

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

**REGULACIONI PLAN
"PODGAJ - TEKIJA"**

~ skraćeni tekst ~

Direktor

Faruk Muharemović, Mr.dipl.ing.arh.

Sarajevo, septembar 2021. godine

SADRŽAJ:

I TEKSTUALNI DIO

UVOD

1. POLOŽAJ I POVRŠINA
2. POSTOJEĆE STANJE
 - 2.1. Prirodni uslovi
 - 2.2. Stvoreni uslovi
3. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE
4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

II GRAFIČKI DIO

1. Postojeće stanje - Namjena, spratnost i kategorizacija objekata-----R 1: 1000
2. Urbanističko rješenje-namjena, spratnost i razmještaj objekata sa saobraćajnim rješenjem----- R 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 građevinskog 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

Veći dio prostorne cjeline „Podgaj - Tekija“ čini teren u nagibu. U odnosu na nagib površina na stabilnim terenima (ST) zastupljeni su optimalno povoljni i povoljni tereni nagiba od 3,5 do 8,7 %, uslovno stabilnim terenima (u inženjerskogeološkoj karti oznaka UST) zastupljeni su uvjetno povoljni i nepovoljni tereni. Drugim riječima, nagibi terena izmjereni na situaciji i profilima izraženi u procentima iznose 19 – 40 %. Za nestabilne terene (NT) nagib terena izražen u % iznosi 19 - 36 %, na osnovu ovih vrijednosti možemo zaključiti da i nestabilni tereni prema stepenu pogodnosti terena u odnosu na nagibe pripadaju kategoriji uvjetno povoljnih i nepovoljnih terena. Ovako relativno strmi nagibi na većem dijelu lokaliteta značajan su limitirajući faktor sa aspekta uslova urbanizacije, posebno gradnje objekata i saobraćajnica, obzirom da stabilnost terena stoji u funkciji nagiba.

Nadmorske visine terena se kreću od 534 m.n.v. do 582 m.n.v.

Na osnovu rezultata inženjersko-geološkog kartiranja i rezultata ranijih istraživanja, na razmatranom području izdvojene su sljedeće kategorije terena prema stabilnosti:

- **Stabilni tereni (ST)** izdvojeni su u ravničarskom dijelu lokacije izgrađenom od aluvijalnih sedimenata. U ovoj kategoriji terena, u pogledu stabilnosti ne očekuju se posebni problemi u toku izvođenja zemljanih radova, pa se sa aspekta stabilnosti oni ocjenjuju pogodni za građenje. To su tereni izgrađeni od glinovito–pjeskovitih i šljunkovitih naslaga u ravničarskom dijelu. Ovdje ipak želimo da naglasimo, da su glinovito– laporoviti članovi geološkog supstrata vrlo osjetljivi na prisustvo vode i klimatske promjene, zbog brze dezintegracije u materijale lošijih geomehaničkih svojstava, pa se preporučuje da se iskopi građevinskih jama kod izgradnje objekata ne ostavljaju duže vrijeme otvoreni i nezaštićeni, već da se odmah pristupi ugrađivanju materijala, a višak iskopa zatrpa.
- **Uslovno–stabilni (UST)** tereni imaju najveću zastupljenost u istraživanom prostoru. Izdvojeni su na padinskom dijelu terena izgrađenom od eluvijalno–deluvijalnog pokrivača. U prirodnim uslovima, tereni ove kategorije su uglavnom stabilni, a u uslovima izvođenja zemljanih radova, pri neadekvatnom zasjecanju padina, prekomjernom opterećenju od deponija materijala, nekontrolisanom razlijevanju površinskih voda po terenu, izlivanjem fekalnih voda i sl, može doći do pojave otkidanja i klizanja zemljanog materijala. Ponekad se u njima nalaze manje klizne pukotine u površinskom pokrivaču bez ikakvih manifestacija pokreta. S obzirom da se tereni ove kategorije nalaze u graničnom stanju ravnoteže potrebno je prije izgradnje i izvođenja zemljanih radova na pripremi građevinskih površina objekata izvršiti detaljna geotehnička istraživanja na svakoj predviđenoj lokalnosti, te na bazi dobijenih rezultata definisati uslove i ograničenja izgradnje na ovim terenima. To je zona, gdje do klizanja može doći u slučaju da nastupe okolnosti koje se za razmatrani vremenski period očekuju, pri čemu će biti zahvaćen veći prostor sa karakteristikama relativno sporih kretanja. Međutim, ukoliko u zoni visokog hazarda, dođe do radikalnih pokreta, tada kao reakcija pokreta u nižim dijelovima aktivnih klizišta, može doći i do značajnijih pokreta u ovoj zoni. Trenutno, ovdje ne postoji opasnost od radikalnijih pokreta.
- **Nestabilni tereni (NT)** izdvojeni su u okviru aktivnih i umirenih klizišta. Izdvojene pojave prema dubini do klizne površine i mehanizmu pokreta su klizišta konsekvantnog i rjeđe inekventnog tipa, a prema brzini pokreta su vrlo spora. Građevinski zahvati u ovim terenima zahtijevaju prethodna vrlo detaljna geotehnička istraživanja i ispitivanja i preduzimanje adekvatnih tehničkih mjera sanacije, kako bi se izbjegle nepoželjne štetne posljedice. To znači, ukoliko se kroz detaljna istraživanja

