

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA
S A R A J E V O**

**IZMJENE I DOPUNE REGULACIONOG PLANA
“CENTAR NOVO SARAJEVO”**

DIREKTOR

Said Jamaković, dipl.ing.arh.

SARAJEVO, Decembar, 2007.godine

NOSILAC PRIPREME PLANA:

GRADONAČELNICA

NOSILAC IZRADE PLANA:

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO

DIREKTOR:

SAID JAMAKOVIĆ, dipl.ing.arh.

V.D.RUKOVODILAC
SEKTORA ZA PROVEDBENU
PLANSKU DOKUMENTACIJU
I STRUČNA MIŠLJENJA:

STANISLAVA
MARINOVIĆ, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PLANER:

STANISLAVA
MARINOVIĆ, dipl.ing.arh.

SARADNIK:

AMIR PRIGANICA, arh.teh.

SADRŽAJ:

1. UVOD
2. GRANICE RAZMATRANJA I POVRŠINE
3. IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA “CENTAR NOVO SARAJEVO”
4. POSTOJEĆE STANJE
 - 4.1. Prirodni uslovi
 - 4.2. Stvoreni uslovi
5. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA
6. OSNOVNI KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE
7. NAMJENA POVRŠINA
8. MODEL PROSTORNE ORGANIZACIJE
9. STANOVANJE I STANOVNIŠTVO
10. DRUŠTVENA INFRASTRUKTURA
11. INTERVENCIJE U OKVIRU GRAĐEVINSKOG FONDA
12. REKAPITULACIJA I URBANISTIČKO TEHNIČKI POKAZATELJI

GRAFIČKI PRILOZI:

- | | | |
|---|----|--------|
| 1. IZVOD IZ URBANISTIČKOG PLANA GRADA SARAJEVA ZA PERIOD 1986-2015. | mj | 1:5000 |
| 2. IZVOD IZ RP “Centar Novo Sarajevo” (“Službene novine KS”, broj 9/2000) | mj | 1:2500 |
| 3. AŽURNA GEODESKA PODLOGA | mj | 1:1000 |
| 4. POSTOJEĆE STANJE GRAĐEVINSKOG FONDA, POSJEDOVNO STANJE I PLAN RUŠENJA | mj | 1:1000 |
| 5. PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA | mj | 1:2500 |
| 6. RAZMJETAJ, NAMJENA I SPRATNOST GRAĐEVINA SA INTERVENCIJAMA NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA | mj | 1:1000 |
| 7. MREŽA GRAĐEVINSKIH I REGULACIONIH LINIJA SA PRIJEDLOGOM PLANA PARCELACIJE | mj | 1:1000 |

**OBRAZLOŽENJE OSNOVNOG KONCEPTA PROSTORNE ORGANIZACIJE
IZMJENE I DOPUNE REGULACIONOG PLANA
“CENTAR NOVO SARAJEVO”**

1. UVOD

Odluku o pristupanju izradi Izmjene i dopune Regulacionog plana “Centar Novo Sarajevo” donijelo je Gradsko vijeće Grada Sarajeva na sjednici održanoj dana 26.07.2005.godine, a objavljeno je u “Službenim novinama Kantona Sarajevo” broj 25/05. U cilju efikasnije izrade urbanističke osnove provedbenog plana, odnosno izrade osnovne koncepcije urbanističko-arhitektonskog rješenja, izrada Plana i njegova verifikacija će se odvijati u četiri faze (I, II, III i IV faza), dok će Prednacrt obuhvatiti cjelokupno razmatrano područje.

Za područje I faze (između ulica H.Čemerlića, Topal Osman-Paše, Vilsonovog šetališta i Zmaja od Bosne) i III faze (između ulica V transverzale Bulevara Meše Selimovića, rijeke Miljacke i raskršća ulice A.Šaćirbegović i Bulevara M.Selimovića) održane su Javne tribine 10.11.2005.godine, odnosno 16.02.2006.god. U dostavljenim zapisnicima nije bilo suštinskih primjedbi na predloženi koncept prostornog uređenja I i III faze.

Prostorna organizacija II faze (između ulica Zmaja od Bosne, Sjeverne longitudinalne H.Čemerlića i Ložionička) i IV faze (između V transverzale, Sjeverne longitudinalne, i rijeke Miljacke) nije posebno rađena odnosno razmatraće se kroz prostorne organizacije obuhvata Izmjene i dopune Regulacionog plana “Centar Novo Sarajevo”.

Dopisom broj 01-23-1062/06 od 15.03.2006.god. dostavljeno je mišljenje na osnovu koncepcije Izmjene i dopune Plana (ugrađene sve IV faze) sa sjednice Savjeta Gradonačelnice grada Sarajeva za urbanizam, ekologiju i estetsko uređenje Grada Sarajeva koji je održan 14.03.2006.god., s tim da će pisana saglasnost biti dostavljena naknadno. Zavod je prema Zapisniku ugradio u koncept primjedbe koje se odnose na planiranje garaže za potrebe hotela “Bristol” ispod planiranog parkinga između lokacija “S1” i “S2”, zatim građevinske linije za lokalitet vjerskog objekta pored Općine Novo Sarajevo, zatim je prikazan tabelarno broj parking-garažnih mjesta za svaku planiranu lokaciju. Primjedba koja se odnosila na pomjeranje trasa novoplanirane saobraćajnice, koja povezuje Most na Malti sa V transverzalom što dovodi do rušenja pet stambeno-poslovnih objekata spratnosti od P do P+3 BGP 1306 m² Zavod je ugradio iako je bilo ponuđeno rješenje bez rušenja ovih objekata kroz III fazu plana, koji je bio izložen na javnoj tribini 16.02.2006.godine. Ugrađena je šetnica uz desnu obalu rijeke Miljacke pored postojećeg individualnog stanovanja. Obzirom da su izvršeni dogovori između MIP-a BiH i Ambasade V.Britanije Zavod ne može vršiti promjenu građevinske linije na lokaciji “S1” koja je definisana na osnovu navedenih dogovora i protokola.

