



ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA  
KANTONA SARAJEVO

*Koncept*

**IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG  
PROJEKTA  
"KVADRANT SIRANO – POZORIŠTE MLADIH"  
Za lokalitet hotel „Pošta“**

Direktor  
Hamdija Efendić, dipl.ing.građ.

Sarajevo, maj 2020. godine

**NOSILAC PRIPREME PLANA:**

**NAČELNIK OPĆINE CENTAR**

**NOSILAC IZRADE PLANA:**

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA  
KANTONA SARAJEVO**

**POMOĆNIK DIREKTORA ZA  
DETALJNU PLANSKU  
DOKUMENTACIJU:**

**DAMIR LUKIĆ, dipl.ing.arh.**

**ODGOVORNI PLANER:**

**DAMIR LUKIĆ, dipl.ing.arh.**

## **S A D R Ž A J:**

### **A) TEKSTUALNO OBRAZLOŽENJE:**

1. UVOD
2. GRANICA I POVRŠINA OBUHVATA
3. IZVOD IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA „KVADRANT SIRANO – POZORIŠTE MLADIH“
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 UP-a „Kvadrant Sirano-Pozorište mladih“ (“Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 25/03 i 1/13) | M 1:500 |
| 02 AŽURNA GEODETSKA PODLOGA   | M 1:500 |
| 03 POSTOJEĆE STANJE   | M 1:500 |
| 04a URBANISTIČKO RJEŠENJE – SITUACIJA   | M 1:500 |
| 04b URBANISTIČKO RJEŠENJE - NIVO PARTERA  | M 1:500 |
| 04c URBANISTIČKO RJEŠENJE – NIVO PODZEMNIH ETAŽA  | M 1:500 |

**TEKSTUALNI DIO**

## **1 UVOD**

Odluku o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Kvadrant Sirano – Pozorište mladih“ (parcele k.č. 1838, 1836/2, 1836/1, 1837, dio 1839/2, 1834/1, 1827/1 i dio 1827/3 K.O. Sarajevo IV), donijelo je Općinsko vijeće Općine Centar, a objavljeno u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“ br. 2/20.

U obuhvatu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta iskazan je interes za izgradnju poslovnog objekta, na navedenim vlasničkim parcelama, gdje se nalazi hotel „Pošta“.

Izmjena i dopuna Plana se radi u cilju da se prostor urbanizira na kvalitetan način uvažavajući iskazane potrebe vlasnika, te predloži optimalna organizacija prostora.

## **2 GRANICA I POVRŠINA OBUHVATA**

Granica područja koja se odnosi na izmjene i dopune obuhvata parcele k.č. 1838, 1836/2, 1836/1, 1837, dio 1839/2, 1834/1, 1827/1 i dio 1827/3 K.O. Sarajevo IV.

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

Površina obuhvata iznosi  $P=0,22$  ha

## **3 IZVOD IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA „KVADRANT SIRANO – POZORIŠTE MLADIH“**

(“Službene novine Kantona Sarajevo” broj 25/03, 01/13)

U okviru namjena zacrtanih «Programom centralnog gradskog jezgra» i na osnovu principa davanja komercijalno – društvenog karaktera kvadrantu, za izradu

Urbanističkog projekta “Kvadrant Sirano – Pozorište Mladih” predviđen je razvoj slijedećih funkcija iz oblasti :

- a.Stanovanja;
- b.Komercijalne djelatnosti;
- c.Društvene djelatnosti i
- d.Urbano zelenilo

Projektovane su tri podzemne garaže:

- uz ulicu Kulovića (BGP jedne etaže sa dijafragmom je 1392 m<sup>2</sup>)
- uz ulicu Branilaca Sarajeva (BGP jedne etaže sa dijafragmom je 1342 m<sup>2</sup>)
- u okviru objekta «GP Put» (BGP jedne etaže sa dijafragmom je 512 m<sup>2</sup>).

