

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA  
KANTONA SARAJEVO**

*- Nacrt -*

**IZMJENE I DOPUNE  
REGULACIONOG PLANA "ZETRA"  
- izgradnja poslovnog objekta na parcelama k.č.: 1052, 1053/1, 1054, 1055/1, 1055/2 -**

*- Skraćeni tekst -*

**Sarajevo, decembar 2025. godine**

## UVOD

Odluku o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Zetra" (u daljem tekstu: Izmjena i dopuna Plana) donijelo je Općinsko vijeće Centar Sarajevo, na 4. redovnoj sjednici održanoj 27.02.2025. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 10/25).

Izmjene i dopune Regulacionog plana "Zetra" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 51/12, 20/13, 30/13, 27/15, 24/16, 23/17, 30/18 i 09/20) vrše se u cilju stvaranja planskog preduslova za izgradnju poslovnog objekta na parcelama označenim kao k.č.: 1052, 1053/1, 1054, 1055/1 i 1055/2 K.O. Sarajevo VI.

## 1. POSTOJEĆE STANJE

### Položaj i površina

Ovim izmjenama i dopunama plana obuhvaćeno je zemljište ukupne površine 1,34 ha, koje se nalazi u zapadnom dijelu obuhvata važećeg Regulacionog plana, odnosno zahvata prostor između Ulice Alipašina (magistralni put M18) na jugu i zapadu i Ulice Betanija na istoku, dok sa sjeverne i zapadne strane graniči sa parkom Betanija.

### Prirodni uslovi

Za potrebe izrade ovih izmjena i dopuna, rađen je "Elaborat o inženjerskogeološkim i geotehničkim karakteristikama terena za izgradnju poslovnog objekta na lokaciji Zetra, Sarajevo" ("Geo Konzalting" d.o.o. Sarajevo, april 2025. godine).

Prostorni obuhvat istražnog prostora pozicijski je smješten u Sarajevu, na sjeverozapadu općine Centar, u naselju Betanija.

Istražna lokacija se nalazi pored magistralnog puta M18, na sarajevskoj periferiji sa rjeđe naseljenim područjem i velikim brojem zelenih površina.

Geomorfološke karakteristike mikrolokacije posmatranog terena su vrlo jednostavne i morfometrijski ujednačene. U geomorfološkom smislu, reljef predmetne lokacije pripada brdskom, dok širi obuhvat pripada brdsko-planinskim područjima. Nadmorska visina lokacije je od 580-590 m.

U građi reljefa, na tretiranoj mikrolokaciji u pokrivaču najveću zastupljenost imaju gline, laporovite gline i lapori.

Prema osnovnim litološkim karakteristikama izdvojene su hidrogeološke kategorije:

- slabovodopropusne sredine i
- vodonepropusne sredine.

Analizom provedenih istraživanja, utvrđeno je da predmetni teren sa aspekta stabilnosti spada u uslovno stabilne terene.

Predmetni teren, sa nagibom od oko 6%, ocijenjen je kao optimalno povoljan za izgradnju, jer se očekuje manji obim zemljanih radova, dok je odvodnja vode gravitaciona.

Tektonski sklop terena je vrlo jednostavan pošto istražno područje pripada jedinstvenoj tektonskoj jedinici sarajevsko-zeničkog neogenog bazena.

### Stvoreni uslovi

Obilaskom terena utvrđeno je da unutar razmatranog obuhvata egzistira jedan individualni stambeni objekat (V bonitetne kategorije, spratnosti suteran+prizemlje, pri čemu tlocrtna površina istog iznosi 82 m<sup>2</sup>, a bruto građevinska površina: 123 m<sup>2</sup>), i nekoliko pomoćnih objekata privremenog karaktera.

Preostali dio predmete parcele zauzimaju zelene površine.

## **Opremljenost obuhvata saobraćajnom, komunalnom i energetsom infrastrukturom**

### **Saobraćaj**

Predmetni lokalitet smješten je uz magistralni put M18 (Alipašinu ulicu), sa koje se ostvaruje saobraćajni pristup parceli/objektu.

### **Komunalna hidrotehnika**

Na terenu egzistira razvijena vodovodna mreža.

Postoji izgrađena kanalizaciona mreža u skladu sa potrebama datog prostora i ista predstavlja recipijent za prihvrat otpadnih voda.

### **Elektroenergetika i javna rasvjeta**

Primarno napajanje obuhvata je iz postojeće TS SARAJEVO 5 (KOŠEVO); 110/10(20) kV, 2 x 31.5 MVA, dok je rezervno iz postojeće TS SARAJEVO 13 (SKENDRIJA), 110/10(20) kV, 2x31,5 MVA.

Uvidom u raspoloživu dokumentaciju konstatovano je da unutar granica obuhvata Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Zetra" na parcelama označenim kao k.č. 1052, 1053/1, 1054, 1055/1 i 1055/2 K.O. Sarajevo VI položeni su postojeći distributivni podzemni kablovski odlazi.

