

~ Nacrt ~

**REGULACIONI PLAN
"PODGAJ - TEKIJ"**



Direktor

Faruk Muharemović, Mr.dipl.ing.arh.

Sarajevo, septembar 2022. godine

POSILAC PRIPREME PLANA:

NAČELNIK OPĆINE CENTAR

POSILAC IZRADE PLANA:

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

FAZA URBANIZAM:

**VOVODILAC SEKTORA
PROVEDBENU PLANSKU
DOKUMENTACIJU I
RUČNA MIŠLJENJA:**

mr.sc. ZINA RUŽDIĆ, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PLANER:

ZINAIDA KADRIBEGOVIĆ, dipl.ing.arh.



SADRŽAJ:

TEKSTUALNO OBRAZLOŽENJE R.P. „PODGAJ – TEKIJA“:

UVOD

1. POLOŽAJ I POVRŠINA
2. POSTOJEĆE STANJE
 - 2.1. Prirodni uslovi
 - 2.2. Stvoreni uslovi
3. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA
4. NAMJENA POVRŠINA
5. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE
6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

GRAFIČKI PRILOZI:

A. POSTOJEĆE STANJE

- | | |
|---|--------|
| 1. Izvod iz Prostornog plana Kantona Sarajevo | 1:7000 |
| 2. Ažurna geodetska podloga | 1:1000 |
| 3. Inženjersko-geološka karta | 1:1000 |
| 4. Posjedovno stanje | 1:1000 |
| 5. Postojeće stanje | 1:1000 |
| 6. Karta rušenja | 1:1000 |

B. PROJEKCIJA RAZVOJA

- | | |
|---|--------|
| 7. Planirana namjena površina | 1:1000 |
| 8. Urbanističko rješenje - Razmještaj objekata sa namjenom i spratnošću | 1:1000 |
| 9. Mreža građevinskih i regulacionih linija | 1:1000 |

UVOD

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana "Podgaj - Tekija" (u daljem tekstu: Plana) donijelo je Općinski vijeće Centar Sarajevo na 51. sjednici održanoj 27.02.2020. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 14/20).

Cilj izrade Plana je preispitivanje prostorne organizacije koja je planirana Regulacionim planom „Podgaj - Tekija“ sa svim njegovim izmjenama („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 36/10, 10/12, 27/14, 32/15, 24/16, 33/18, 51/18), u odnosu na ranije planiranu i danas postojeću izgradnju. Izradom novog Plana potrebno je obezbijediti planski osnov za djelovanje u prostoru kojim će se na optimalan način uspostaviti kvalitetna unutarnja organizacija primjerena karakteru gradskog naselja.

Odlukom o pristupanju izradi Plana utvrđene su osnovne smjernice za izradu Plana:

- Preispitati mogućnost izgradnje stambenih i stambeno-poslovnih objekata kolektivnog stanovanja kao zamjenskih objekata za postojeće individualne objekte, uvažavajući vlasničke odnose, a omogućavajući udruživanje postojećih parcela, a što bi rezultiralo formiranjem uličnih nizova i fasada savremenog arhitektonskog izraza, koji odgovaraju centralnoj gradskoj zoni;
- Zamjena dotrajalog grđevinskog fonda;
- Za Osnovnu školu „Vladislav Skarić“ zadržati prethodno plansko rješenje;
- Planirati opremanje područja potrebnom mrežom saobraćajne i komunalne infrastrukture, te njihovo povezivanje sa susjednim prostornim cjelinama.

1. POLOŽAJ I POVRŠINA

Promatrani lokalitet nalazi se u centralnom dijelu grada Sarajeva. Administrativno, ovaj lokalitet pripada općini Centar.

Područje planiranja ograničeno je:

- na sjeveru južnom longitudinalom,
- na istoku i jugoistoku Ulicama Nova i Tekija, KSC Skenderija, te Ulicama Stolačka, Soukbunar i Ejuba Ademovića.
- na sjeveru Ulicom Put mladih muslimana (Gradska zaobilaznica)
- na zapadu Ulicom Gabrielle Moreno Locatelli.

Površina obuhvata iznosi **14,00 ha**.

2. POSTOJEĆE STANJE

Analiza postojećeg stanja rađena je na osnovu obilaska terena, ankete provedene na terenu, Elaborata o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama tla i Separata zaštite kulturno-historijskog i prirodnog nasljeđa.

2.1. Prirodni uslovi

Prostorni obuhvat regulacionog plana „Podgaj-Tekija“ geografski posmatrano nalazi se jugozapadno od centralnog dijela starog grada Sarajeva, manjom površinom na zaravnjenom dijelu aluvijona rijeke Miljacke, te padinskom dijelu terena. Sjeverna granica istražnog obuhvata je ulica Terezija. Južna granica obuhvata prati ulicu Put Mladih Muslimana, dok je zapadna granica ulicom Gabrijella Morena Locatellia, a istočna granica obuhvata je djelimično ulica Nova.

Tvorevine neogena zastupljene su transgresivno i diskordantno preko starijih geoloških formacija donjeg i srednjeg trijasa. Ovaj horizont predstavljen je gornjemiocenskim sedimentima zeničko-sarajevskog neogenog basena u kojima je izdvojen samo jedan superpozicioni paket poznat kao „Koševska serija“ (1M3).

Kvartarne tvorevine su predstavljene uglavnom eluvijalno-deluvijalnim produktima raspadanja geološkog supstrata i mjestimično koluvijalnim naslagama, nastalim u toku gravitacionog premještanja zemljanih masa za vrijeme dešavanja kliznih procesa. Fluvijalni sedimenti su izdvojeni u neposrednoj blizini korita rijeke Miljacke, dok eluvijalno-deluvijalni pokrivač izgrađuje isključivo padinski dio lokacije.

