



**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

**IZMJENE I DOPUNE
REGULACIONOG PLANA
"GRADSKI CENTAR MARIJIN DVOR"**

**- pomjeranje građevinske linije na južnoj strani radi izgradnje
eskalatora**

**Direktor
Faruk Muharemović, Mr.dipl.ing.arh.**

Sarajevo, oktobar 2021. godine

NOSILAC PRIPREME PLANA:

NAČELNIK OPĆINE CENTAR

NOSILAC IZRADE PLANA:

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

**POMOĆNIK DIREKTORA ZA
DETALJNU PLANSKU
DOKUMENTACIJU:**

Mr.sc. ZINA RUŽDIĆ, dipl.ing.arh.

RADNI TIM:

Dr.sc. MIRZA RUSTEMPAŠIĆ, dipl.ing.arh.

AJLA GEGIĆ-HALILOVIĆ, MA dipl.ing.arh.

ALMIR HERCEGOVAC, dipl.ing.grad.

AIDA BEŠIREVIĆ, dipl.ing.grad.

DINIJA KALJANAC, MA dipl.ing.maš.

**EMINA ŠEHBAJRAKTAREVIĆ ALAGIĆ, MA
dipl.ing.el.**

ADNA DRECA, MA dipl.ing.el.

ERMIN ŠETA, dipl.ing.el.

LEJLA HADŽOVIĆ PIHLJAK, dipl.ing.grad.

Dr.sci. JASMIN TALETOVIC, dipl.ing.geod.

ARIJANA ZULČIĆ, geod.tehn.

S A D R Ž A J:

A) TEKSTUALNO OBRAZLOŽENJE:

1. UVOD
2. GRANICA I POVRŠINA OBUHVATA
3. IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA „GRADSKI CENTAR MARIJIN DVOR“
4. POSTOJEĆE STANJE
 - 4.1. Prirodni uslovi
 - 4.2. Stvoreni uslovi
5. KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA
 - 5.1. Organizacija prostora i namjena površina
 - 5.2. Razmještaj arhitektonskih objekata
6. SAOBRAĆAJNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA
7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

B) GRAFIČKI PRILOZI:

- | | |
|---|----------|
| 01 IZVOD IZ RP-a „Gradski centar Marijin Dvor“ (“Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 17/99, 8/04, 28/07, 2/10, 25/12, 36/10, 41/13 i 51/13) | M 1:2000 |
| 02 AŽURNA GEODETSKA PODLOGA | M 1:1000 |
| 03 POSTOJEĆE STANJE: namjena, spratnost i kategorija objekata | M 1:1000 |
| 04 KARTA POSJEDOVNOG STANJA | M 1:1000 |
| 05 PLANIRANE NAMJENE POVRŠINA | M 1:1000 |
| 06 URBANISTIČKO RJEŠENJE | M 1:1000 |
| 07 PLAN RUŠENJA | M 1:1000 |
| 08 MREŽA REGULACIONIH I GRAĐEVINSKIH LINIJA | M 1:1000 |
| 09 ANALITIČKA OBRADA PARCELA | M 1:1000 |
| 10 IDEJNO RJEŠENJE SAOBRAĆAJA | M 1:1000 |
| 11 IDEJNO RJEŠENJE TK MEREŽE | M 1:1000 |
| 12 IDEJNO RJEŠENJE TOPLIFIKACIJE I GASIFIKACIJE | M 1:1000 |
| 13 IDEJNO RJEŠENJE SNABDIJEVANJA VODOM I ODVODNJE
OTPADNIH I OBORINSKIH VODA | M 1:1000 |
| 14 IDEJNO RJEŠENJE ELEKTROENERGETIKE I JAVNE RASVJETE | M 1:1000 |

TEKSTUALNI DIO

1 UVOD

Odluku o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Gradski centar Marijin Dvor“ („Službene novine kantona Sarajevo“ broj 17/99, 8/04, 28/07, 2/10, 25/12, 36/10, 41/13 i 51/13) – izgradnja eskalatora na k.č.1036/1, k.č.1046/2, k.č.1044/1, k.č.1036/6, k.č.1036/4, k.č.1036/8 i k.č.1031/12 KO Sarajevo VII, donijelo je Općinsko vijeće Centar Sarajevo na sjednici održanoj 29.07.2021.godine, a objavljeno u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“ broj 32/21.

