

Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

REGULACIONI PLAN
"ALIPAŠINA - KOŠEVO"

-KONCEPT-

Direktor

Hamdija Efendić, dipl.ing.građ.

Sarajevo
januar, 2021. godine

Nosilac pripreme plana:
Načelnik Općine Centar

Nosilac izrade plana:
Zavod za planiranje ravoja Kantona Sarajevo

Faza urbanizam:

Pomoćnik direktora za detaljnu plansku dokumentaciju:
Damir Lukić, dipl.ing.arh.

Odgovorni planer:
Ervin Prašljivić, dipl.ing.arh.

SADRŽAJ

Uvod

Stanje građevinskog fonda

Odnos prema planu višeg reda

Koncept prostornog uređenja

Urbanističko-tehnički pokazatelji / rekapitulacija

GRAFIČKI PRILOZI

1.Izvod iz Prostornog plana Kantona Sarajevo za period od 2003 do 2023

2.Izvod iz Urbanističkog plana grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo

3.Geodetska podloga

4.Postojeće stanje

5.Koncept prostorne organizacije

6.Izvod iz Separata zaštite kulturno – historijskog i prirodnog naslijeđa (Mjere zaštite)

UVOD

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana „ALIPAŠINA - KOŠEVO“ donijelo je Općinsko vijeće Centar Sarajevo, na sjednici održanoj dana 04.02.2019. godine (“Službene novine Kantona Sarajevo“ broj 8/19).

Plan se radi u cilju urbanog uređenja prostora kroz: preispitivanje stvarnog stanja na terenu, prostornih mogućnosti za novu izgradnju, integraciju zatečenog građevinskog fonda, opremanje područja adekvatnom društvenom, saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, uvažavajući postojeću parcelaciju i vlasničke odnose.

Za potrebe izrade Regulacionog plana „Alipašina – Koševo“ urađen je „Separat zaštite kulturno – historijskog i prirodnog naslijeđa“ od strane Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno – historijskog i prirodnog naslijeđa koji je korišten kao smjernica.

Granica obuhvata

Predmetni obuhvat je nepravilnog približno pravouglog ocrta, stvarne površine 7,7 ha na osnovu preuzete geodetske situacije.

Sjevernu granicu čini ulica Sutjeska, istočnu ulica Koševo, a južnu i zapadnu granicu predstavljaju ulice Maršala Tita i Alipašina.

Granica obuhvata polazi od tačke br.1 koja se nalazi na parceli k.č.1211/1, a ima koordinate $y=6533544$, $x=4857138$, zatim produžava na sjever idući parcelom k.č.1219/2 (obuhvata je) i dolazi do tromede parcela k.č. 440, 428/1, 1219/2, potom se lomi na istok idući putem k.č. 1482 i dolazi do tromede parcela k.č. 1477/1, 1477/2 i 2116/1. Granica obuhvata nastavlja na jug, te jugozapad idući međama parcela k.č. 2116/1 i 2119/1 (obuhvata ih), te dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

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

STANJE GRAĐEVINSKOG FONDA

Analiza postojećeg stanja rađena je na osnovu obilaska terena, ankete provedene na terenu, Elaborata o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama tla i podataka Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa.

Građevinski fond unutar obuhvata utvrđen je putem ankete provedene na terenu, gdje su evidentirana 82 objekata.

Po kategoriji objekti su svrstani od III do VI kategorije, a spratnost objekata kreće se od P do P18.

Prema namjeni objekti su podijeljeni na:

- stambeni	38
- stambeno-poslovni	28
- poslovni	16

U promatranom području nalaze se 4 porušena ili objekta u ruševnom stanju.

Ukupna tlocrtna površina objekata evidentiranih na terenu, uključujući porušene objekte iznosi **21 674 m²**.