Saglasnost na koncept Izmjene i dopune Regulacionog plana “Centar Novo Sarajevo” dostavljena je Zavodu 03.05.2006.godine od strane Gradonačelnice dopisom broj 01-23-1062/06-1 od 16.03.2006., a u međuvremenu je održan sastanak u Gradskoj upravi 21.04.2006.godine na kojem je dogovoreno održavanje zajedničkog sastanka 28.04.2006.godine na kojem su prisustvovali svi subjekti planiranja. Na sastanku je zaključeno da se lokalitet “VMC” planski rješi kroz regulacioni plan određivanjem građevinskih parcela i sekundarnog saobraćaja bez uslovljavanja izrade urbanističkih projekata, kako je to bilo naznačeno u dostavljenom konceptu što je Zavod i prihvatio, odnosno ugradio u Izmjene i dopune Regulacionog plana “Centar Novo Sarajevo”.

Za područje Centra Novo Sarajevo urađena je i usvojena provedbena dokumentacija – Regulacioni plan “Centar Novo Sarajevo” (“Službene novine Kantona Sarajevo” broj 9/2000), u kojem je područje planiranja, prema Urbanističkom planu grada Sarajeva za period 1986. do 2015. godine (“Službene novine grada Sarajeva” broj 5/99), definisano kao sekundarni gradski centar Novo Sarajevo “S1”, koji treba da postane prostorni i funkcionalni fokus integracije starog i novog dijela grada Sarajeva.

2. GRANICE RAZMATRANJA I POVRŠINA

Područje koje razmatra Izmjena i dopuna Regulacionog plana “Centar Novo Sarajevo” zauzima površinu od 93,9 ha i ograničeno je:

- a. sa sjevera trasom Sjeverne longitudinalne,
- b. sa juga desnom obalom rijeke Miljacke između mosta “H. Čemerlića” i mosta “Malezijsko-bosanskohercegovačkog prijateljstva”,
- c. sa istoka II transverzalom, odnosno Ulicom H. Čemerlića od mosta na rijeci Miljacki do raskršća sa Ulicom Krupska,
- d. sa zapada trasom V transverzale između mosta “Malezijsko-bosanskohercegovačkog prijateljstva” do raskršća sa Sjevernom longitudinalom.

Granice obuhvata su utvrđene i detaljno opisane Odlukom o pristupanju izradi Izmjene i dopune Regulacionog plana “Centar Novo Sarajevo” (“Službene novine Kantona Sarajevo” broj 25/05).

Površina koju Izmjena i dopuna Plana tretira obuhvata centralni dio administrativne teritorije Općine Novo Sarajevo, uključujući mjesne zajednice “Željeznička”, “Malta” i dijelove mjesnih zajednica “Dolac” i “Čengić Vila”.

3. IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA “CENTAR NOVO SARAJEVO”

Osnov za izradu Regulacionog plana “Centar Novo Sarajevo” (“Službene novine Kantona Sarajevo” broj 9/2000) je bio Urbanistički plan grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo za period 1986-2015. god. sa utvrđenim pretežnim namjenama površina na osnovu kojih se konceptom prostorne organizacije građevinsko zemljište koristi kao poslovna zona, stambeno-poslovna zona, zona male privrede i privrede i površine primarnog saobraćaja . Isto tako osnov za izradu prostorne organizacije Plana bila je usvojena planska dokumentacija; Regulacioni plan Industrijskog kompleksa RO “Klas” (“Službene novine Grada Sarajeva”, broj 14/88), Urbanistički projekt “Kvadrant C3”, (“Službene novine Grada Sarajevo” broj 14/88) i Urbanistički projekat “Trgovačko-poslovnog centra Novo Sarajevo” (“Službene novine Grada Sarajeva”, broj 22/90).

Na planiranim građevinskim parcelama u poslovnoj i stambeno-poslovnoj zoni predviđena je izgradnja 66.840 m² – 137.370 m² centralnih sadržaja s tim da odnos komercijalnih i društvenih sadržaja treba biti u odnosu 64,5% naprema 35,8%. Namjena centralnih sadržaja biće definisana u skladu sa aktuelnim potrebama potencijalnih investitora i interesa Kantona Sarajevo, kao i potreba gravitirajućeg broja stanovnika (95.000) što će omogućiti optimalno funkcionisanje Sekundarnog centra Novo Sarajevo uvažavajući postojeću izgradnju i namjenu objekata. U stambeno-poslovnoj zoni moguća je stambena izgradnja ukupne brutto građevinske površine 59.300 m², prosječne spratnosti P+6. Zona privrede i male privrede obuhvata kompleks “VMC” i “Klas” čija je osnovna karakteristika prostorna koncepcija u formiranju dva bloka i to čisto proizvodni i bloka sa sadržajima koji su komplementarni centralnim sadržajima Centra Novo Sarajevo.

4. POSTOJEĆE STANJE

4.1. Prirodni uslovi

Teren u obuhvatu Izmjene i dopune Regulacionog plana “Centar Novo Sarajevo” je izgrađen od aluvijalnih sedimenata nastalih fluvio-akumulacionim radom rijeke Miljacke, a u morfološkom pogledu ovo je ravan, skoro horizontalan teren, koji u širem smislu pripada aluvijalnoj zaravni Sarajevskog polja.

Nagib terena je ispod 5% što ovaj teren svrstava u kategoriju optimalno povoljnih terena za gradnju svih vrsta objekata različite visine, spratnosti i namjene.