Izmjene i dopune planskog dokumenta se vrše u cilju stvaranja planskog preduvjeta za izgradnju eskalatora na južnoj strani izvedenog gabarita poslovnog objekta.

2 GRANICA I POVRŠINA OBUHVATA

Granica obuhvata polazi od četveromeđe parcela k.č. 1040/2, 1046/1, 1040/1 i 1036/1, potom produžava na sjever, te jugoistok idući međama parcela k.č. 1036/1, 1031/12, 1036/4, 1036/8 (obuhvata ih), te skreće na jugozapad obuhvatajući parcelu k.č. 1036/1 i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Sarajevo VII, Općina Centar.

Površina obuhvata iznosi 2,1 ha.

3 IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA „GRADSKI CENTAR MARIJIN DVOR“ („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 17/99, 8/04, 28/07, 2/10, 25/12, 36/10, 41/13 i 51/13)

Obuhvat Izmjena i dopuna Regulacionog plana Gradski centar “Marijin Dvor” koristi se na sljedeći način:

- stambena zona	2,19 ha	4,68%
- stambeno-poslovna zona	8,56 ha	18,33%
- poslovna zona	13,75 ha	29,44%
- kolski saobraćaj i saobraćaj u mirovanju	14,48 ha	31,01%
- uređene zelene površine sa pješačkim stazama, urbanim mobilijarom i šetalište uz Miljacku	5,97 ha	12,78%
- vodne površine rijeke Miljacke u granicama Plana	1,76 ha	3,76%

Osnovni ciljevi za područje Regulacionog plana “Marijin Dvor” artikulirani su na sljedeći način:

- koncentracija administracije i institucija Države Bosne i Hercegovine,
- lociranje “poslovnog centra” koji bi obezbjeđivao značajne direktne i indirektne ekonomske efekte (direktne: prihod po osnovu poreza na dobit, prihod po osnovu plaćanja komunalnih i drugih davanja za Budžet, zapošljavanje shvaćeno u najširem

smislu te riječi, i indirektno: akceleriranje prometa u komplementarnim uslužnim i drugim servisima,

- promjena odnosa poslovnog i stambenog prostora,
- angažiranje prostora tek nakon pažljive ekonomsko-ekološko-finansijske ocjene projekata,
- povećanje broja radnih mjesta i podizanje nivoa dobiti po m² korištene površine,
- eliminiranje svih onih poslovnih i drugih sadržaja koji ne mogu izdržati tržišnu valorizaciju i visoke troškove održavanja (komunalno, hortikulturno, uz zahvatanje ekstra i diferencijalne rente) ovog prostora,
- eliminisanje neadekvatnih sadržaja.

Ovaj prostor fizički je definisan postojećim i budućim objektima od najvećeg značaja za grad i državu: političkog (objekti državnih institucija), historijskog (Zemaljski muzej), kulturnog (Muzej Grada, koncertna dvorana itd.), privrednog (poslovni centar, UNITIC), trgovačko-uslužnog, finansijskog, sakralnog, turističkog (Holiday hotel).

Centralni prostor između kvadranta "A", "B", "C" i "D" je definisan prostor koji čini žižu okupljanja i sjecišta svih širih i užih gradskih tokova.

Predmetne Izmjene i dopune odnose se na kvadrant „A“.