Položaj slojeva na terenu, generalno ima monoklinalni pad prema koritu rijeke Miljacke, ali se nagib slojeva na pojedinim dijelovima terena značajno mijenja, što se sa aspekta stabilnosti padina ocjenjuje vrlo nepovoljno.

Eroziono-denudacioni reljef karakterizira morfološka raščlanjenost i razbijenost ali se odlikuje i tektonskom deformabilnošću stijenskih masa i heterogenošću litoloških članova promjenljivih kvalitativnih i kvantitativnih odlika. Padina je često neujednačenog pravolinijskog pada, djelimično strmog, stepenastog ili konkavnog oblika.

Fluvijalno-akumulacioni reljef zastupljen je u dolinskom dijelu lokacije u neposrednoj blizini korita rijeke Miljacke, od preduzeća Elektrodistribucije do Skenderije. U građi ovog reljefa učestvuju šljunkovito-pjeskovite naslage rijeke Miljacke, istaložene na prostranoj zaravnjenoj aluvijalnoj ravni.

Raslabljen geološki supstrat konstatovan u istražnim bušotinama na dubinama od 4,90 i 5,00 m, debljine 0,30 i 5,80 m. Pozicijski istražnim bušenjem raslabljen geološki supstrat konstatovan je ispod eluvijalno-deluvijalnog i koluvijalnog pokrivača, promjenljivih i neujednačena fizičko – mehanička svojstva.

Geološki supstrat čine klastične vezane stijene glinovito-pjeskovitog sastava gornje miocenskog kompleksa, poznatijeg kao „koševska serija“. Materijali geološkog supstrata detaljnom opservacijom istraživanog područja nisu konstatovani na površini terena. Istražnim bušenjem na dubini 5,20 m, konstatovani su materijali sivih pjeskovitih lapora izuzetno trošnih u intervalu 5,80–6,50 m, sa visokim sadržajem pijeska (B-1). U istražnoj bušotini B-2, na dubini 10,80 m konstatovani su materijali sivog do žutog glinovitog lapora. Propusne sredine izdvojene su u dijelovima terena gdje su zastupljeni materijali sa intergranularnom poroznošću. Obzirom na prostorni položaj, morfologiju i građu terena izdvajaju se dvije hidrogeološke cjeline. U okviru prve cjeline, koja je zastupljena oko korita rijeke Miljacke, izdvojeni su šljunkovi i pijescovi sa intergranularnom poroznošću. Pored šljunkova i pijeskova u okviru korita rijeke Miljacke, u kategoriju propusnih sredina spadaju i pijescovi supstrata. Slabovodopropusne do nepropusne sredine, zastupljene su eluvijalno-deluvijalne i koluvijalne tvorevine, a to su površiniski dijelovi lokacije, te laporovitim glinama na većim dubinama. Podzemne vode su ocjednog tipa, male izdašnosti i

pojavljaju se na različitim nivoima po dubini. One nemaju kontinuirano rasprostranjenje, već se sporadično javljaju najčešće na kontaktu pokrivača i supstrata. Vodonepropusne sredine izgrađene su od geološkog supstrata predstavljene laporom, Podzemne vode u ovim sredinama rijetko se javljaju.

Na predmetnom lokalitetu zastupljena su dva stalna vodena toka (potoka) koja su zacjevljena i djelimično ucrtana u inženjerskogeološkoj karti. Djelimično obuhvat zahvata i rijeku Miljacku.

Tereni zastupljeni na navedenom području su podjeljeni na stabilne, uslovno stabilne i nestabilne terene.

Prema podacima prethodnih istraživanja klizišta kao gravitacioni procesi na padinama izdvojena su na 11 lokacija, te rekognosciranjem terena ucrtano je i okontureno klizište K-12. Prema stanju trenutne aktivnosti to su aktivna i umirena klizišta. U kategoriju aktivnih uvrštena su klizišta koja nisu sanirana (izuzev klizišta K-1), koje je sanirano, a unutar kojeg su rekognosciranjem terena i objekata uočena oštećenja koja ukazuju na aktivnost.

Rekognosciranjem terena klizište K-1 uvršteno je u kategoriju aktivnih, zauzima sjeverozapadni dio predmetnog obuhvata i nalazi se u podnožju padine. Frontalnog je tipa, razvučeno po padini, na dužini 43 m i širini 150 m.

Čelo klizišta nalazi se na koti 549 i 552 m n.m., nožica na koti 534 m n.m., a visinska razlika između čela i nožice iznosi 15 – 18 m. Dubina klizanja prema raspoloživim podacima iznosi prosječno 3,5 m, što ovo klizište prema dubini do klizne ravni svrstava u plitka. Površina klizišta iznosi 5930 m². Terenskim rekognosciranjem na objektima iznad čeonog dijela ovog klizišta, potpornim zidovima i ogradama uočena su oštećenja, te prema kazivanjima mještana nastanjenih u ovoj ulici, ovo klizište je djelimično prošireno.

Klizište K-2 je nastalo u periodu intenzivne izgradnje, kada je formiranjem debelih deponija zemljanog iskopa došlo do prekomjernog opterećenja padine i iniciranja pokreta ispod deponije, u ulici Borak 17 i 19, približno izometrijskog oblika.