Geološki supstrat (matična stijena) predstavljen je sivim laporima. Opšta odlika ovog horizonta je kompaktnost, homogenost, dobre fizičko-mehaničke osobine i pogodnost za fundiranje objekata. Javlja se na dubini od 3,0 do 7,50 m od površine terena. U hidrogeološkom pogledu predstavljaju vodonepropusnu sredinu.

Na cijelom lokalitetu konstatovana je samo kategorija STABILNIH TERENA, tako da nema nikakvih ograničenja pri izvođenju građevinskih radova.

Geotehnička svojstva stijena i terena ovog područja u pogledu pogodnosti za izgradnju objekata su povoljna jer su dozvoljena opterećenja (nosivost), stabilnost i pogodnosti za rad (otpor pri radu tj. iskopu, bušenju i dr.) povoljni.

Budući da je nivo podzemnih voda visok pretpostavlja se da će one uticati na fundiranje i gradnju objekata.

Osnovni stepen seizmičnosti šireg prostora je 7° MCS skale, no zbog lokalnih seizmodinamičkih kriterijuma treba računati sa prirastom od +1° iste skale na osnovni stepen seizmičnosti.

Mikroklimatske karakteristike ovog prostora valorizuju slijedeći meteorološki parametri:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Srednja godišnja temperatura vazduha | 10,3° C |
| 2. Spoljna projektna temperatura u sezoni grijanja | -19,3° C |
| 3. Relativna vlažnost vazduha | 76% |
| 4. Srednja godišnja količina padavina | 932 l/m ² |
| 5. Dominantni pravci vjetra su iz istočnog i zapadnog kvadranta sa prosječnom jačinom od oko 3 m/sec. Maksimalna brzina vjetra je 40 m/sec. | |

4.2. Stvoreni uslovi

U razmatranom obuhvatu područje je izgrađeno pretežno objektima kolektivnog stanovanja i objektima društvene infrastrukture, a što zauzima 82% od ukupne teritorije dok 18% teritorije zauzimaju privredni kompleksi “Vaso Miskin-Crni” i “UPI – Klas”.

Spratnost izgrađenih objekata se kreće od P – P19 sa prosječnom spratnošću P+6.

Tlocrt. površina(m2) UKUPNO	BGP (m2) UKUPNO	Stanovanje (m2) UKUPNO	Centralni sadržaji (m2)		
			Komercijalne djelatnosti	Društvene djelatnosti	Ukupno
131.450	767.350	515.650	200.270	51.430	251.700

Prema popisu stanovništva iz 1991.godine i izgrađenom stambenom fondu u periodu od usvajanja ranijeg plana, odnosno od 1999. do 2006.godine procjena je da u granicama obuhvata Izmjene iopune Plana živi 19.300 stanovnika.

Gustina naseljenosti iznosi 206 st/ha, koeficijent izgrađenosti 0,81, a procenat izgrađenosti iznosi 14% na ukupanu površinu od 93,9 ha.

Područje unutar obuhvata Regulatornog plana “CENTAR NOVO SARAJEVO” je dobro opremljeno saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom.

5. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Prema Urbanističkom planu za područje planiranja, prostor područja planiranja spada u sekundarni centar Novo Sarajevo (S1) sa sljedećim utvrđenim namjenama:

- kolektivno stanovanje
“Čengić Vila I” (1.1.-4)
- kolektivno stanovanje
“Novo Sarajevo II” (1.1.-5)
- stambeno-poslovna zona
“Čengić Vila I, II” (1.4.-11.)
- stambeno-poslovna zona
“Novo Sarajevo” (1.4-12.)
- poslovna zona
“Novo Sarajevo I” (1.5.-15.)
- poslovna zona
“Novo Sarajevo II” (1.5.-16.)

- poslovna zona
“Čengić Vila” (1.5.-18.)
- privredna zona – mala privreda
“Vaso Miskin-Crni” (1.6.-8.).
- privredna zona – mala privreda
“UPI – Klas” (1.6. – 10.)

6. OSNOVNI KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE

Uvažavajući opredjeljenja nosioca pripreme Izmjene i dopune Plana i subjekata planiranja iskazanim putem usvojenih Smjernica za izradu ovog Plana kao i nastalim obavezama prema investitorima kroz izdate urbanističke saglasnosti i dostavljenih zahtjeva potencijalnih investitora, zatim razmatranje prostora sa aspekta korištenja raspoloživih površina u okviru naznačenih pretežnih namjena i potreba za sadržajima društvene infrastrukture (u daljem tekstu centralni sadržaji) za funkcionisanje sekundarnog gradskog centra (S1) ukupan prostor se koristi na sljedeći način:

ZONA “SI” obuhvata područje sa lijeve i desne strane Bulevara Zmaja od Bosne, od raskršća u Pofalićima do raskršća sa V transverzalom. U sklopu ove zone nalaze se površine koje su namjenjene za stambeno-poslovnu zonu “Novo Sarajevo” i “Čengić Vila I i II” kao i poslovne zone “Novo Sarajevo”, “Novo Sarajevo II” i “Čengić Vila”.

Interpolacijom novih kapaciteta centralnih sadržaja u već izgrađene sadržaja na ovom prostoru završava se formiranje sekundarnog gradskog centra.

Zadržava se kolektivna stambena izgradnja, ne planira se nova, sa mogućnošću pretvaranja stambenog fonda u poslovni. Prema prostornim mogućnostima izvršena je interpolacija novih objekata isključivo sa kapacitetima centralnih sadržaja, koji će zadovoljiti potrebe gravitirajućih stanovnika ovog centra. Formirana je pješačka zona u ulici Envera Šehovića i Vilsonovim šetalištem, sa biciklističkom stazom.

Na potezu između poslovne zgrade “Elektroprivrede” i hotela “Bristol” uz ulicu Vilsonovo šetalište planirane su tri građevinske parcele i to jedna za diplomatsko-konzularno predstavništvo i dvije za poslovne objekte. Pristup ovim parcelama je planiran sa nove servisne saobraćajnice i na taj način je omogućeno formiranje cjelodnevnne pješačke zone na ovom dijelu Vilsonovog šetališta.