4 POSTOJEĆE STANJE

4.1. Prirodni uslovi

Reljef terena u obuhvatu Izmjena i dopuna Plana je dosta jednostavan i morfološki ujednačen, a prema genetskom tipu pripada fluvijalno-akumulacionom tipu reljefa nastao radom rijeke Miljacke. Ravničarski teren predstavlja prvu riječnu terasu koja je izdignuta oko 5-8 m iznad korita Miljacke sa prosječnom nadmorskom visinom od 530 m i sa blagim nagibom terena. Zbog ovakve morfologije terena ovaj prostor ima sve pogodnosti za građenje objekata različite visine, spratnosti i namjene.

Na osnovu usvojenih kriterijuma za kategorizaciju terena prema stepenu stabilnosti ovaj prostor je izdvojen kao stabilan teren.

Opšte karakteristike ovog terena je da je on kako u prirodnim tako i u vještačkim uslovima, nakon izvođenja zemljanih radova ili nanošenja dodatnih opterećenja, stabilan.

Šljunkvoti i laporci predstavljaju sredine sa boljim mehaničkim osobinama od ilovača i glina, pa bi više objekte trebalo fundirati na njima.

Šire područje grada Sarajeva uključujući i predmetnu lokaciju, izdvojeno je u okviru izoseiste osnovnog stepena seizmičnosti od 7° MCS skale. Ova vrijednost sračunata je za srednju vrijednost tla, ali u nevezanim sedimentima kao što su aluvijalni nanosi treba računati sa prirastom seizmičkog intenziteta od +1° MCS skale na osnovni stepen.

4.2. Stvoreni uslovi

Granica obuhvata Izmjena i dopuna RP „Gradski centar Marijin Dvor“ – pomjeranje građevinske linije na južnoj strani radi izgradnje eskalatora, odnosi se na poslovni kompleks u okviru vlasničke parcele.

Spratnost i bonitet objekata detaljno je definisan kroz grafički prilog br. 03: Postojeće stanje: namjena, spratnost i kategorija postojećih objekata.

5 KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE

5.1. Organizacija prostora i namjena površina

Unutar posmatranog područja trenutno je smješteno 5271 m² tlocrtne površine u poslovnim objektima spratnosti od P+1 do P+13.

Usvojenim Izmjenama i dopunama („I faza“), definisana tlocrtna površina planiranog objekta iznosi 13 190 m².

Predmetne izmjene i dopune Regulacionog plana „Gradski centar Marijin dvor“ se vrše u cilju stvaranja planskog preduvjeta za izgradnju eskalatora na južnoj strani izvedenog gabarita poslovnog objekta. Shodno navedenom, građevinska linija poslovnog objekta na južnoj strani je proširena za cca 185 m², kako je prikazano detaljno na grafičkom prilogu 06: Urbanističko rješenje, pri čemu nova tlocrtna površina planiranog objekta iznosi 13 376 m²..

Izmjene i dopune Plana su urađene prema Idejnom projektu urađenom od strane „Tropic Maloprodaja“ d.o.o. Banja Luka, a odobrenom od strane Općine Centar.

6 SAOBRAĆAJNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

6.1. Idejno rješenje saobraćaja

6.1.1. Izvod iz Regulacionog plana „Gradski centar Marijin Dvor“

U Regulacionom planu „Gradski centar Marijin Dvor“ („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj 17/99, 8/04, 28/07, 2/10, 25/12, 36/10 i 41/13) stoji:

„Prema simulaciji saobraćajnog opterećenja rađenoj u okviru Saobraćajne studije za Urbanistički plan Grada za 2015. godinu prognozno saobraćajno opterećenje u vršnom satu izraženo kroz broj vozila u području tretiranog obuhvata po ulicama za oba smjera je:

- ulica M.Tita, na prilazu Nulto transferzali 3527,
- Bulevar Zmaja od Bosne, između Nulte i I transferzale 3851,
- I transferzala, između Bulevara Zmaja od Bosne i Kranjčevićeve 1455,
- Nulta transferzala, između mosta S.Dilberović i Bulevara Zmaja od Bosne 804,
- “ “ , između Bulevara Zmaja od Bosne i Kranjčevićeve 300,
- ulica Hiseta, na prilazu raskrsnici Skenderija 2238,
- ulica Hamze Hume 1420, i
- ulica Kranjčevićeva, na prilazu I transferzali 289. „