Dužina pojave je 53 m, širina 60 m, čelo klizišta nalazi se na koti 562 m n.m., nožica na koti 545 m n.m., a visinska razlika između čela i nožice iznosi 17 m, sa površinom od 3180 m². Prema dubini do klizne površine spada u kategoriju plitkih, budući da dubina do klizne ravni prosječno iznosi 1,80 m. Ovo klizište pripada kategoriji saniranih – umirenih klizišta. Ukoliko u ovom području započnu nekontrolisani radovi može doći do ponovnog aktiviranja klizišta.

Zapadno od klizišta K-2, razvijeno je klizište K-3, dužina pojave je 73 m, širina 20 – 28 m, čelo klizišta nalazi se na koti 561, 5 m n.m., nožica na koti 544,6 m n.m., a visinska razlika između čela i nožice iznosi 16,9 m, sa površinom od 1750 m². Prema dubini do klizne površine ovo klizište je spada u kategoriju plitkih, budući da dubina do klizne ravni prosječno iznosi 2,50 m. Ovo klizište pripada kategoriji saniranih – umirenih klizišta. Prema položaju pripada donjepadinskom tipu. Ukoliko u ovom području započnu nekontrolisani radovi može doći do ponovnog aktiviranja klizišta.

Klizište K-4 zauzima jugoistočni dio predmetnog obuhvata, nepravilnog jezičastog oblika i uvršteno je u kategoriju aktivnih. Dužina pojave je 55 m, širina 6 – 18,5 m, čelo klizišta nalazi se na koti 573,0 m n.m., nožica na koti 560,0 m n.m., a visinska razlika između čela i nožice iznosi 13,0 m, sa površinom od 573 m². Prema položaju uvršteno je u donjepadinsko, a prema

dubini do klizne površine spada u kategoriju plitkih, budući da dubina do klizne ravni prosječno iznosi 3,50 m.

Klizište K-5 zauzima sjeveroistočni dio predmetnog obuhvata, nepravilnog oblika. Dužina pojave je 47 m, širina 32 –69 m, čelo klizišta nalazi se na koti 563,0 m n.m., nožica na koti 552,0 m n.m., a visinska razlika između čela i nožice iznosi 11,0 m, sa površinom od 2100 m². Prema položaju uvršteno je u donjepadinsko, a prema dubini do klizne površine spada u kategoriju plitkih, budući da dubina do klizne ravni prosječno iznosi 3,50 m te je također uvršteno u kategoriju aktivnih klizišta.

Klizište K-6 je prema položaju uvršteno u donjepadinsko, a prema dubini do klizne površine spada u kategoriju plitkih, budući da dubina do klizne ravni prosječno iznosi 2,00 m. Rekognosciranjem predmetnog obuhvata zapažena su trbušanja, koja ukazuju da su se na ovom području odvijali procesi klizanja, te nepravilan rast drveća te je prema stanju trenutne aktivnosti i ovo klizište uvršteno u kategoriju aktivnih. Zauzima centralni dio predmetnog obuhvata, jezičastog oblika. Dužina ove pojave je 85 m, širina 20 - 43 m, čelo klizišta nalazi se na koti 571,0 m n.m., nožica na koti 550,0 m n.m., a visinska razlika između čela i nožice iznosi 21,0 m, sa površinom od 2700 m².

Klizište K-7 je sanirano izradom drenažne konstrukcije i potpornog zida u podnožju padine, dužina pojave je bila 100 m, širina 33 - 40 m, čelo klizišta nalazilo se na koti 570,0 m n.m., nožica na koti 552,0 m n.m., a visinska razlika između čela i nožice iznosila je 18,0 m, sa površinom od 3600 m². Prema položaju uvršteno je u donjepadinsko, a prema dubini do klizne površine spada u kategoriju plitkih, dubina do klizne ravni prosječno je iznosila 3,00 m.

Klizište K-8 je uvršteno u sanirana klizišta čija dužina je 42 m, širina 25 - 30 m, čelo klizišta nalazilo se na koti 555,0 m n.m., nožica na koti 541,0 m n.m., a visinska razlika između čela i nožice iznosila 14,0 m, sa površinom od 760 m² a prema dubini do klizne površine spada u kategoriju plitkih do dubokih, sa dubinom do klizne ravni koja je prosječno iznosila 4,70 m.

Dužina klizišta K-9 je 25 m, širina 23 m, čelo klizišta nalazi se na koti 574,0 m n.m., nožica na koti 566,0 m n.m., a visinska razlika između čela i nožice iznosi 8,0 m, sa površinom od 580 m². Prema dubini do klizne površine spada u kategoriju plitkih, budući da dubina do klizne ravni prosječno iznosi 3,50 m.

Klizište K-10 uvršteno je u kategoriju aktivnih, dužina ove pojave je 28 m, širina 60 m, čelo klizišta nalazi se na koti 569,0 m n.m., nožica na koti 560,0 m n.m., a visinska razlika između čela i nožice iznosi 9,0 m, sa površinom od 1700 m². Prema dubini do klizne površine spada u kategoriju plitkih, budući da dubina do klizne ravni prosječno iznosi 3,00 m.

Klizište K-11 je uvršteno je u kategoriju aktivnih sa površinom koja zahvata predmetni obuhvat od 4480 m². Dužina ove pojave je 68,50 m, širina 70 – 107 m, čelo klizišta nalazi se na koti 574,0 m n.m., nožica na koti 550,0 m n.m., sa visinskom razlikom između čela i nožice 24,0 m. Prema dubini do klizne površine spada u kategoriju plitkih do dubokih, budući da dubina do klizne ravni prosječno iznosi 5,00 m.