Na potezu između poslovne zgrade “Elektroprivrede” i Općine Novo Sarajevo planirane su dvije građevinske parcele za poslovni i vjerski objekat, koji će sa svojim sadržajima i transparentima prizemlje produžiti vizuelno i komunikaciono gradski skver koji se formira uz ulicu.

Na potezu uz ulicu Zmaja od Bosne planira se rekonstrukcija slobodnih površina uspostavljanjem novih zelenih površina, popločanjem pješačkih tokova, izgradnja fontana, i drugog urbanog mobilijara.

Između poslovne zgrade “Energoinvesta” i ulice Kolodvorske planirana su dvije građevinske parcele za izgradnju poslovnih objekata, a njihovom izgradnjom formira će ulična fasada na lijevoj strani ulice H.Čemarića.

ZONA “K” obuhvata područje na desnoj strani ulice Zmaja od Bosne obuhvatajući ulice F.Hauptmana, N.Filipovića, E.Šehovića i IV transverzalu. U sklopu ove zone nalaze pretežno objekti kolektivnog stanovanja sa pratećim kapacitetima centralnim sadržajima za potrebe nivoa mjesne zajednice. U ovoj zoni planira se zadržavanje, rekonstrukcija, zamjena i obnova građevinskog fonda uz interpolaciju novih stambeno poslovnih objekata posebno uz ulicu Paromlinska, a koji su ranije usvojenom dokumentacijom i planirani. Predloženom saobraćajnim rješenjem uvođenjem servisne saobraćajnice koja povezuje postojeće parkinge između ulica E. Šehović i Zmaja od Bosne omogućava formiranje pješačke zone u ulici Envera Šehovića kao i trga koji će sa novim urbanim mobilijarem, ljetnim baštama, popločenjem stvoriti “srce” centra Novo Sarajevo. Uz V transverzalu i južnu granicu kompleksa “Klas” planirana je lokacija za višetažnu garažu kapaciteta cca 900 parking mjesta.

ZONA “I” obuhvata područje uz Sjevernu longitudinalu i to komplekse “Klas” i “VMC”. Za područje kompleksa “VMC” osnovne postavke prostorne organizacije se odnose na definisanje planirane izgradnje i to na poslovne objekte i objekte male privrede-privrede kao i uspostavljanje funkcionalnih saobraćajnih površina (kolovozi i parking površine). Zamjenom građevinskog fonda omogućena je i izgradnja objekata spratnosti do 18 etaža, odnosno prosječna spratnost na lokalitetu iznosiće P+6, a namjena i prateći sadržaji trebaju biti komplementarni sa centralnim sadržajima sekundarnog gradskog centra Novo Sarajevo.

Za područje kompleksa “Klasa” osnovne postavke prostorne organizacije preuzete su iz RP “Centar Novo Sarajevo” u kojem je bio ugrađen RP industrijskog kompleksa RO “Klas” (“Službene novine grada Sarajeva” broj 14/88).

Predložena prostorna organizacija daje usmjerenja za rekonstrukciju postojećeg građevinskog fonda (objekata paromlina silosa i sl.) I izgradnju novih građevina na predloženim građevinskim parcelama između Sjeverne longitudinalne i ulice Paromlinske, a koje se mogu etapno realizovati.

Izgradnja današnjeg poslovno-distributivnog centra “Klas” može se smatrati kao i etapa realizacije cijelog kompleksa zone “Klas”.

7. NAMJENA POVRŠINA

Prema opisanom konceptu prostorne organizacije zemljište u obuhvatu Izmjene i dopune Regulacionog plana “Centar Novo Sarajevo” koristi se na sljedeći način:

- POSLOVNE ZONE (“S”).....	37,07 ha
- STAMBENO-POSLOVNE ZONE (“K”).....	20,11 ha
- ZONE MALE PRIVREDE I PRIVREDE (“I”).....	15,91 ha
- PRIMARNI SAOBRAĆAJ	20,82 ha

UKUPNO: 93,9 ha

8. MODEL PROSTORNE ORGANIZACIJE

Površine na kojima se predviđa izgradnja građevina, a u okviru predviđenih namjena, definisan je sljedećim urbanističko-tehničkim elementima:

A. OSNOVNI URBANISTIČKI POKAZATELJI

- građevinska parcela ograničena regulacionom linijom,
- građevinska linija
- max. visina spratnost
- max. brutto-građevinska površina
- procjena broja parking-garažnih mjesta u okviru građevinske parcele koji će se definisati kroz urbanističke saglasnosti i namjenu objekata.

Građevinske parcele su grupisane u tri zone "S", "K" i "I" s tim da svaka građevinska parcela ima svoj broj, oznaku i površinu i to S (1-10), K(1-9) i I (1-22). Na građevinskim parcelama označene kao "S" moguća je izgradnja samo poslovnih objekata. Na građevinskim parcelama "K" moguća je izgradnja stambeno-poslovni, poslovno-stambenih i poslovnih objekata. Na građevinskim parcelama označenim kao "I" moguća je gradnja poslovnih objekata i objekata male privrede i privrede.

B. OPĆI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE

1. Sistem izgradnje:

- slobodnostojeći (C1)
- blokovski (C2)
- mješoviti (C3)

Horizontalni i vertikalni gabarit objekta ne može preći građevinske linije koje su postavljene uz saobraćajnicu (postojeću i planiranu).

Parterno rješenje (prizemlje) objekata u mogućim sistemima izgradnje mora omogućiti nesmetan protok ljudi uspostavom pasaža, pješačkih ulica a koje mogu biti natkrivene u funkciji povezivanja arhitektonskih objekata unutar jedne ili više građevinske parcele.