pokaže da je na lokaciji pojedinih klizišta izgradnja moguća i ekonomski opravdana, potrebno prethodno izvršiti sanaciju klizišta, monitoring, pa tek nakon toga pristupiti izgradnji planiranih sadržaja.

- Na razmatranoj lokaciji izdvojene su sljedeće kategorije pogodnosti terena za građenje:

- Tereni veoma povoljni za građenje **(1)** izdvojeni su u ravničarskom dijelu terena, unutar aluvijona rijeke Miljacke uz ulicu Terezije, izgrađene od glinovito-šljunkovito-pjeskovitih naslaga debljine 2,50 – 6,00. To su stabilni tereni, nagiba do 50, pogodni su za građenje bez posebnih uslova i ograničenja, osim u dijelovima lokacije gdje se pored šljunkova i pijesкова javljaju muljevi, muljeviti pijeskov i gline.
- Tereni povoljni za građenje **(2)** u okviru RP „Podgaj-Tekija“ nisu izdvojeni.
- Tereni uslovno povoljni **(3)** izdvojeni su na padinskim dijelovima terena između ulice Put Mladih Muslimana i podnožja padine. U građi ovih terena učestvuju eluvijalno-deluvijalni, te u dubljim dijelovima geološkog profila neogeni sedimenti. Ovaj tip terena karakterističan je po promjenjivosti i heterogenom materijalnom sastavu, različit stepen prirodne dijageneze, promjenljiva i neujednačena vodno-fizička i fizičko-mehanička svojstva, kao i sklonost ka raspadanju. Površinski pokrivač je veoma osjetljiv na prisustvo vode i klimatskih promjena. Debljina pokrivača varira dosta i iznosi 0,90 - 9,10. Prosječan nagib padina iznosi 11-220. U ovu kategoriju spadaju uslovno stabilni tereni koji se nalaze u stanju granične ravnoteže, te sanirana klizišta čijim monitoringom je potrebno dokazati stabilnost i uspješnost provedenih sanacionih mjera.
- Tereni nepovoljni za gradnju objekata **(4)** u okviru RP „Podgaj-Tekija“ izdvojeni su u okviru saniranih klizišta. Nagib padina je dosta varijabilan, a obzirom da su to nestabilni tereni, jer su umirena klizišta, svaka antropogena aktivnost bez prethodnih detaljnih geotehničkih istraživanja može biti uzrok nekontrolisanog razvoja kliznog procesa. Za ove terene odgovara opis kao za terene opisane u poglavlju 1.12.5.
- Tereni izrazito nepovoljni za gradnju objekata – klizišta **(5a)** izdvojeni su na padinskom dijelu terena, u okviru aktivnih klizišta. U površinskim dijelovima, tereni ove kategorije izgrađeni su od koluvijskih pjeskovitih glina pomiješanih sa sitnozrnim drobinom, vrlo promjenljivih i neujednačenih fizičko-mehaničkih osobina, ovisno od prirodne vlažnosti i prisustva kamenite frakcije. Ispod pokrivača nalazi se geološki supstrat izgrađen od glinovito-laporovitih i pjeskovitih sedimenata gornje miocenske starosti. Nagib padina je dosta varijabilan, a obzirom da su to nestabilni tereni, jer su umirena klizišta, svaka antropogena aktivnost bez prethodnih detaljnih geotehničkih istraživanja može biti uzrok nekontrolisanog razvoja kliznog procesa. Ukoliko se kroz prethodnu analizu pokaže da je u ovim terenima moguća izgradnja objekata, tada je potrebno prethodno izvesti sanacione radove, monitoring i mišljenje o provedenoj sanaciji, pa tek nakon toga pristupiti izgradnji planiranih sadržaja. Prosječan nagib padina iznosi od 11-20°.