Klizište K-12 uvršteno je u kategoriju aktivnih budući da su uočeni sviježi ožiljci koji ukazuju na njegovu trenutnu aktivnost. Na susjednoj ogradi i terenu uočena su oštećenja koja ukazuju na aktivnost kliznih procesa. Kota čela klizišta K-12 je na 582,0 m.n.m., nožice 575,0, sa

visinskom razlikom od 7,0 m. Dužina klizišta iznosi 26 m, sa širinom od 28 m i površinom od 706 m².

Šire područje grada Sarajeva uključujući i predmetnu lokaciju, izdvojeno je u okviru izoseiste osnovnog stepena seizmičnosti od 7° MCS skale.

U klimatskom pogledu lokalitet ima iste odlike kao i Sarajevo u cjelini, ali isto tako ima i svoju mikroklimu, koja je proizvod velikog broja faktora, među ostalim i urbanizacija, koji često na malom prostoru mogu da budu vrlo izraženi.

Mikroklimatske karakteristike ovog prostora valorizuju slijedeći meteorološki parametri:

- Prosječna godišnja temperature vazduha 10,5°C
- Prosječna zimska temperature vazduha 0,5°C
- Prosječna proljetna temperature vazduha 10,6°C
- Prosječna ljetna temperature vazduha 18,9°C
- Prosječna jesenja temperature vazduha 10,6°C
- Apsolutna maksimalna temperature vazduha 38,8°C
- Apsolutna minimalna temperature vazduha -19,1°C
- Prosječna godišnja relativna vlažnost 73%
- Prosječna godišnja količina padavina 1024 l/m²
- Prosječan godišnji broj dana sa sniježnim pokrivačem 60 dana
- Maksimalna visina sniježnog pokrivača 89 cm
- Prosječan godišnji broj vedrih dana 58 dana
- Prosječan godišnji broj oblačnih dana 131 dan
- Prosječan godišnji broj dana sa maglom 94 dana

Kako na predmetnoj lokaciji nije vršena registracija pravca i brzine vjetra a obzirom da je vjetar kao meteorološka veličina jako promjenjiv i direktno zavisi od orografije terena može se pretpostaviti da su dominirajući pravci vjetra iz zapadnog i istočnog kvadranta i da je godišnja čestina vjetrova oko 24%. Vrlo jaki vjetrovi su rijetka pojava, a prosječna jačina iznosi oko 3,0 m/sec.

Geološke i geomehaničke karakteristike terena su utvrđene na osnovu terenskih i laboratorijskih istraživanja. Izvršeno je 14 istražnih radova čiji se rezultati te rezultati laboratorijskih ispitivanja, kao i rezultati ranijih istraživanja, za čije potrebe je izvedeno 57 istražnih bušotina (na inženjerskogeološkoj karti označenih kao B-1 do B-57), te devet istražnih bušotina izvedenih 2008 god. (na inženjerskogeološkoj karti označene kao NB-1 do NB-9), pored izvedenih bušotina izvedeno je i sondiranje terena lakim dinamičkim penetrometrom u obimu od 60 penetracija (na inženjerskogeološkoj karti oznake P-1 do P-60), mogu naći u Elaboratu o inženjersko - geološkim i geomehaničkim osobinama terena za potrebe izrade Regulacionog plana „Podgaj-Tekija“ urađen od strane "WINNER PROJECT" d.o.o. Sarajevo, u februaru 2021. godine. Također, u navedenom Elaboratu se mogu pronaći i kriteriji za legalizaciju postojećih objekata kao i kriteriji za izgradnju novih manjih ili većih objekata i saobraćajnica.

2.2. Stvoreni uslovi

Građevinski fond unutar obuhvata utvrđen je putem ankete provedene na terenu, gdje je evidentirano ukupno 193 objekata, od čega je:

- stambenih objekata 146,
- stambeno-poslovnih objekata 13,
- poslovnih objekata 6,
- objekata društvene infrastrukture 4,
- objekata elektro-energetske infrastrukture 1.

Evidentirano je ukupno 15 devastiranih objekata, 1 objekat u izgradnji i 7 temelja.

Po kategoriji, objekti su svrstani od III do VI kategorije, gdje je:

- objekata III kategorije 32,
- objekata IV kategorije 18,
- objekata V kategorije 112 i
- objekata VI kategorije 8.

Spratnost objekata kreće se od P do P+5.

- **Tlocrtna površina objekata**

- stambeni objekti	14 056 m ²
- stambeno-poslovni objekti	4 320 m ²
- poslovni objekti	2 418 m ²
- objekti društvene infrastrukture	2 532 m ²
- objekti elektro-energetske infrastrukture	247 m ²
- temelji, objekti u izgradnji, devastirani objekti	1 746 m ²
UKUPNO tlocrtna površina:	25 319 m²
- **Bruto građevinska površina**

- stambeni objekti	33 040 m ²
- stambeno-poslovni objekti	24 068 m ²
- poslovni objekti	5 688 m ²
- objekti društvene infrastrukture	7 876 m ²
- objekti elektro-energetske infrastrukture	691 m ²
- temelji, objekti u izgradnji, devastirani objekti	2 142 m ²
UKUPNO BGP:	73 505 m²
- **Procenat izgrađenosti (Pi)**-----17,86%
- **Koeficijent izgrađenosti (Ki)**-----0.52

Ovi urbanističko-tehnički parametri ukazuju na to da je prostor utvrđen granicama Regulacionog plana iskorišten u relativno niskom stepenu.

Od objekata društvene ifrastrukture na predmetnom lokalitetu nalazi se Osnovna škola „Vladislav Skarić“, objekat KJKP „Vodovod i kanalizacija“, JP Direkcija za ceste F BiH, te Federalno ministarstvo raseljenih osoba i izbjeglica.

Na lokalitetu je smještena i trafostanica od koje prostor presjeca koridor 110 kW dalekovoda.