Parkiranje-garažiranje obezbjediti na građevinskoj parceli, odnosno kao podzemne ili spratne etaže kao dio građevine.

Građevinske linije koje nisu postavljene uz gradske saobraćajnice objekat može preći svojim vertikalnim dijelom max. 3,0 m osim u prizemlju ako ne ugrožava potrebno rastojanje od susjednog objekta. Dijelovi objekta koji prelaze građevinsku liniju moraju biti dignuti u odnosu na kotu prizemlja najmanje za 4,5 m.

Nivo projektne dokumentacije neophodne za izdavanje urbanističke saglasnosti:

- idejno rješenje arh. objekata sa urbanističkim rješenjem građevinske parcele.

C. USLOVI ZA SISTEM IZGRADNJE

C1. Slobodnostojeći sistem izgradnje

Na građevinskoj parceli se mogu locirati jedan ili više slobodnostojećih objekata, a njihov odnos, položaj, veličina horizontalnog i vertikalnog gabarita mora biti u skladu sa uslovima iz tačke A. i B.

Urbanističko rješenje građevinske parcele mora definisati građevinske linije za sve objekte a za koje će se moći izdavati pojedinačne urbanističke saglasnosti.

C2. BLOKOVSKI SISTEM IZGRADNJE

Na građevinskoj parceli se može primjeniti blokovski sistem izgradnje s tim da odnos, položaj, veličina horizontalnog i vertikalnog gabarita arhitektonskih objekata koji čine blok mora biti u skladu sa uslovima iz tačke A. i B.

Arhitektonski objekti mogu formirati zatvoreni i otvoreni blok po formi odnosa masa "puno" – "prazno".

Građevinska linija unutar bloka može biti istovjetna sa granicom parcela koje su u vlasništvu s tim da objekat (lamela u nizu) mora imati zabate. Građevinska linija može biti uvučena unutar same parcele koja je u vlasništvu tako da omogućava stvaranje svjetlarnika.

Etapna izgradnja u blokovskom sistemu je moguća s tim da se kroz idejno rješenje ukupnog bloka mora naznačiti etapnost za koju se radi tehnička dokumentacija.

C3. MJEŠOVITI SISTEM IZGRADNJE

Na građevinskoj parceli se može primjeniti istovremeno i slobodnostojeći i blokovski tip izgradnje s tim da odnosi, položaji i veličine arhitektonskih objekata moraju biti u skladu sa uslovima iz tačke C1., C2. i B.

Predloženim modelom moguća je reorganizacija predloženih građevinskih parcela u smislu njihovog grupisanja, odnosno povećanja, ili smanjenja u smislu određivanja pojedinačnih građevinskih parcela koje su u vlasništvu a uz uslove iz elemenata A, B i C.

Horizontalni gabariti planiranih objekata, kao i moguća proširenja postojećih objekata nisu naznačeni u smislu "markice" već su određeni građevinskom linijom i osnovnim urbanističkim pokazateljima, općim uslovima za projektovanje i uslovima za sistem izgradnje i Odlukom o provođenju ovoga Plana.

U zavisnosti od prostornih mogućnosti i potreba investitora moguće je objediniti jednu ili više lokacija. Isto tako, vlasnici individualnih stambenih objekata mogu investirati i graditi na svojim parcelama, a sve u skladu sa ranije navedenim uslovima.

9. STANOVANJE I STANOVNIŠTVO

Analizom izgrađenih kapaciteta centralnih sadržaja u obuhvatu Izmjene i dopune Plana konstatovano je da je odnos izgrađene BGP stanovanja i izgrađene BGP centralnih sadržaja u odnosu 67% naprema 33% što je nepovoljan za funkcionisanje nivoa sekundarnog centra te je iz tih razloga plansko opredjeljenje da se kolektivno i individualno stanovanje zadrži na današnjem nivou, uz mogućnost rekonstrukcije i zamjene postojećeg građevinskog fonda.

Ukoliko postoje interesi Općine Novo Sarajevo, Grada i Kantona Sarajevo u obuhvatu Izmjene i dopune plana moguća je stambena izgradnja na građevinskim parcelama označenim kao "K" na kojima se mogu graditi stambeno - poslovni, poslovno stambeni ili poslovni objekti. Ukoliko se na predloženim građevinskim parcelama grade stambeno-poslovni objekti (prizemna etaža-poslovni sadržaji) u granicama zone "K" moguća je stambena izgradnja u sljedećem obimu:

- tlocrtna površina pod objektom.....	8971 m ²
- BGP stambenih etaža.....	47760 m ²
- broj stanova (BGP stana = 100 m ²).....	477
- BGP centralnih sadržaja	8971 m ²
- broj stanovnika	1520 m ²
- prosječna spratnost objekta	P + 5

Realizacijom ovog obima stambene izgradnje broj stanovnika u obuhvatu bi iznosio 20.820, prosječne gustine 221 st/ha.

10. DRUŠTVENA INFRASTRUKTURA

Prema Urbanističkom planu za područje planiranja planirano je formiranje sekundarnog centra "Novo Sarajevo" ("S1").

Analizom već izgrađenih kapaciteta društvene infrastrukture (centralnih sadržaja) u obuhvatu Plana možemo konstatovati sljedeće:

- da je prostorno formiran sekundarni centar sa kapacitetima skoncentrisanim uz Bulevar Zmaja od Bosne na potezu između ulica H.Čemerlića i Malte,
- odnos izgrađene BGP stanovanja i centralnih sadržaja, koji je danas u odnosu 67% naprema 33%, je nepovoljan za funkcionisanje ovog nivoa centra,
- odnos izgrađene BGP komercijalnih i društvenih djelatnosti u odnosu 79,6% naprema 20,4% je također nepovoljan,
- nedostatak u kapacitetima iz oblasti kulture, umjetnosti i informisanja.