BGP

Ukupna BGP stambenog prostora	31801	m ²
Ukupna BGP poslovnog prostora	38521	m ²
Ukupna BGP stambeno - poslovnog prostora	38521	m ²
Ukupna BGP	103 506	m²

Na osnovu navedenih informacija dobiveni su sljedeći parametri:

Broj stambenih jedinica	636 cca
Broj stanovnika	1908 cca

Ostali numerički pokazatelji postojećeg stanja:

Ukupna površina obuhvata	776 860	m ²
Koeficijent izgrađenosti	0,134	
Procenat izgrađenosti	28,1	%
Gustina naseljenosti	403	st/km ²

ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Osnova za izradu Plana je Prostorni plan KS za period 2003. Do 2023. Godinu, prema kojem je prostor u granicama obuhvata namijenjen građevinskom zemljištu. Naglasak je na stambeno – poslovnoj funkciji.

Regulacionim planom zadržano je opredjeljenje dato planom višeg reda.

Sekundarna osnova za izradu Plana je „Separat zaštite kulturno – historijskog i prirodnog naslijeđa“, te „Studija o urbanim ventilacionim koridorimai uticaju visokih zgrada – Zeleni akcioni plan Kantona Sarajevo“.

KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA

Koncept prostornog uređenja podrazumjeva tako uređen prostor koji uvažava:

- potrebe i uvjete zadate Prostornim planom Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. god.,
- zatečeno stanje izgrađenosti i opremljenosti prostora,
- prednost i ograničenja kao posljedice prirodnih uslova koji determinišu prostor,
- neophodnost opremanja područja saobraćajnom, komunalnom i društvenom infrastrukturom na nivou Mjesne zajednice,
- potrebu uspostavljanja funkcionalnih i prostornih veza sa kontaktnim područjima.

Alipašina ulica koja se nalazi unutar zelenog pojasa je identificirana kao lokalni koridor koji ima važnu ulogu u snabdijevanju grada svježim zrakom, te je u skladu sa Studijom o urbanim ventilacionim koridorima i uticaju visokih zgrada unutar ovih pojasa naglasak na zaštiti i unapređenju ventilacionih koridora.

Zaštitne mjere za sekundarne koridore obuhvataju sprečavanje gradnje duž koridora Alipašina ulica - Skenderija u zoni od 20m na desnoj strani ceste i sprečavanje gradnje na površinama parka na lijevoj strani ceste te su ove mjere uvažene.

Ukupna BGP planiranih objekata unutar zadatog obuhvata iznosi **18 713 m²**, a isti su podijeljeni prema sljedećim namjenama:

- objekti kolektivnog stanovanja (stambeno – poslovni objekti)	6 921 m ²
- poslovni objekti	4 705 m ²
- podzemne garaže	7 087 m ²

Ukupna tlocrtna površina planiranih objekata unutar zadatog obuhvata iznosi **5 012 m²**.

Spratnost planiranih objekata kreće se od **-2S** do **P5** za podzemne garaže, poslovne i stambeno - poslovne objekte.

Uzimajući u obzir predloženi koncept uređenja prostora, procjena je da će na ovom prostoru živjeti novih cca **346 stanovnika**.

Imajući u vidu usmjerenja data kroz planove višeg reda, zahtjeve subjekata planiranja, a da bi se zadovoljile potrebe naselja, planirana je izgradnja što većeg broja kapaciteta stacionarnog saobraćaja.

Postojeće saobraćajnice ne zadovoljavaju propisane gabarite, pa je potrebno izvršiti njihovu rekonstrukciju i povezivanje sa novim planiranim saobraćajnicama. Razmatrani prostor će biti opremljen mrežama komunalne infrastrukture, sa vezama na primarne gradske sisteme.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI / REKAPITULACIJA

Urbanističko-tehnički pokazatelji Plana koji uključuju planirane i postojeće objekte su sljedeći:

- Ukupna površina unutar granica Plana	7,7	ha
- Ukupna tlocrtna površina pod objektima	26 331	m ²
- Ukupna BGP objekata	120 444	m ²
- Procenat izgrađenosti (Pi)	34,2	%
- Koefficient izgrađenosti	0,156	
- Broj stanovnika	2 254 cca	