Putem ankete na terenu utvrđeno je da na ovom području živi **cca 1 530 stanovnika**. Prosječna gustina naseljenosti iznosi **109 st/ha** (stanovnika po hektaru).

Na razmatranom području ukupne površine 140 000 m², zemljištu u **državnom vlasništvu pripada 78 725 m²**, a **privatnim vlasnicima i korisnicima pripada 61 521 m²**.

Promatrani lokalitet je, sa sjeverne strane, tangiran južnom longitudinalom, sa koje nije nije dozvoljen direktan pristup objektima, kao ni sa gradske zaobilaznice, koja lokalitet tangira sa južne strane. Naseljska saobraćajna mreža je nedovoljno razvijena i ne zadovoljava potrebe današnjih korisnika.

Opremljenost obuhvata saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom

Saobraćaj

Primarne saobraćajnice obuhvata ovog plana u postojećem stanju čine ulice: Terezija i Put Mladih Muslimana koje predstavljaju saobraćajnu „kičmu“ obuhvata ovog plana, zatim dio ulica: Gabrielle Moreno Locatelli, Borak, Nova te Stolačka, koje se vezuju na njih.

Snabdijevanje vodom

Područje obuhvaćeno granicom RP-a nalazi se u urbanom području i snabdijeva se vodom iz centralnog Kompletно područje predmetnog RP-a nalazi se u zoni snabdijevanja rezervoara Skenderija (K.D. 600 m.n.m. V=6000 m³).

Od primarnih vodova unutar obuhvata se nalaze vod Ø350 mm i potisni cjevovod Ø700 mm u ul. Terezija, te dva cjevovoda Ø 600 mm (jedan je potisni iz pravca P.S. Alipašin Most) od kojih je jedan iz pravca r. Skenderija prema ul. Nova i ul. Terezija. Ti cjevovodi su u dužini od cca 160 m položeni u padini na kojoj su kroz geološki elaborat konstatovana klizišta.

Od ostalih postojećih cjevovoda treba pomenuti cjevovode Ø200 mm u ul. Stolačka i ul. Soukbunar, Ø100 mm u ul. Gabrielle Moreno Locatelli, te kraći potez Ø100 mm kod objekta "Kanalizacije" i u ul. Tekija.

Unutar obuhvata egzistiraju i određeni potezi cjevovoda manjih profila Ø80 mm, Ø60 mm, Ø40 mm i nekoliko "colovskih" cjevovoda (2" i 6/4"), koji su potpuno neprimjereni za vanjsku vodovodnu mrežu.

Prostor Regulacionog plana "Podgaj-Tekija" ima razvijenu mrežu primarnih vodova.

Odvodnja otpadnih i oborinskih voda i regulacija vodotoka

Od postojećih kanala za odvodnju na ovom području treba pomenuti kanale u obodnim saobraćajnicama, te relativno mali broj kanala unutar obuhvata.

Najznačajniji je postojeći mješoviti kanal MBØ60/100 cm u ul. Terezija, koji ima funkciju fekalnog kanala.

Osim ovoga postoji mješoviti kanal MK Ø400 mm, odnosno MKØ200 mm u ul. Gabrielle Moreno Locatelli. Na pomenuti MKØ400 mm se priključuju i mješoviti kanali koji počinju iznad ul. Put Mladih muslimana.

U ul. Borak postoji kanal Ø250 mm, te kraći potez fekalnog kanala Ø200 mm u ulici kod trafo-stanice.

U ul. Stolačka postoji fekalni kanal Ø200 mm od kojeg jedan potez gravitira postojećem kanalu u ul. Soukbunar, a drugi gravitira postojećem kanalu u ul. Tekija.

Jedan od najznačajnijih kanala unutar obuhvata je kanal za oborinske vode Ø800mm, niz padinu i ul. Tekija.

Generalno se može zaključiti da je predmetni obuhvat neadekvatno opremljen kanalizacionom mrežom, pogotovu ako se imaju u vidu problemi sa stabilnošću cijele padine. Naravno, veliki negativan uticaj ima i ogroman uzvodni sliv (iznad ul. Put Mladih muslimana) koji gravitira ovom području.

Energetika

Toplifikacija - gasifikacija

Toplifikacija

Za prostor obuhvaćen Regulacionim planom "PODGAJ - TEKIIJA", može se konstatovati da je toplifikacija postojećih objekata koncipirana tako da se putem individualnih sistema podmiruju potrebe za grijanjem. Priprema TSV i energetske potrebe za kuhanjem stambenih objekata, ostvaruju se također individualnim sistemima.

U oba navedena slučaja primarni energent je prirodni gas iz niskotlačne gasne distributivne mreže nazivnog pritiska 0, 1(0, 2)(bar).

Kotlovnica Skenderija je izgrađena 1982. godine i posjeduje dva, identična kotla proizvodnje EMO - Celje. Kotlovi su toplovodni, za maksimalnu temperaturu do 110oC. Toplotni kapacitet je 2, 35 (MW), a temperaturni gradijent primarnog medija, toplovoda je 90/70oC.

U sklopu obimnog programa rekonstrukcije toplotnih izvora K.J.K.P. Toplane, izvedena je sanacija vanjskog toplovodnog razvoda, rekonstrukcija cirkulacionih sistema u kotlovnici i drugi radovi, tako da se može konstatovati da je postrojenje i pored relativno starih jedinica, a zahvaljujući kvalitetnom održavanju, na relativno visokom nivou pogonske spremnosti. Građevinski objekat kotlovnice je maksimalno iskorišten za lociranje postojeće opreme.