Gravitirajući broj stanovnika sekundarnog centra "Novo Sarajevo" iznosi 95.000.

Usmjerenja u prostoru za potrebe gravitirajućeg broja stanovnika, kao i stanovnika u obuhvatu Plana za njegovo optimalno funkcionisanje, a imajući u vidu već stečeno stanje, su sljedeća:

- BGP stanovanja zadržati na sadašnjem nivou od 515650 m² uz moguće povećanje za 47760 m².
- BGP centralnih sadržaja povećati sa 250.000 m² na 355.000 m²,

- uspostaviti odnos stanovanja i centralnih sadržaja 61,3% naprema 38,7%,
- od planiranih 105.000 m² centralnih sadržaja u zonama "S" i "K" 31.500 m² treba usmjeriti na komercijalne sadržaje, a 73.500 m² na društvene djelatnosti,
- obezbjediti cca 3.800 m² (0,04 m²/st) za sadržaje iz oblasti kulture, umjetnosti i informisanja,
- u zonama stanovanja uz rekonstrukciju i sanaciju stambenog fonda predvidjeti mogućnosti pretvaranja stambenog fonda u korist kapaciteta centralnih sadržaja.

Kvantitativni pokazatelji za svaku pojedinu djelatnost centralnih sadržaja su:

VRSTA DJELATNOSTI

SEKUNDARNI CENTAR "NOVO SARAJEVO"

	m ²	m ² /st
Trgovina	9.500	0,10
Ugostiteljstvo	9.500	0,10
Uslužno zanatstvo	5.700	0,06
Finansijske usluge	10.450	0,11
Srednje obrazovanje	5.700	0,06
Više i visoko obrazovanje	11.400	0,12
Naučno istraživačke djelatnosti	6.650	0,07
Kultura	3.800	0,04
Fizička kultura	1.900	0,02
Zdravstvo	4.750	0,05
Socijalna zaštita	3.800	0,04
Posebni poslovni objekti*		
	76.900	

*Pod posebnim poslovnim objektima se podrazumjeva državna uprava, diplomatska ikonzularna predstavništva, udruženja, vjerske i međunarodne organizacije i zajednice.

Namjena centralnih sadržaja biće definisana u skladu sa aktuelnim potrebama potencijalnih investitora i interesa Opštine Grada Novo Sarajevo i Kantona Sarajevo. Isto tako ukoliko se iskaže potreba moguće je gradnja centralnih sadržaja u zoni I ("VMC" i "Klas").

11. INTERVENCIJA U OKVIRU GRAĐEVINSKOG FONDA

Predloženim urbanističkim konceptom data je mogućnost investitorima čije je zemljište (individualno stanovanje) u privatnom vlasništvu da svoje objekte rekonstruišu i prošire u korist poslovnog prostora zadržavajući jednu stambenu etažu i to u poslovnoj zoni "S". U stambeno-poslovnoj zoni "K" mogu se graditi i stambeni objekti sa više stambenih etaža. Navedene intervencije moraju biti u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima propisane ovim Planom. Data je mogućnost rekonstrukcije objekata u okviru postojećeg horizontalnog gabarita i nadogradnje, kao i sanacija, ekonstrukcija i redizajn fasada. Za pojedine objekte intervencije će se vršiti prema preporukama službe zaštite na osnovu separata zaštite koji je uradio Kantonalni zavod za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo.

Trasa sjeverne longitudinalne ruši 12 poslovnih objekata ukupne BGP 1.974 m², 13 stambenih objekata ukupne BGP 2.598 m² i jednog vjerskog objekta 190 m² BGP.

Trasa IV transverzale ruši pet stambena objekta ukupne BGP 380 m².

Trasa planirane saobraćajnice od mosta na rijeci Miljacki u ulici A.Šaćirbegovića do V transverzale ruši 7 stambenih objekata i 3 poslovna ukupno BGP 1900 m².

PREPORUKE SLUŽBE ZAŠTITE ZA INTERVENCIJE NA OBJEKTIMA I CJELINAMA GRADITELJSKOG NASLIJEĐA

a) Objekti i cjeline južno od Ulice Zmaja od Bosne

1. Cjelina stambeno-poslovnih objekata "A"

Zbog arhitektonske i ambijentalne vrijednosti ovog kompleksa objekata neophodno je izvršiti njihovo detaljno arhitektonsko snimanje i izraditi projekat sanacije i rekonstrukcije, uz zadržavanje forme bloka koju oni čine, sa mogućnošću nove izgradnje u jugozapadnom dijelu, gdje je blok nedefinisan zbog izgradnje pomoćnih objekata bez arhitektonske ili ambijentalne vrijednosti.

Kako niz objekata uz Ulicu Zmaja od Bosne ima izražene stilske karakteristike, njega je neophodno sačuvati, sanirati i rekonstruisati sa velikom pažnjom, dok niz uz Miljacku sa umanjenom arhitektonsko-stilskom vrijednošću, može pretrpiti, pored rekonstruktivnih intervencija eventualne savremene dogradnje i preinake.

2. Niz objekata "B" između Miljacke i Ulice Zmaja od Bosne

je, kao grupaciju izuzetno vrijednih objekata iz a-u perioda, posebno zbog drvenih višetažnih verandi prema Rijeci, neophodno je detaljno arhitektonski snimiti, te izraditi projekte sanacije i faksimilske rekonstrukcije, i pri tome precizno definisati metodologiju obnove i zaštite. U ovom nizu poželjna je interpolacija objekta savremene arhitekture u njegovom središtu, oblikovno inspirisanog izvanrednim skladnim, jedinstvenošću i posebnostima zatečene arhitekture.