Također, u tekstu iz Elaborata Saobraćaj iz decembra 2006.godine (odg.planer:Hamdija Efendić,dipl.ing.građ.) je poptano da je saobraćajno rješenje tekućeg saobraćaja koje zadovoljava saobraćajne potrebe postojećih i planiranih sadržaja u obuhvatu plana ,između ostalog,:

- „
- Ulica Zmaja od Bosne ima rang glavne Glavne gradske magistrale. Ova saobraćajnica zadržava postojeći gabarit i režim kolskog i tramvajskog saobraćaja.
 - Bulevar Franca Lehara ima karakter isključivo pješačke saobraćajnice.
 - Postojeći pristup hotelu Holiday Inn se zadržava.“

6.1.2. Izmjene i dopune Regulacionog plana „Gradski centar Marijin Dvor“

Izmjene i dopune planskog dokumenta se vrše u cilju stvaranja planskog preduvjeta za izgradnju eskalatora na južnoj strani izvedenog gabarita poslovnog objekta, na način da je urađeno pomjerenje građevinske linije na južnoj strani radi izgradnje eskalatora.

Sa saobraćajnog aspekta nije bilo izmjena i saobraćajno opsluživanje predmetnog objekat je u potpunosti zadržano.

6.2. Idejno rješenje TK mreže

Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Marijin Dvor“ („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj 17/99, 8/04, 28/07, 2/10, 25/12, 36/10 i 41/13) - pomjerenje građevinske linije na južnoj strani radi izgradnje eskalatora, ne utiče na promjenu Idejnog rješenja kablovske TK mreže urađenog od strane firme Energoinvest – Sektor inženjering za komunikacije (šifra projekta: 60.243/01 (TD 105-01/08)) za koje je izdata saglasnost od strane BH Telecoma 2008. godine. Interni i kućni priključci i izvodi, kao i planiranje trase kablovske TK kanalizacije do individualnih objekata nisu predmet Idejnog rješenja.

6.3. Snabdijevanje vodom i odvodnja i tretman otpadnih voda

Pomjerenje građevinske linije za cca 185 m² radi izgradnje eskalatora na južnoj strani vlasničke parcele na kojoj se nalaze poslovni objekti nema uticaja na fazu snabdijevanja vodom i odvodnje otpadnih voda iz ranije usvojene planske dokumentacije na ovom području. Obzirom da je područje osnovnog Plana u proteklim godinama bilo predmet izgradnje objekata i prateće infrastrukture, izmjene u postojećem stanju infrastrukture vodovoda i kanalizacije biće obrađene integralno kod izrade novog plana za ovo područje.

6.4. Idejno rješenje elektroenergetike i javne rasvjete

Predmetna izmjena i dopuna Regulacionog plana Gradski Centar „Marijin Dvor“ ne utiče na promjenu Idejnog rješenja elektroenergetike i javne rasvjete, koji su sastavni dio Regulacionog plana Gradski Centar „Marijin Dvor“ , te nije vršena izmjena i dopuna navedene faze.

6.5. Idejno rješenje toplifikacije i gasifikacije

Izmjene i dopune Regulacionog plana „Gradski centar Marijin Dvor“ ne utiču na integralni koncept generalnog rješenja toplifikacije i gasifikacije, datog Regulacionim planom „Gradski centar Marijin Dvor“ II faza iz 2007.godine.

7 URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA

Koncept prostornog uređenja i predviđeno korištenje površina rezultiraju sljedećim urbanističko-tehničkim pokazateljima:

Ukupna površina Izmjena i dopuna R.P.-a	2,1 ha
Planirana tlocrtna površina pod objektima	13376 m²

Planirani BGP cca 60000 m²
Procenat izgrađenosti (Pi) ukupnog prostora 63,7 %
Koeficijent izgrađenosti ukupnog prostora (Ki) 2,86

GRAFIČKI DIO