Prema RP Čobanija od januara 2009. god. na kotlovnici Skenderija je predviđeno priključenje dva planirana objekta, ukupno procijenjenog toplotnog kapaciteta 480(KW). To implicira da bi kapacitet predmetne kotlovnice bio iscrpljen.

Gasifikacija

Cjelokupno predmetno područje i njegove rubne dijelove karakteriše visok stepen pokrivenosti gasnom mrežom. Primarno napajanje zemnim gasom se vrši sa prstena visokog pritiska 8 (14, 5)(bar), preko MRS 83 - 01 Vrbanja, a zatim preko mreže srednjeg pritiska 3(4) (bar-a), identično kao za gotovo cjelokupno gradsko jezgro.

Za sniženje pritiska gasa na nivo prihvatljiv za potrošače, izgrađene su redukcione stanice koje se mogu svrstati u dvije grupe - rejonske redukcione stanice i prijemno - redukcione stanice za potrebe K.J.K.P. Toplane.

Stanje ovog dijela gasnog sistema je dobro, kao što se može konstatovati za cijelokupan prsten visokog i srednjeg pritiska na području grada, oštećenja i improvizovana priključenja su sanirana, a kapacitet prstena visokog pritiska (sadašnja iskorištenost oko 30%) je više nego dovoljan za podmirenje potreba postojećih potrošača, kao i planiranih objekata.

Također se može konstatovati da je gasifikacija u ovom dijelu grada uglavnom završena, uključujući najveći dio individualnih potrošača, pa je raspoloživi kapacitet dovoljan za manji dio planiranih ili još nepriključenih potrošača.

Elektroenergetika

Područje obuhvaćeno RP "PODGAJ TEKIIJA" je pokriveno elektroenergetskim sistemom za kontinuiranu dobavu električne energije. Primarno napajanje je iz TS SARAJEVO 13 (SKENDERIJA); 110/10(20) kV, 2 x 31, 5 MVA. Preko predmetnog obuhvata prelazi nadzemni 110 kV DV dalekovod.

Kablovska TK mreža

Uvidom u katastar podzemnih instalacija i raspoložive podatke o tk. infrastrukturi u obuhvatu Plana konstatovano je da u obuhvatu postoji telekomunikaciona infrastruktura (trasa magistralnog optičkog kabla, pristupna i distributivna tk. mreža) u vlasništvu BHTelecoma, kao i kablovski komunikacioni sistem (podzemni i nadzemni kabl) u vlasništvu firme Telmach (d.o.o. Sarajevo).

3. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Prostornim planom Kantona Sarajevo za period od 2003. do 2023. godine, za područje koje razmatra RP "Podgaj - Tekija" utvrđene su sljedeće namjene prostora:

- zona građevinskog zemljišta.

4. PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA

Prirodni i stvoreni uslovi, kao i planska opredjeljenja i usmjerenja, uslovili su formiranje sljedećih namjena prostora, odnosno prostorno-funkcionalnih cjelina u okviru prostora tretiranog ovim planom:

- Stambena zona površine – 4,83 ha
- Stambeno-poslovna zona površine – 2,67 ha
- Poslovna zona površine – 0,18 ha
- Zona komunalne infrastrukture površine – 0,17 ha
- Zona društvene infrastrukture površine – 0,66 ha
- Zona zelenila – 1,21 ha
- Saobraćajne površine – 3,36 ha
- rijeka Miljacka – 0,92 ha

5. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE

Osnovne postavke koncepta prostorne organizacije površine razmatrane ovim Planom zasnovane su na sljedećem:

- sanacija nestabilnog terena, kako uređenjem zelenih površina za tu namjenu, tako i izgradnjom objekata i saobraćajnica u funkciji iste,
- izgradnja kolektivnih stambenih objekata u funkciji aktiviranja atraktivnog prostora u samom centru grada, kao i u funkciji sanacije nestabilnog terena, te ostvarivanje prostora za sadržaje društvene infrastrukture na nivou mjesne zajednice,
- ostvarivanje saobraćajne povezanosti naselja sa naseljima u kontaktnoj zoni (Čobanija, Soukbunar).

Prilikom izade Osnovne koncepcije, vodilo se računa o tome da se većim dijelom ovaj predmetni obuhvat nalazi unutar koridora 200 m iz "Studije o ventilacionim koridorima i uticaju visokih zgrada", u skladu sa Zaključkom Skupštine Kantona Sarajevo br. 01-04-3436-6/20 od 25.02.2020. god. Planirani objekti unutar ove zone, su u skladu sa sljedećim zaključcima i preporukama studije:

- Ograničavanje visine zgrada na 20 metara (P+6) u zoni od 200m s obje strane glavnih ventilacionih koridora
- Koeficijent maksimalne površine ≤ 1

Individualni stambeni objekti planirani su uz novoplanirane saobraćajnice, gdje su to prostorne mogućnosti dozvoljavale, te kao zamjenski objekti za devastirane i srušene objekte. **Prosječna spratnost ovih objekata iznosi S+P+1, a BGP iznosi 5 980 m².**

Koncentracija stambene izgradnje nalazi se u centralnom dijelu obuhvata i čini je 5 lamela kolektivnih stambeno-poslovnih objekata. Drugi lokalitet sa intenzivnom kolektivnom stambenom izgradnjom nalazi se na zapadu obuhvata uz Ulicu Terezija i formira uličnu fasadu na tom potezu, a treći lokalitet je uz Ulicu Stolačka, gdje se predviđa zamjena dotrajalog građevinskog fonda (montažne barake).

Spratnost ovih objekata iznosi 2S+P+2 do S+P+4, a BGP iznosi 43 834 m².