3. Graditeljska cjelina "C" istočno od objekta Općine Novo Sarajevo

Obzirom da je riječ o objektima iz austro-ugarskog perioda koji ne posjeduju posebnu arhitektonsko-stilsku vrijednost, jer su po svojoj namjeni kao industrijsko-skladišni građeni skromno i jednostavno, ali i stabilno i kvalitetno, moguće je izvršiti niz intervencija, pri čemu služba zaštite sugerise novu izgradnju savremenog građevinskog bloka po rubu markirane lokacije, sa zadržavanjem i revitalizacijom i dijela zatečene arhitekture u unutrašnjosti novoizgrađenog bloka kako bi se u tragu zadržalo svjedočanstvo o postojanju druge arhitekture osim reprezentativne (mogućnost redizajna sa dogradnjom, scenskih interpretacija itd.). Najamni stambeni objekat uz Ulicu Zmaja od Bosne potrebno je sanativnim mjerama dovesti u stanje koje odgovara savremenim stambenim standardima, uz obaveznu kolorističku obnovu fasade.

- 4. Markirane objekte zapadno od Crkve sv. Preobraženja D1 i D2,3**
iz međuratnog i austro-ugarskog perioda potrebno je sačuvati i sanirati prema postojećem stanju, a novu izgradnju planirati u već definisanoj formi bloka na koju ukazuje i sadašnja ulična mreža.

 - 5. Objekte markirane kao grupacija "E"**
istočno od Crkve Sv. Preobraženja sačuvati u sadašnjem izgledu, uključujući i pripadajuće pomoćne objekte u njihovom zaleđu. Sanativni zahvati su neophodni, a moguće su i savremene adaptivne intervencije.

 - 6. Kod Crkve Sv. Preobraženja**
služba zaštite predviđa radove tekućeg održavanja i sugeriše planerske intervencije u smislu definisanja i uređenja vanjskih površina oko samog objekta, kako bi se intimitet prostora na ovoj, saobraćajem opterećenoj lokaciji, barem djelimično obezbijedio.
- b) Objekti i cjeline sjeverno od Ulice Zmaja od Bosne**
- 1. Rimo-katolička crkva Presvetog Trojstva**
Objekat je gotovo u potpunosti obnovljen i predstoje mu radovi manjeg obima i budućeg tekućeg održavanja.

 - 2. Srednja željezničarska škola**
iz međuratnog perioda je svakako arhitektonski interesantna i zahtijeva očuvanje i eventualne sanativne zahvate i kontinuirane intervencije tekućeg održavanja. Zaleđe objekta potrebno je istražiti, što je sada teško izvodljivo, i, ukoliko se potvrdi da nema vrijednosti kulturno-historijskog karaktera, planirati za savremenu gradnju.

 - 3. Niz objekata iz austro-ugarskog perioda "F"**
Zahtijeva rekonstruktivne i sanativne zahvate, te radove tekućeg održavanja.

 - 4. Niz objekata iz austro-ugarskog perioda "G"**
Sanativne mjere, tekuće održavanje.

 - 5. Pojedinačne objekti u markiranoj cjelini "H"**
iz austro-ugarskog i međuratnog perioda neophodno je sačuvati u njihovom karakterističnom prostornom rasporedu i gabaritima, dakle kao pojedinačne, visina od P do P+1+M, primjeniti rekonstruktivne zahvate jer je stanje objekata generalno loše, zadržati koeficijent izgrađenosti koji obezbjeđuje opstanak zelenih površina oko objekata, te voditi računa da se kod planiranja slobodnih površina uzmu u obzir i realne savremene potrebe stacionažnog saobraćaja koje ova sredina u vremenu svoga

nastanka nije poznavala. Sve savremene intervencije planirati tako da se zadrži slika vrtnog stambenog činovničko-radničkog naselja (individualna stambena gradnja na parcelama), uz oplemenjivanje vanjskih prostora urbanim sadržajima (dječija igrališta, otvoreni prostori za slobodne aktivnosti – šah, boćanje, male intimne bašte itd.). Savremenu izgradnju planirati u vidu pojedinačnih objekata, u visini i gabaritu usklađenim sa postojećim, posebno voditi računa da se izvrši parcelacija za individualnu stambenu izgradnju, čime će se spriječiti izgradnja javnih objekata velikih gabarita na ovom prostoru. Za navedenu površinu je neophodno izraditi i Urbanistički projekat sa separatom zaštite, gdje će se definisati intervencije za svaki evidentirani objekat graditeljskog naslijeđa.

Obzirom da je istočni dio cjeline "H" narušen izgradnjom objekata velikog gabarita, na navedenim uslovima insistirati na lokacijama K4-K7. Ovdje osigurati individualnu stambenu parcelaciju koja će obezbijediti daljnji razvoj u smislu ekskluzivnog individualnog stanovanja.

6. Paromlin sa Stambenim činovničkim vilama

Obzirom na teška oštećenja koja je ovaj objekat industrijske arhitekture pretrpio za vrijeme agresije na BiH, neophodno je planirati rekonstruktivne i sanativne zahvate. Za ove intervencije svakako je potrebno izraditi odgovarajuću projektну dokumentaciju. Kod stambenih objekata preduzeti sanativne i rekonstruktivne mjere i zahvate.

