i odluku o usvajanju i odluku o provođenju tog planskog dokumenta.

Statutarni osnov su odredbe člana 18. stav (1) tačka d) i člana 31. stav (1) tačka b) Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 7/23) kojim je regulisano da je vlastita nadležnost Grada Sarajeva utvrđivanje i provođenje politike planiranja i uređenja prostora i zaštite okoliša na teritoriji Grada Sarajeva, odnosno da Gradsko vijeće Grada Sarajeva donosi odluke, druge propise i opće akte i daje njihovo tumačenje.

PLANSKI OSNOV

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 26/06 i 22/17) i Urbanistički plan grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo (Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža i Vogošća) za period 1986. do 2015. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 5/99, 14/00 i 4/02 i 37/14).

RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Općina Novi Grad Sarajevo pokrenula je inicijativu za izradu Regulacionog plana „Alipašin Most VI“, s obzirom da za ovo područje nema provedbeno-plansku dokumentaciju. Cilj izrade ovog 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.

Planom su preispitane prostorne mogućnosti područja i stvoreni uslovi za uređenje prostora, novu izgradnju, integraciju zatečenog građevinskog fonda, uz mogućnost rekonstrukcije i zamjene građevinskog fonda, opremanje područja adekvatnom društvenom, saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, uvažavajući postojeću parcelaciju i vlasničke odnose.

OBRAZLOŽENJA PREDLOŽENIH RJEŠENJA

- Članom 1. utvrđuju se uvodne odredbe.
- Članom 2. utvrđuju se granice i površina prostorne cjeline.
- Članom 3. utvrđuje se namjena površina u obuhvatu Plana.
- Članom 4. propisuju se uslovi za uređenje građevinskog zemljišta.
- Članom 5. propisuju se urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina
- Članom 6. definiše se namjena objekata.
- Članom 7. i 8. definišu se uslovi uređenja javnih površina.
- Članom 9. definišu se uslovi za izgradnju saobraćajne infrastrukture.
- Članom 10. definišu se uslovi za izgradnju infrastrukture.
- Članom 11. propisuju se mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća.
- Članom 12. propisuju se uslovi za temeljenje i statički proračun planiranih građevina.
- Članom 13. propisuju se mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.
- Članom 14. propisuje se način stupanja na snagu Odluke.

SREDSTVA ZA IZRADU PLANA

Sredstva za izradu Plana obezbijedena su u Budžetu Općine Novi Grad Sarajevo.



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

Obradivač:
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 m ²

- 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
- Ukupan 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“

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