Na inicijativu općine Centar, a na zahtjev investitora JU Narodnog pozorišta Sarajevo, koji je dostavio Idejni projekat „Mala scena Narodnog pozorišta Sarajevo sa radionicama i smještajnim kapacitetima”, urađen od strane Instituta za arhitekturu – urbanizam i prostorno planiranje Arhitektonskog fakulteta Univerziteta u Sarajevu (autor prof. dr. Adnan Pašić dipl.ing.arh.), urađena je Korekcija prethodnog RP „Podgaj – Tekija” i ista se ovim planom zadržava. Spratnost planiranog objekta za malu scenu, radionicu i smještajne kapacitete za gostujuće umjetnike je SP2 ukupne tlocrtne površine 1 300 m² i ukupne BGP 4 125,5 m².

Saobraćajni pristup je obezbjeđen sa novoplanirane saobraćajnice sa južne strane građevinske parcele.

BROJ PARC	POVRŠINA PARCELE	NAMJENA	SPRATNOST	TLOCRTNA POVRŠINA	BGP STAMBENI PROSTOR	BGP POSLOVNI PROSTOR	BGP UKUPNO	NAPOMENA
STAMBENI OBJEKTI								
S1	322,0	S	SP1-SP2	158,0	547,0		547,0	ind
S2	161,0	S	SP1	64,0	128,0		128,0	ind
S3	640,0	S	SP1	100,0	275,0		275,0	ind
S4	87,5	S	P1	57,5	115,0		115,0	ind
S5	570,0	S	SP2-SP3	180,0	820,0		820,0	kol
S6	604,3	S	SP2-SP3	301,5	1380,0		1380,0	kol
S7	1118,6	S	2SP2-2SP3	475,0	2442,0		2442,0	kol
S8	385,8	S	2SP2-2SP3	165,0	781,3		781,3	kol
S9	342,0	S	SP2	108,0	405,0		405,0	ind
S10	297,6	S	SP1	64,0	176,0		176,0	ind
S11	285,6	S	SP1	82,0	225,5		552,5	ind
S12	576,2	S	SP2	225,0	843,8		843,8	kol
S13	979,2	S	SP2	350,0	1312,5		1312,5	kol
S14	832,6	S	SP2	350,0	1312,5		1312,5	kol
S15	98,4	S	SP1	75,2	206,8		206,8	ind
S16	144,0	S	SP1	117,0	321,8		321,8	ind
S17	98,0	S	SP1	81,2	222,8		222,8	ind
S18	195,5	S	SP1	76,0	209,0		209,0	ind
S19	403,0	S	P2	152,0	456,0		456,0	ind
S20	301,0	S	SP2	137,0	513,8		513,8	ind
S21	247,7	S	SP2	120,0	450,0		450,0	ind
S22	475,7	S	SP2	180,0	675,0		675,0	ind
S23	435,0	S	P-SP3	213,0	727,0		727,0	ind

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI							
SP1	412,9	SP	SP1-SP2	135,0	381,5	70,0	461,5
SP2	981,8	SP	SP1-SP3	308,0	1185,1	150,0	1335,1
SP3	1509,0	SP	2SP2-2SP4	1124,5	4050,0	950,0	5000,0
SP4	810,4	SP	S-2SP3	437,5	1627,5	250,0	1877,5
SP5	287,0	SP	2SP3	162,3	730,7	162,0	892,7
SP6	629,5	SP	2SP2-2SP3	437,5	2033,2	200,0	2233,2
SP7	2940,0	SP	SP3-2SP4	1456,0	12079,5	800,0	12879,5
SP8	416,0	SP	2SP2-2SP3	208,0	896,0	200,0	1096,0
SP9	985,0	SP	2SP3-SP4	480,0	4000,0	252,0	4252,0
SP10	524,7	SP	SP3-SP4	230,0	1525,0	195,0	1720,0
SP11	1103,0	SP	SP3-SP4	296,0	1406,0	248,0	1654,0
SP12	2072,0	SP	SP2-SP4	924,5	4338,0	400,0	4738,0
SP13	464,0	SP	2SP2	176,0	700,0	92,0	792,0
	13135,1			6375,3	34962,4	3888,0	38851,4

DRUŠTVENA INFRASTRUKTURA							
DI1	478,0	DI	P4	226,0	1130,0	1130,0	
DI2	1740,6	DI	SP2	1300,0	4125,5	4125,5	
DI3	343,0	DI	P1	105,0	210,0	210,0	
	2561,6			1631,0	5465,5	5465,5	

Polazeći od stanovišta da je planirana individualna izgradnja 1 objekat = 1.5 domaćinstvo /stan/ sa po 4 člana po domaćinstvu /stanu/ u objektima individualnog stanovanja, a u kolektivnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima 1 stan = 3,2 člana, realizacijom planirane stambene izgradnje **ukupan broj stanovnika će iznositi 2 836, a prosječna gustina naseljenosti:**

$2\,836 \text{ st} / 14,00 \text{ ha} = 202 \text{ st/ha.}$

Osnovne svakodnevne potrebe stanovništva će se zadovoljavati u novoplaniranom centru mjesne zajednice formiranom u centralnom dijelu lokaliteta u sklopu stambeno-poslovnih objekata. U okviru budućeg centra predviđeni su samo osnovni sadržaji (trgovina, ugostiteljstvo, uslužno zanatstvo, zdravstvo, te dječija zaštita), obzirom na blizinu susjednih lokaliteta (Skenderija, Grbavica), koji nude sve ostale sadržaje.