12. REKAPITULACIJA VELIČINA I URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

- UKUPNA POVRŠINA RP	93,9 ha
UKUPNA POVRŠINA ZONA "S", "K" i "I"	73,08 ha
- UKUPAN BROJ STANOVNIKA	20.820
- PROSJEČNA GUSTINA NASELJENOSTI NA UKUPNOJ POVRŠINI OBUHVATA	221 st/ha
- PROSJEČNA GUSTINA NASELJENOSTI U zonama "S", "K" i "I"	284 st/ha
- IZGRAĐENA TLOCRTNA POVRŠINA	131.450 m ²
- PLANIRANA TLOCRTNA POVLRSINA:	
ZONA "S"	16.528 m ²
ZONA "K"	8.271 m ²
ZONA "I"	49.400 m ²

UKUPNO:	74.209 m ²
- IZGRAĐENA BGP	770.150 m ²
- PLANIRANA MAX. BGP:	
ZONA "S"	117.115 m ²
ZONA "K"	48.760 m ²
ZONA "I"	383.960 m ²

UKUPNO:	549.135 m ²
- PROCENAT IZGRAĐENOSTI NA UKUPNO POSMATRANOM OBUHVATU	22%
- KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI NA UKUPNO POSMATRANOM OBUHVATU	1,39

A. OSNOVNI URBANISTIČKI POKAZATELJI-NUMERIČKI PODACI

“S” – POSLOVNA ZONA

OZNAKA	POVRŠINA GRAĐ. PARCELE m2	MAX TLOCRTNA POVRŠINA m2	MAX BGP m2	PROCJENA BROJA PARKING MJESTA NA GRAĐ.PARCELI PREMA MAX.BGP m2*	
				Administracija	Trgovina
S1	7532	450	3000	Konzularno diplomatsko predstavništvo	
S2	4951	2080	16800	560	280
S3	4608	2187	19300	645	320
S4	4976	900	900	Vjerski objekat	
S5	3610	2030	12815	385	190
S6	430	294	1500	50	25
S7	2109	1500	6500	215	110
S8	3922	1372	18050	473	236
S9	2443	800	5600	156	78
S10	2429	1540	10800	360	180
S11*	3090	686	6100	260	320
S12	897	520	1500	52	0
S13	360	264	900	HKD “NAPREDAK”	
S14	1710	855	6000	200	100
S15	2136	1050	7350	245	122
S1-15	45203	16528	117115	3601	1961

* - moguća izgradnja cca 55 stanova (1 stan = 100 m BGP)

“K” STAMBENO-POSLOVNA ZONA

ZONA	POVRŠINA GRAĐ. PARCELE m2	MAX.TLOCRTN A POVRŠINA m2	MAX BGP m2	PROCJENA BROJA PARKING MJESTA NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI PREMA MAX.BGP*		
				Stanovanje	Poslovni prostor	Ukupno
K1	1818	900	6300	54	15	69
K2	1784	855	6000	52	15	67
K3	1525	500	3500	30	10	40
K4	556	264	1050	8	5	13
K5	1371	356	1060	8	5	13
K6-7	946	466	1850	14	8	22
K8	7060	3430	17000	135	58	193
K9	1926	1500	12000	88	37	125
K1-9	16986	8271	48760	389	153	542

I – MALA PRIVREDA – PRIVREDA - POSLOVNA ZONA

ZONA	POVRŠINA GRAĐ. PARCELE m2	MAX.TLOCRTNA POVRŠINA m2	MAX. BGP M2	PROCJENA BROJA PARKING MJESTA NA GRAĐ.PARCELI PREMA MAX BGP
I1	1146	625	2500	21
I2	2258	1400	5600	47
I3	891	290	1160	10
I4	501	300	1200	11
I5	586	305	1500	13
I6	336	300	1200	11
I7	630	530	2100	18
I8	2364	960	3800	32
I9	1712	840	3300	28
I10	4000	2100	8400	70
I11	3434	1600	14400	120
I12	9068	5900	49200	410
I13	6100	4300	47100	392
I14	7979	5000	42000	350
I15	1953	1300	6500	50
I16	8530	6000	52000	433
I17	1866	1180	5900	50
I18	4101	3000	21000	175
I19	3633	2550	28000	183
I20	2244	1300	9300	54
I21	10770	9200	75000	625
I22	898	430	2100	17
I1-22	75000	49410	383260	3120

*PARKING MJESTA će biti obezbjeđena u zatvorenom (podzemne ili nadzemne garaže) ili na otvorenom parkiralištu u okviru pripadajuće građevinske parcele.

Procjena broja parking-garažnih mjesta:

- za administraciju jedno parking mjesto na 30 m2 po max. BGP
- trgovinu jedno parking mjesto na 60 m2 po max. BGP
- za zone I skladišta jedno parking mjesto na 120 m2 po max. BGP (mala privreda-privreda)
- za planiranu stambenu izgradnju 1 stan – 1,1 parking mjesto

Naznačeni broj parking mjesta ujedno je i minimalan broj parking mjesta u odnosu na datu max. BGP.

UKUPNO

ZONA	POVRŠINA GRAĐ. PARCELE m2	MAX. TLOCRTNA POVRŠINA m2	MAX. BGP m2	PROCJENA BROJA PARKING MJESTA PREMA MAX.BGP*
“S”+“K”+“I”	137189	74209	546335	7719*

*Za zbirnu tabelu naznačeni broj parking mjesta dobiven je na osnovu jednog parking mjesta na 70 m2 po ukupnoj max. BGP.

PLANIRANE I POSTOJEĆE JAVNE KOLEKTIVNE GARAŽE

OZNAKA	MAX.TLOCRTNA POVRŠINA m2	MINIMALAN BROJ ETAŽA	BROJ MJESTA	NAMJENA
G1	4860	+ 5 etaža	900	JAVNA
G2	1630*	- 2 etaže	130	JAVNA
G3	1980*	Parking i – 1 etaža	154	JAVNA
G4	2030*	- 1 etaža	80	BH TELEKOM
G5	1000*	Parking i – 1 etaža	64	POSL.CENTAR
G6	2100*	Parking i – 1 etaža	135	ELEKTROPRIV.
G7	1850*	Parking i – 1 etaža	133	POSTOJEĆA
G8	1700*	Parking i – 1 etaža	81	JAVNA
G1-G8	17150		1677	

*Površina podzemne etaže

Idejna rješenja saobraćajne i komunalne infrastrukture kao i hortikulture obrađeni su kroz posebne separate koji su sastavni dio provedbene dokumentacije Izmjene i dopune Regulacionog plana “Centar Novo Sarajevo”.