### **Toplifikacija i gasifikacija**

Unutar predmetnog lokaliteta nije izgrađena gasna niti toplifikaciona mreža.

## **2. IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA "ZETRA"**

Regulacioni plan "Zetra" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 51/12) je osnovni planski dokument kojim je razmatrano zemljište ukupne površine 79,00 ha.

Predloženim urbanističkim rješenjem, u granicama obuhvata Plana formirane su sljedeće prostorno-funkcionalne cjeline, sa namjenama i sadržajima namijenjenim zadovoljavanju potreba kako stanovništva iz kontaktnih zona, tako i svih građana Sarajeva, a to su:

- A. Poslovna zona "Druga gimnazija"
- B. Zona parka "Koševo"
- C. Zona "Koševska grobalja" (C<sub>I</sub> i C<sub>II</sub>)
- D. Stambeno- poslovna zona "Ciglanska"
- E. Zona vrhunskog sporta "Zetra – Stadion"
- F. Stambeno-poslovna zona "Ulica Patriotske lige" (F<sub>I</sub> i F<sub>II</sub>)
- G. Poslovna zona "Bolnica Jezero"
- H. Rekreaciona zona "Park Jezero" i
- I. Zona primarnog saobraćaja.

Odlukom o provođenju plana utvrđena je obaveza izrade arhitektonsko-urbanističkog rješenja na nivou urbanističkog projekta za prostornu cjelinu Stadion "Asim Ferhatović" i njegovu ulaznu partiju.

U proteklom periodu, važeći Regulacioni plan je izmijenjen i dopunjen u više navrata, i to kroz izradu pet korekcija i dvije izmjene i dopune plana:

- Korekcija RP "Zetra" - parcele k.č. 1562, 1563, 1564, 1565 i 1558/3 ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/13),

- Korekcija RP "Zetra"- Roditeljska kuća u okviru kompleksa "Bolnica Jezero" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 30/13),
- Korekcija RP "Zetra" - Stambeno-poslovni objekat "Dominvest" d.o.o. Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 27/15),
- Korekcija RP "Zetra" - Restoran "McDonalds Drive" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/16),
- Korekcija RP "Zetra"- Izmještanje trolejbuskog stajališta ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 23/17),
- Izmjena i dopuna RP "Zetra" - Izmjena dijela trase biciklističke staze ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/18), i
- Izmjena i dopuna RP "Zetra" - Zona sporta i rekreacije ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 09/20).

Ovim izmjenama i dopunama plana obuhvaćeno je zemljište smješteno unutar planirane rekreacione zone "Park Jezero" ("H"), uz samu zapadnu granicu obuhvata važećeg planskog dokumenta. Na ovom lokalitetu planirana je građevinska parcela za izgradnju stambeno-poslovnog objekta (oznake SP28), gabarita: 25.00x15.00 m, spratnosti: S+P+2, dok su na preostalom dijelu vlasničke parcele predviđene zelene površine.

### 3. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE

Ovim izmjenama i dopunama plana, na parcelama označenim kao k.č.: 1052, 1053/1, 1054, 1055/1 i 1055/2 K.O. Sarajevo VI, planirana je izgradnja poslovno-prodajnog objekta (namjene: trgovina na malo), gabarita: cca 78,00x43,00 m-u građevinskoj liniji, spratnosti: prizemlje (hmax.=8,0 m), sa saobraćajnim pristupom iz Ulice Betanija na istoku, preko parcele 1047/1 K.O. Sarajevo VI (u vlasništvu Općine).

Parkiranje je obezbijeđeno na pripadajućoj građevinskoj parceli, u vidu parkinga na otvorenom sa ukupno 105 parking mjesta.

Planirana su dva pristupa za pješake, iz ulica Betanija (istok) i Alipašina (jug).

Od postojećeg autobusnog stajališta u Alipašinoj ulici planirano je formiranje pješačke komunikacije u formi stepeništa, koje će omogućiti pristup kako novoformiranom parku, tako i sportsko-rekreativnim sadržajima u kontaktnoj zoni.

Na preostalom dijelu predmetne građevinske parcele planirane su zelene površine, s novom sadnjom i uređenim pješačkim površinama i šetnicama, opremljene urbanim mobilijarom, u skladu s parkovskim karakterom kontaktnog prostora.

Prema Alipašinoj ulici potporne zidove izvesti kaskadno uz formiranje više ozelenjenih terasastih površina i vještački oblikovanih kosina (mikroškarpi), radi smanjenja vizuelne uočljivosti zidova i njihovog skladnog uklapanja u postojeće zelenilo.