Za ovo područje izračunat je osnovni stepen seizmičkog intenziteta od 7° - 8° MCS skale. U ranije izvedenim istražnim bušotinama konstatovana je pojava podzemne vode na različitim dubinama, jer su istražni radovi izvođeni u različitim vremenskim i hidrološkim uslovima. Na padinskom dijelu lokacije pojave podzemnih voda utvrđene su na različitim dubinama u rasponu od 1,20 – 8,00, a nivoi na dubinama od 0,50 – 5,60m.

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 m²
 - stambeno-poslovni objekti-----4 320 m²
 - poslovni objekti-----2 418 m²
 - objekti društvene infrastrukture-----2 532 m²
 - objekti elektro-energetske infrastrukture-----247 m²
 - temelji, objekti u izgradnji, devastirani objekti-----1 746 m²
 - UKUPNO tlocrtna površina:-----25 319 m²**
- **Bruto građevinska površina**
 - stambeni objekti-----33 040 m²
 - stambeno-poslovni objekti-----24 068 m²
 - poslovni objekti-----5 688 m²
 - objekti društvene infrastrukture-----7 876 m²
 - objekti elektro-energetske infrastrukture-----691 m²
 - temelji, objekti u izgradnji, devastirani objekti-----2 142 m²
 - 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 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.

3. 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 2 479 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+6, a BGP iznosi 53 172 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 od PoVP do PoVP3 ukupne tlocrtne površine 1.652 m² i ukupne BGP 3.304 m².

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

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 3 120, a prosječna gustina naseljenosti:**

$$3\,120\text{ st} / 14,00\text{ ha} = 222\text{ st/ha.}$$

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 $3\,120 \times 0,10\text{ m}^2 = 312\text{ m}^2$
- ugostiteljstvo $3\,120 \times 0,06\text{ m}^2 = 187,2\text{ m}^2$
- uslužno zanatstvo $3\,120 \times 0,06\text{ m}^2 = 187,2\text{ m}^2$
- zdravstvo $3\,120 \times 0,05 = 156\text{ m}^2$

sveukupno : 842,4 m²

Nakon realizacije Plana očekuje se ukupno:

$$3\,120\text{ st} \times 12\% = 374\text{ školske djece,}$$

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

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

$$3\,120\text{ st} \times 7\% \times 40\% = 87\text{ predškolske djece.}$$

Prostor za boravak djece predškolskog uzrasta planiran je u sklopu stambeno-poslovnih objekata u centralnoj zoni, potrebne **BGP cca 240 m²**.

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, 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 djece 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 (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).

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 RP „Soukbunar“. Također, ova saobraćajnica ujedno predstavlja i vezu ovog naselja sa kontaktnim prostornim cjelinama, definisana je planom višeg reda.

Planom je predviđena i saobraćajnica koja bi spojila gore navedenu saobraćajnicu 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.

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**.

4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

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

- **Ukupna površina obuhvata**-----**14,00 ha**
- **Ukupan broj stanovnika**-----**3 120 stan.**
- **Gustina naseljenosti**-----**222 st/ha**
- **Ukupna tlocrtna površina objekata**-----**26 512 m²**
 - izgrađena tlocrtna površina-----14 889 m²
 - planirana tlocrtna površina----- 11 623 m²
- **Ukupna bruto građevinska površina objekata**-----**110 716 m²**
 - izgrađena bruto građevinska površina -----50 631 m²
 - planirana bruto građevinska površina ----- 60 085 m²
 - **Procenat izgrađenosti (Pi)**-----**18,93%**
 - **Koeficijent izgrađenosti (Ki)**-----**0,79**