## **4 POSTOJEĆE STANJE**

### **4.1. Prirodni uslovi**

Prostor Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta “Kvadrant Sirano Pozorište mladih“ lokalitet Hotel Pošta nalazi se na teritoriji općine Centar na nadmorskoj visini oko 540 m te ga karakteriše ravan teren.

Geološka građa terena u okviru razmatranog obuhvata ocjenjuje se jednostavnom, zbog činjenice da se na malom prostranstvu nalaze samo neogene tvorevine gornjeg miocena i savremeni kvartarni pokrivač. Neogen superpoziciono leži transgresivno i diskordantno preko starijih geoloških formacija donjeg i srednjeg trijasa, mezozoika. Gornji miocen poznatiji kao "koševska serija" izgrađuje najveći dio istražnog prostora. U građi ovog kompleksa učestvuju uglavnom lapori, laporovite gline, alevroliti, slabo vezani glinoviti pješčari, šljunkovi, slabo vezani konglomerati i vrlo rijetko ugljevite gline sa tankim ugljevitim proslojcima. Dominantnu zastupljenost imaju laporovito–glinovito– pjeskoviti sedimenti. Laponi imaju slojevitú teksturu i psamitsko–pelitsku strukturu.

U građi ovog reljefa učestvuju šljunkovito–pjeskoviti i glinoviti nanosi rijeke Miljacke. Aluvijalna ravan ima kontinuirano rasprostranjenje, tako da se uslovi izgradnje objekata ocjenjuju izuzetno povoljnim,

Vodopropusne sredine su izdvojene u okviru materijala nasipa i kvartarnih aluvijalnih naslaga. U ovu kategoriju spadaju pjeskovito–šljunkoviti materijali horizonata (2b i 2c). Slobodna površina ove izdani (nivo izdani) nalazi se u nivou rijeke Miljacke, što znači da se promjene nivoa mijenjaju u toku godine zavisno od opštih hidroloških prilika. U kategoriju slabovodopropusnih sredina, zbog veće rastresitosti, prisustva pjeskovite i šljunkovite frakcije, spadaju materijali nasipa (1) i pjeskovite gline (2a). Podzemne vode u ovim materijalima javljaju se na različitim dubinama, male su izdašnosti, lutajućeg tipa, intergranularne do kapilarne poroznosti. Vodonepropusne sredine predstavljaju materijali horizonata kore raspadanja geološkog substrata (3) i lapora (4).

Savremeni egzogeni geološki procesi i pojave imaju poseban značaj i uticaj na uslove urbanizacije, naročito na padinskom dijelu lokacije. Kako se cjelokupni razmatranai obuhvat nalazi na zaravnjenom terenu, odnosno aluvijalnoj zaravni rijeke Miljacke, to procesi površinskog raspadanja, uslijed kojih dolazi do formiranja klizišta, nisu od bitne važnosti.

Cjelokupni obuhvat nalazi se na stabilnom terenu (ST), u ravničarskom dijelu lokacije izgrađenom od aluvijalnih sedimenata. U ovoj kategoriji terena, u pogledu stabilnosti ne očekuju se nikakvi problemi u toku izvođenja zemljanih radova, pa se sa aspekta stabilnosti oni ocjenjuju kao pogodni za građenje. To su tereni izgrađeni od glinovito-pjeskovitih i šljunkovitih naslaga, sa vrlo blagim nagibima (0o–5o), bez značajnijeg uticaja podzemnih voda ili plavljenja površinskim vodama.

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.

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

Uzevši kao cjelinu Sarajevo odlikuje umjereno-kontinentalna klima kotlinskog tipa. Odlike ove klime negativno utiču na pojavu, intenzitet i učestalost vjetrova a samim tim i na prirodnu ventilaciju vazduha, stvaranje jezera hladnog zraka, inverziju temperature, pojavu toplotnog otoka u užem urbanom dijelu grada i pojavu lokalnih vjetrova.