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

- trgovina $2\,836 \times 0,10 \text{ m}^2 = 283,6 \text{ m}^2$
- ugostiteljstvo $2\,836 \times 0,06 \text{ m}^2 = 170,2 \text{ m}^2$
- uslužno zanatstvo $2\,836 \times 0,06 \text{ m}^2 = 170,2 \text{ m}^2$
- zdravstvo $2\,836 \times 0,05 = 141,8 \text{ m}^2$

sveukupno : 765,8 m²

Nakon realizacije Plana očekuje se ukupno:

$2\,836 \text{ st} \times 12\% = 340 \text{ školske djece,}$

koja će pohađati O.Š. "Vladislav Skarić" (koja se nalazi u obuhvatu Plana).

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

$2\,836 \text{ st} \times 7\% \times 40\% = 79 \text{ predškolske djece.}$

Prostor za boravak djece predškolskog uzrasta planiran je u sklopu za to planiranog objekta površine **BGP cca 210 m²**, na parceli označenoj kao DI3.

U istočnom dijelu lokaliteta, između postojećih individualnih stambenih objekata, planirano je formiranje voćnjaka od strane vlasnika parcela, u funkciji stabilizacije terena. Uz granice parcela predviđena je pješačka staza u smjeru istok – zapad. Ovaj prostor nije bilo moguće angažovati u druge svrhe usljed velikog nagiba terena, njegove stabilnosti i nepristupačnosti. U središnjem dijelu prostora, također bi bio formiran voćnjak na aktivnom klizištu, a bio bi u sklopu školskog zemljišta, te bi učenici isti održavali i provodili praktičnu nastavu. Također u središnjem dijelu promatranog lokaliteta planirano je zadržavanje i revitalizacija zelenih površina u sklopu škole, sa planiranim dječijim igralištem, preko kojih bi bila ostvarna pješačka veza do škole za učenike iz susjednih padinskih dijelova.

Pješačka veza se uspostavlja stepeništem i sa ulice Put mladih muslimana, prvenstveno zbog djecu koja iz naselja Soukbunar idu u školu Vladislav Skarić.

Saobraćaj i opremanje naselja komunalnom infrastrukturom

Predloženim rješenjem saobraćaja ostvaruje se saobraćajna povezanost naselja u odnosu na južnu longitudinalu- ulicu Terezija (sa koje nije dozvoljen pojedinačni pristup objektima, izuzev za parcelu SP3, za koju postoji preuzeta obaveza, izdata urbanistička saglasnost i odobren ulaz u garažu mišljenjem Direkcije za puteve KS br.:04-27-1780-2/14 AA od 19.03.2014.) i u odnosu na naselja u kontaktnoj zoni (Čobanija i Soukbunar).

Južna longitudinala- ulica Terezija je planirana za rekonstrukciju, povezana je planiranim pješačkim mostom širine 4m sa Kvadrantom B.

Most Suade Dilberović je zadržan u postojećim gabaritima.

Mreža internih saobraćajnica obezbjeđuje jednostavnu i punu dostupnost svim sadržajima.

Glavni saobraćajni pravac predmetnog lokaliteta je saobraćajnica koja predstavlja nastavak Stolačke ulice, te se na jugozapadu ispod gradske zaobilaznice vezuje na saobraćajnicu planiranu u RP „Soukbunar“, te ujedno predstavlja i vezu ovog naselja sa kontaktnim prostornim cjelinama, definisana je planom višeg reda.

Planom je predviđena rekonstrukcija saobraćajnice koja bi spojila obilaznicu sa južnom longitudinalom i dalje sa naseljem Kovačići.

Planom se predviđa da stacionarni saobraćaj za postojeće objekte individualnog karaktera mora biti zadovoljen na pripadajućoj parceli.

Za novoplanirane stambene, stambeno-poslovne objekte, objekte centralnih djelatnosti i poslovne objekte parkiranje/garažiranje vozila mora se obezbijediti u okviru pripadajućih parcela, unutar gabarita objekata ili jedne ili više podzemnih etaža garaža ili na otvorenom parkiralištu u okviru pripadajuće građevinske parcele. Planiran je jedan javni parking kapaciteta 16 parking mjesta.

Procjena potrebnog, minimalno potrebnog, broja parking-garažnih mjesta izvršiti na osnovu sljedećih normativa :

-za administraciju jedno parking mjesto na 30 m² po max. BGP

-trgovinu jedno parking mjesto na 60 m² po max. BGP

-mala privreda-privreda jedno parking mjesto na 120 m² po max. BGP

-za planiranu stambenu izgradnju: 1 stan – 1.1 parking mjesto.

Razmatrani prostor će biti opremljen mrežama komunalne infrastrukture, sa vezama na primarne gradske sisteme.

Plan rušenja

Prema ovom konceptu organizacije prostora, objekti koji se ruše nalaze se u koridorima novoplaniranih saobraćajnica (13 objekata, čija BGP iznosi 1 809 m²), dok 37 objekata ruši druga namjena-BGP ovih objekata iznosi 9 399 m².

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

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

- Ukupna površina obuhvata-----14,00 ha
- Ukupan broj stanovnika-----2 836 stan.
- Gustina naseljenosti-----202 st/ha
- Ukupna tlocrtna površina objekata-----30 443 m²
 - izgrađena tlocrtna površina----- 18 606 m²
 - planirana tlocrtna površina----- 11 837 m²
- Ukupna bruto građevinska površina objekata-----121 547 m²
 - izgrađena bruto građevinska površina -----62 297 m²
 - planirana bruto građevinska površina ----- 59 250 m²
 - Procenat izgrađenosti (Pi)-----21,75%
 - Koeficijent izgrađenosti (Ki)-----0,87