#### Zelenilo

Predmetna lokacija svojim položajem predstavlja ulaznu zonu u prostor parkovskih površina. S obzirom na organizaciju poslovnog procesa, značajan dio parcele je predviđen za izgradnju objekta i parking prostora, dok se preostali dio parcele koristi za oblikovanje zelenih površina koje obuhvataju elemente biološke komponente i urbani mobilijar.

Vanjsko uređenje parcele obuhvata očuvanje svih vrijednih postojećih stabala koja nisu predviđena za uklanjanje, uz novu sadnju uglavnom stablašica, čime se poštuje princip uklapanja u kontaktne zelene površine i stvara prijatan ambijent za korisnike. Također, planirano je formiranje pješačkih staza te manjih platoa za odmor, opremljenih adekvatnim urbanim mobilijarom, koji prate konfiguraciju terena.

Uz Alipašinu ulicu, duž biciklističke staze, formira se linijski sistem zelenila kao nastavak postojećeg.

Parkinzi su predviđeni sa vodopropusnim površinskim slojem, čime se omogućava prirodna drenaža i očuvanje ekoloških karakteristika parcele.

### **Saobraćaj, komunalna i energetska infrastruktura**

#### **Saobraćaj**

U skladu sa konceptom saobraćajne mreže definisanim važećim planskim dokumentom, kao i smjernicama za izradu Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Zetra", kolski pristup planiranoj parceli/objektu predviđen je iz Ulice Betanija.

Planirana su dva pristupa za pješake, iz ulica Betanija na istoku i Alipašina na jugu.

Za potrebe planiranog poslovno-prodajnog objekta, parkiranje je predviđeno unutar pripadajuće parcele u vidu vanjskog parkinga sa ukupno 105 pm.

#### **Komunalna hidrotehnika**

Područje obuhvaćeno granicom Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Zetra" snabdijevat će se iz centralnog javnog vodovodnog sistema, s obzirom da na terenu egzistira razvijena vodovodna mreža, koja može opslužiti planirane sadržaje.

Sa aspekta odvodnje otpadnih i oborinskih voda, potrebno je planirati kanal za prihvrat otpadnih sanitarnih voda na širem lokalitetu od samog obuhvata plana, dužine cca 300 m. Prikupljene oborinske vode sa saobraćajnih površina u mirovanju potrebno je prethodno prečistiti prije upuštanja u postojeći kanal za oborinske vode.

Planska rješenja snabdijevanja vodom i odvodnja i tretman otpadnih voda detaljno će se precizirati razradom Idejnog rješenja faze komunalna hidrotehnika.

#### **Elektroenergetika i javna rasvjeta**

Na osnovu urbanističko – tehničkog rješenja unutar granica Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Zetra" na parcelama označenim kao k.č. 1052, 1053/1, 1054, 1055/1 i 1055/2 K.O. Sarajevo VI potrebno je prilagoditi postojeću elektroenergetsku infrastrukturu i planirati izgradnju nove transformatorske stanice kako bi se obezbijedilo kontinuirano snabdijevanje električnom energijom poslovnog objekta.

#### **Toplifikacija i gasifikacija**

Snabdijevanje planiranog poslovno-prodajnog objekta toplotnom energijom će se planirati na način kako je definisano Idejnim rješenjem toplifikacije i gasifikacije Regulacionog plana "Zetra", odnosno snabdijevanje preko individualnih sistema na prirodni gas. Za tu svrhu je potrebno planirati gasovod sa postojeće gasne mreže iz šireg kontaktnog područja.

## **4. NAMJENA POVRŠINA**

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna Plana, definisane su sljedeće zone sa pretežnom namjenom:

- društvena infrastruktura ("GI").....1,12 ha
- zona primarnog saobraćaja.....0,22 ha.

Važećim Urbanističkim planom urbanog područja Sarajeva (općine Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža i Vogošća) za period 1986–2015. godine ("Službene novine

Kantona Sarajevo", br. 5/99 – Prečišćeni tekst, 14/00, 4/02 i 37/14) za predmetni lokalitet utvrđena je pretežna namjena: poslovna zona (1.5.).

Istovremeno, važećim Regulacionim planom "Zetra" za predmetno područje utvrđena je pretežna namjena: park.

## **5. ODNOS PREMA POSTOJEĆEM GRAĐEVINSKOM FONDU**

Ovim Izmjenama i dopunama plana planirano je rušenje postojećeg stambenog objekta čija bruto građevinska površina iznosi 123 m<sup>2</sup>.

## **6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI**

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna Plana, utvrđeni su sljedeći urbanističko-tehnički pokazatelji:

- Površina obuhvata IDRP "Zetra"-----1,34 ha
- Maksimalna tlocrtna površina objekta -----2 540 m<sup>2</sup>
- Maksimalna bruto građevinska površina objekta-----2 394 m<sup>2</sup>
- Procenat izgrađenosti (Pi)-----18,95%
- Koeficijent izgrađenosti-----0,18.