Dosadašnja urbanizacija je rezultirala formiranjem toplotnog otoka u gradu gdje su temperature za oko 2° C više od perifernih dijelova grada. Osim na povećanje temperature vazduha, urbanizacija utiče na povećanje količine padavina, oblačnost i kontaminaciju, a na smanjenje brzine vjetra, relativnu vlažnost vazduha i sunčevog zračenja.

Navedeni lokalitet nalazi se u III mikroklimatskoj kategoriji koju valorizuju slijedeći meteorološki parametri:

1. Srednja godišnja temperatura 10,4° C
2. Apsolutna maksimalna temperatura 37,4° C
3. Apsolutna minimalna temperatura - 21,8° C

4. Spoljna projektna temperatura za sezonu grijanja - 17,5° C
5. Dužina perioda sa T većom od 15° C 127 dana
6. Srednji datum prvog dana sa pojavom mraza 27.10.
7. Srednji datum posljednjeg dana sa pojavom mraza 27.04.
8. Srednji broj dana sa mrazom 89 dana
9. Relativna vlažnost vazduha 72%
10. Srednja godišnja količina padavina 932 l/m<sup>2</sup>
11. Broj padavinskih dana u godini 158 dana
12. Broj dana sa pojavom kiše 129 dana
13. Srednji datum prvog dana sa sniježnim pokrivačem 21.11.
14. Srednji datum posljednjeg dana sa sniježnim pokrivačem 04.04.
15. Maksimalna visina sniježnog pokrivača 83 cm
16. Prosječna godišnja vrijednost trajanja sijanja sunca 1.700 sati

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.

Radi zadržavanja prirodne ventilacije na ovom prostoru potrebno je, u odnosu na pravac i brzinu vjetrova, orijentaciju objekata izvršiti u pravcu istok-zapad, a kod proračuna opterećenja objekata treba se računati na maksimalnu brzinu vjetra od 40 m/sec. i to iz južnog kvadranta.

#### 4.2. Stvoreni uslovi

Obuhvat Izmjena i dopuna UP-a „Kvadrant Sirano-Pozorište mladih“ za lokalitet hotel „Pošta“ uključuje parcele k.č. 1838, 1836/2, 1836/1, 1837, dio 1839/2, 1834/1, 1827/1 i dio 1827/3 K.O. Sarajevo IV.

U granicama vlasničkih parcela (k.č. 1836/2, 1837 i 1838 K.O. Sarajevo IV), nalazi se postojeći hotel „Pošta“, spratnosti P+4.

## **5 KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE (IZMJENE I DOPUNE UP-a)**

### *5.1. Organizacija prostora i namjena površina*

Izmjenama i dopunama Urbanističkog projekta „Kvadrant Sirano – Pozorište mladih“ planirana je izgradnja poslovnog objekta na mjestu postojećeg hotela „Pošta“, te saobraćajnog pristupa za navedeni objekat, na osnovu Idejnog projekta dostavljenog od strane investitora.

- Zadržana je građevinska linija prizemlja i spratnih etaža (do kote vrha susjednih objekata) prema ulici Branilaca Sarajeva;
- Proširenje horizontalnih gabarita objekata prema Trgu kulture „Jurislav Korenić“ ne ugrožava uvjete stanovanja u postojećim susjednim objektima;
- Preporučena visina osnovnog dijela objekata na kojem se planira intervencija, zamjena građevinskog fonda ili nova izgradnja je približna visini postojećih susjednih objekata;
- Dio planiranog objekta, ima predloženu veću spratnost (P+6) u odnosu na maksimalnu spratnost utvrđenu u prethodnoj alineji, uz povlačenje uličnih fasada (prema ulici Kulovića i Branilaca Sarajeva);
- Datim rješenjem, povučene etaže su volumenski, konstruktivno i oblikovno manje vidljive iz perspektive pješaka;
- Prostorne intervencije su planirane uz maksimalno uvažavanje i isticanje vrijednosti objekata kulturno-historijskog nasljeđa;
- Predlaže se da se parteri prizemlja otvore portalima u cilju oživljavanja prostora i dostupnosti pješacima;
- Planirane intervencije u granici Plana, u funkciji javnog korištenja uvažavaju vrijednosti ambijenta, te obezbjeđuju funkcionalnost i atraktivnost;

### *5.2. Saobraćaj*

Izmjene i dopune UP „Kvadrant Sirano - Pozorište mladih“ se radi za lokalitet Hotel Pošta, odnosno na mjestu postojećeg objekta Hotel Pošta treba planirati novi poslovni objekat „Malcom“.

Samoj parceli pristupa se direktno iz gradske ulice Branilaca Sarajeva, sa južne strane lokacije i Ulice Kulovića, sa zapadne strane, dok je na sjevernoj i istočnoj strani Trg kulture Jaroslav Korenić.

Odnos novog objekta spram Ulice Branilaca Sarajeva je nepromijenjen.

Planirani, tzv. četvrti pješački tok između ulica Branilaca Sarajeva i Titove ulice otvaranjem u parteru Hotela Pošte, nije ostrvaren, nego se planira gabaritno povećanje Ulice Kulovića, proširenjem trotoara.

Osim primarne funkcije novog objekta (kancelarijski prostori), ispod objekta i Trga kulture Jaroslav Korenić, planirana je garaža sa 4 podzemne etaže i ukupno 140 pm mjesta. Ulaz u garažu planiran je rampom /ulaz-izlaz/ iz Ulice Kulovića.

Zadržava se pristupno-požarni put za okolne objekte, minimalne širine i završno popločan.

## **6 URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA**

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

<b>Ukupna površina Izmjena i dopuna UP-a .....</b>	<b>0,22 ha</b>
<b>Planirana tlocrtna površina pod objektima .....</b>	<b>537 m<sup>2</sup></b>
<b>Planirani BGP .....</b>	<b>3 557 m<sup>2</sup></b>
<b>Procenat izgrađenosti (Pi) ukupnog prostora .....</b>	<b>24,4%</b>
<b>Koeficijent izgrađenosti ukupnog prostora (Ki) .....</b>	<b>1,61</b>

**GRAFIČKI DIO**



**KOREKCIJA**  
**URBANISTIČKI PROJEKT**  
 "Kvadrant Sirano - Pozorište Mladih"  
 PLANIRANO STANJE M 1:500  
 NIVO PARTERA ±0

- LEGENDA
- GRANICA OBUHVATA
  - POSTOJEĆI OBJEKTI
  - PLANIRANI OBJEKTI
  - PLANIRANI OBJEKAT - KOREKCIJA
  - POPLOČANJE
  - PLANIRANA ZELENA POVRŠINA
  - STABLAŠCA

**IZMJENE I DOPUNE**  
**URBANISTIČKOG PROJEKTA**  
**"KVADRANT SIRANO-POZORIŠTE**  
**MLADIH"**  
 Za lokalitet hotel "Pošta"

IZVOD IZ URBANISTIČKOG  
 PROJEKTA M 1:500  
 ("Službene novine Kantona Sarajevo"  
 broj 25/03 i 1/13)

- LEGENDA:
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA "KVADRANT SIRANO-POZORIŠTE MLADIH"
  - GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "KVADRANT SIRANO-POZORIŠTE MLADIH" Za lokalitet hotel "Pošta"

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA - SARAJEVO  
 mart / ožujak 2007.god.

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO	
FAZA: URBANIZAM	MSJBRLO: 1:500
SADRŽAJ: IZVOD IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA "KVADRANT SIRANO-POZORIŠTE MLADIH"	BRČ3 PRILOGA: 01
DATE: maj/svibanj 2020.god.	





# IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA "KVADRANT SIRANO-POZORIŠTE MLADIH" za lokalitet hotel "Pošta"


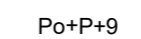
URBANISTIČKO RJEŠENJE -  
RAZMJESTA, NAMJENA I SPRATNOST  
ARHITEKTONSKIH OBJEKATA

1 : 500




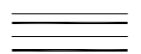
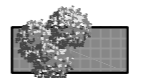


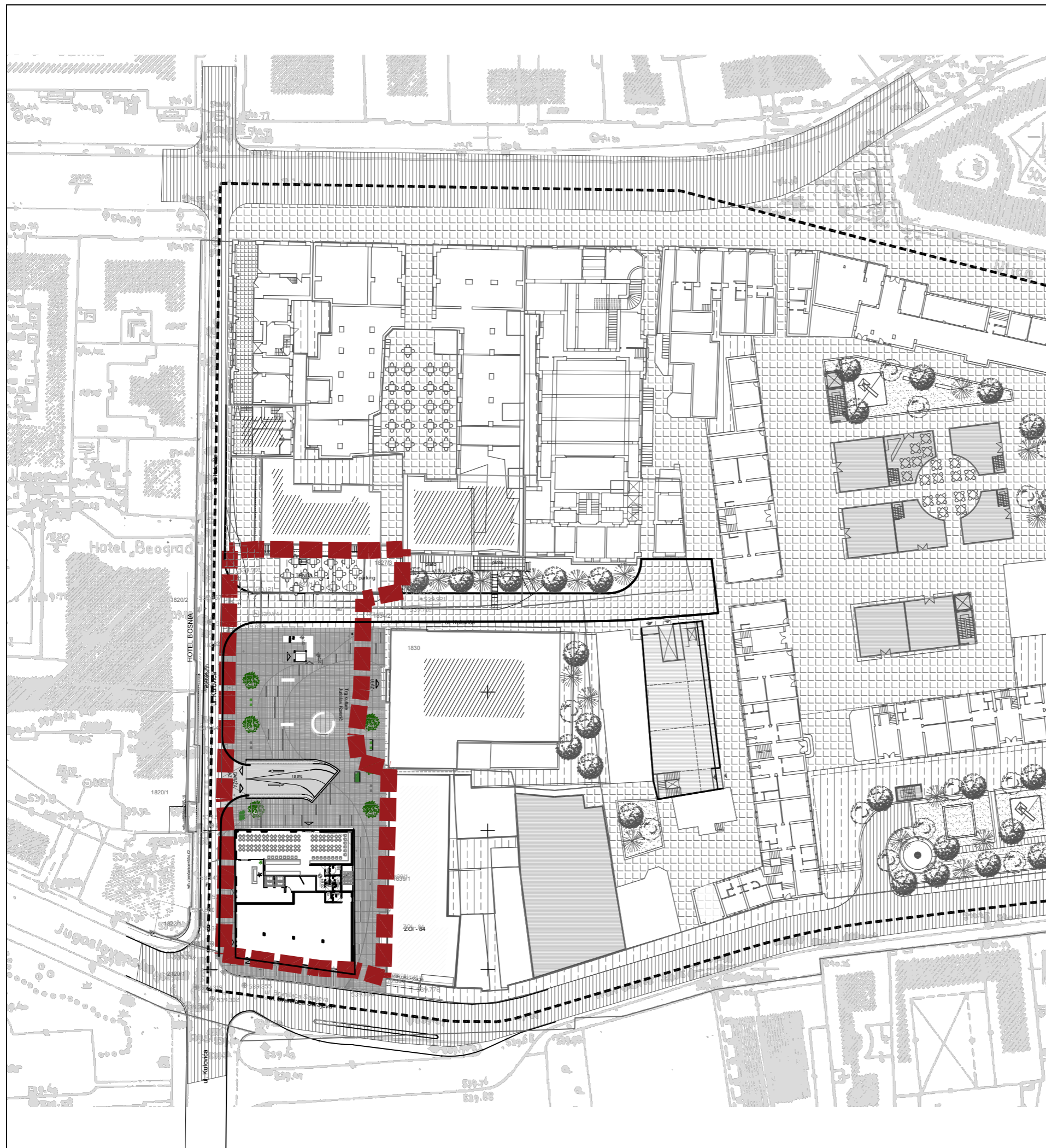
## LEGENDA:

-  Granica obuhvata UP "Kvadrant Sirano-Pozorište mladih"
-  Granica obuhvata Izmjena i dopuna UP "Kvadrant Sirano-Pozorište mladih" Za lokalitet hotel "Pošta"

-  Građevinska linija objekata
-  Spratnost objekata

## Namjena objekata:

-  Poslovni objekti  
UP "Kvadrant Sirano-Pozorište mladih"  
("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 25/03)
-  Poslovni objekat  
Korekcija UP "Kvadrant Sirano-Pozorište mladih"  
(Službene novine Kantona Sarajevo" broj 01/13)
-  Poslovni objekat  
Izmjene i dopune UP "Kvadrant Sirano-Pozorište mladih" Za lokalitet hotel "Pošta"
-  Planirane saobraćajne površine sa nivelacijom
-  Uređene zelene i pješačke površine (pješačke komunikacije, interventne i manipulative komunikacije, dječije igralište, zelenilo - trg, skver, voda, skulptura, urbani mobilijar)



## ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO

FAZA:	URBANIZAM	MJERILO:	1:500
SADRŽAJ:	URBANISTIČKO RJEŠENJE - NIVO PARTERA	BROJ PRILOGA:	04
DATUM:	maj/svibanj 2020		



# IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA "KVADRANT SIRANO-POZORIŠTE MLADIH" za lokalitet hotel "Pošta"


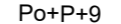
URBANISTIČKO RJEŠENJE -  
RAZMJEŠTAJ, NAMJENA I SPRATNOST  
ARHITEKTONSKIH OBJEKATA






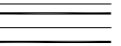
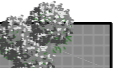
1 : 500

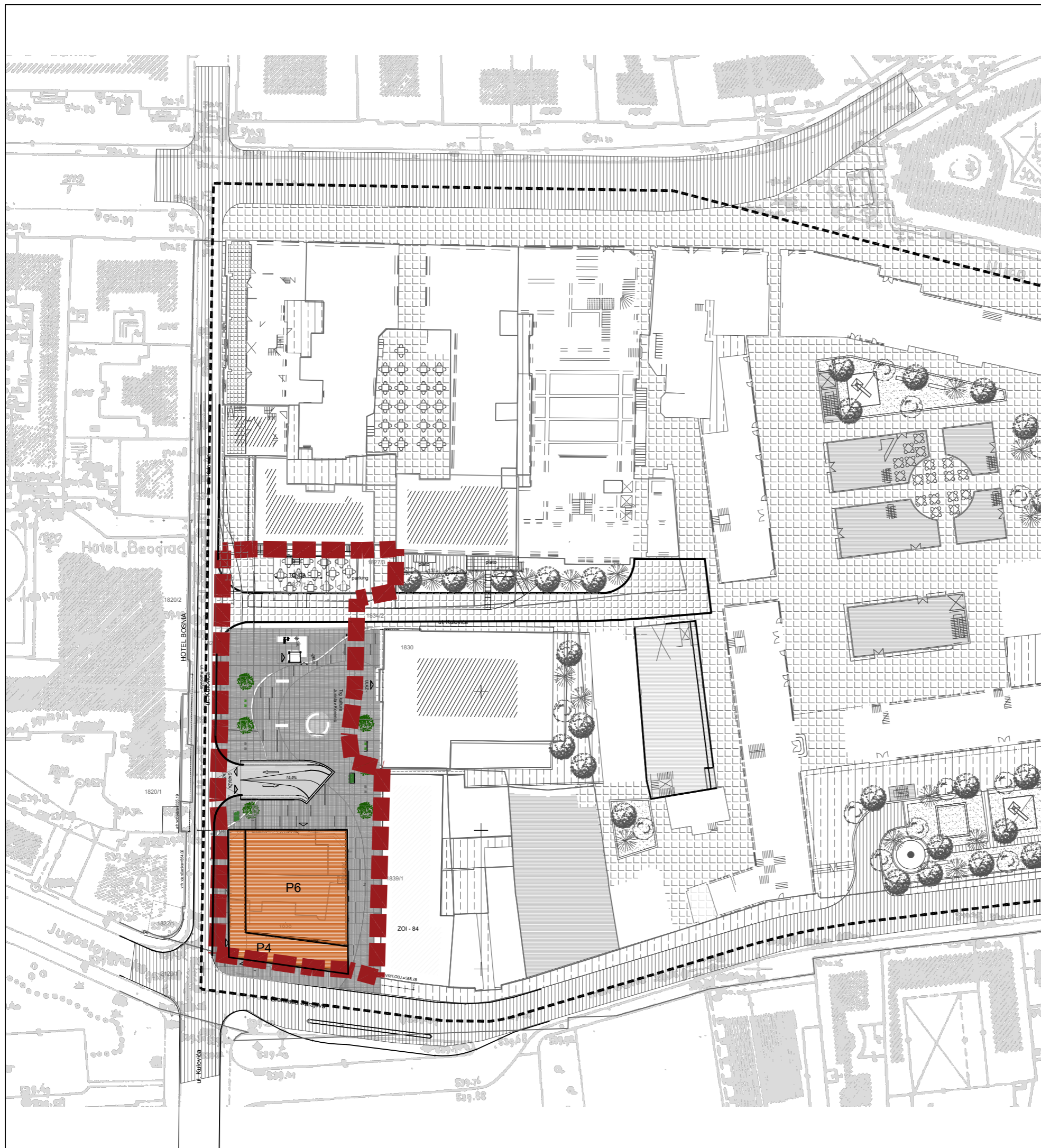
## LEGENDA:

-  Granica obuhvata UP "Kvadrant Sirano-Pozorište mladih"
-  Granica obuhvata Izmjena i dopuna UP "Kvadrant Sirano-Pozorište mladih" Za lokalitet hotel "Pošta"

-  Građevinska linija objekata
-  Po+P+9 Spratnost objekata

## Namjena objekata:

-  Poslovni objekti  
UP "Kvadrant Sirano-Pozorište mladih"  
("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 25/03)
-  Poslovni objekat  
Korekcija UP "Kvadrant Sirano-Pozorište mladih"  
(Službene novine Kantona Sarajevo" broj 01/13)
-  **Poslovni objekat**  
**Izmjene i dopune UP "Kvadrant Sirano-Pozorište mladih" Za lokalitet hotel "Pošta"**
-  Planirane saobraćajne površine sa nivelacijom
-  Uređene zelene i pješačke površine (pješačke komunikacije, interventne i manipulativne komunikacije, dječije igralište, zelenilo - trg, skver, voda, skulptura, urbani mobilijar)



## ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO

FAZA:	URBANIZAM	MJERILO:	1:500
SADRŽAJ:	URBANISTIČKO RJEŠENJE - SITUACIJA	BROJ PRILOGA:	04
DATUM:	maj/svibanj 2020.god.		





# IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA "KVADRANT SIRANO-POZORIŠTE MLADIH" za lokalitet hotel "Pošta"

URBANISTIČKO RJEŠENJE -  
RAZMJEŠTAJ, NAMJENA I SPRATNOST  
ARHITEKTONSKIH OBJEKATA



1 : 500

LEGENDA:

-  Granica obuhvata UP "Kvadrant Sirano-Pozorište mladih"
-  Granica obuhvata Izmjena i dopuna UP "Kvadrant Sirano-Pozorište mladih" Za lokalitet hotel "Pošta"
-  Građevinska linija podzemnih etaža
-  Građevinska linija planiranog poslovnog objekta

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO

FAZA: URBANIZAM

MJERILO:  
1:500

SADRŽAJ: URBANISTIČKO RJEŠENJE - PODZEMNA ETAŽA

BROJ PRILOGA:  
04

DATUM: maj/svibanj 2020.god.

