

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO

- *Nacrt* -

**IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
" PODLUGOVI II " – ZA LOKALITET "1a"**

Direktor

Hamdija Efendić dipl.ing.građ.

Sarajevo, septembar 2020. godine

SADRŽAJ:

TEKSTUALNI DIO

URBANIZAM I SAOBRAĆAJ

1. UVOD
2. IZVOD IZ RP „PODLUGOVI II“
3. GRANICE I POVRŠINA
4. POSTOJEĆE STANJE (prirodni i stečeni uslovi)
5. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE I SAOBRAĆAJNO RJEŠENJE
6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

GRAFIČKI DIO

1. IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA „Podlugovi II“ (Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 44/13, 49/14.....1:1000
2. AŽURNA GEODETSKA PODLOGA1:1000
3. POSTOJEĆE STANJE.....1:1000
4. POSJEDOVNO STANJE.....1:1000
5. PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA.....1:1000
6. KARTA RUŠENJA.....1:1000
7. URBANISTIČKO RJEŠENJE - RAZMJEŠTAJ, SPRATNOST
I NAMJENA ARHITEKTONSKIH OBJEKATA1:1000
8. MREŽA GRAĐEVINSKIH I REGULACIONIH LINIJA1:1000

TEKSTUALNI DIO

1. UVOD

Izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Podlugovi II" ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 44/13, 49/14), pristupilo se na osnovu Odluke o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Podlugovi II" – za lokalitet „1a“, koju je donijelo Općinsko vijeće Ilijaš na sjednici održanoj dana 26.07.2018. godine (Službene novine Kantona Sarajevo broj 33/18).

U skladu sa članom 5. Odluke o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Podlugovi II“ – za lokalitet „1a“, izmjena se radi na jednom lokalitetu označenom kao „1a“. Lokalitet je u kontaktnoj zoni sa lokalitetom „1“ za koji se rade Izmjene i dopune RP „Podlugovi I“, a osnovni cilj predmetnih Izmjena i dopuna u oba Plana je izmjena saobraćajnog rješavanja Ulice Moševićka, na potezu od naplatnih kućica do prelaza Ul. Moševićka u nivou preko željezničke pruge.

2. IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA „PODLUGOVI II“

5. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE

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

- poboljšanje standarda i kvaliteta života stanovnika Podlugova, opremanjem prostora potrebnom duštvenom, komunalnom i saobvraćajnom infrastrukturom,
- formiranje značajnije privredno-komercijalne zone,
- ostvarivanje saobraćajne povezanosti naselja sa naseljima u kontaktnoj zoni, te poboljšanje sigurnosti rješavanjem pružnih prijelaza iznad ili ispod nivoa,
- Formiranje zona zaštitnog zelenila u skladu sa prostornim mogućnostima.

Nove parcele za individualnu stambenu izgradnju formirane su na krajnjem istoku obuhvata u kontaktnoj zoni sa RP „Podlugovi I“ gdje su prostorne mogućnosti za to bile najpovoljnije. Formirano je 7 novih parcela. Također individualni stambeni objekti planirani su i uz novoplanirane saobraćajnice, gdje su to prostorne mogućnosti dozvoljavale, te kao zamjenski objekti za devastirane i srušene objekte.

Prosječna spratnost ovih objekata iznosi P+1+Pot., a BGP iznosi 7 838 m²

Koncentracija stambeno-poslovnih objekata je locirana uz postojeću regionalnu saobraćajnicu, gdje se i u postojećem stanju nalaze uglavnom objekti iste namjene. Radi se o nekoliko postojećih objekata planiranih za rekonstrukciju, dogradnju, nadzidivanje, redizajn ili novu izgradnju kao zamjenu građevinskog fonda. Također, u ovoj zoni su locirana i tri stambeno-poslovna objekta kolektivnog stanovanja formirana u vidu lamela koje se mogu izvoditi ili svaka zasebno ili jedinstveno kao jedna cjelina.

Spratnost ovih objekata iznosi P+2, a BGP iznosi 4 789 m².

Na jugozapadnom dijelu obuhvata definisane su dvije stambeno-poslovne zone za koje je potrebno uraditi urbanističko-arhitektonsko rješenje na nivou urbanističkog projekta, s obzirom da se radi o parcelama većih površina bez definisamog interesa vlasnika.

Maksimalna spratnost ovih objekata iznosi P+2, a max. BGP iznosi 14 097 m².

Prateći ideju formiranja privredno-komercijalne zone, ali i iz razloga loše opremljenosti predmetnog prostora komercijalnim i društvenim sadržajima, planirano je nekoliko parcela za izgradnju komercijalnih objekata označenih K1-K7.

Na parceli K1 u okviru novoplanirane zone individualnog stanovanja planiran je uslužno-zanatski centar koji će zadovoljiti sve potrebe stanovništva koje gravitira tom lokalitetu. Parcela K2 planirana je za poslovni centar „Škafa“ na način kako je unaprijed definisano izdatom urbanističkom saglasnošću.

Parcela K3 predstavlja zahtjev investora „Edeka“ d.d. Ilijaš, za izgradnju benzinske pumpe sa tehničkim pregledom vozila, samouslužnim autopraonicama, motelom i poslovnim objektima. Predloženi projekat je modifikovan u skladu sa prostornim mogućnostima.

Parcela K4 predstavlja zahtjev investitora „Sidžis 5B“ za izgradnju benzinske pumpe sa motelom. Posebno je naznačena iz razloga što je njena realizacija jedino moguća uz pribavljanje saglasnosti Željeznica FBiH i nadležnog upravitelja ceste, ili nakon izvođenja planiranih saobraćajnica i pruge na način kako je predstavljeno u grafičkim prilogima Plana.

Parcele K5, K6 i K7 planirane su kao nastavak niza postojećih poslovnih objekata istočno u obuhvatu R.P. „Podlugovi I“.

Maksimalna spratnost ovih objekata iznosi P+2, a BGP iznosi 14 298 m².

Centralna zona obuhvata planirana je za proizvodno-poslovne objekte koji sa postojećim objektima pilane i betonare čine cjelinu u okviru zone privrede i male privrede iz plana višeg reda. Planirane su parcele PP1 – PP7.

Spratnost ovih objekata iznosi P do P+1, a BGP iznosi 10 292 m².

Od objekata društvene infrastrukture, na istoku obuhvata u kontaktnoj zoni sa R.P. „Podlugovi I“, planiran je objekat obdaništa za predškolsku djecu na parceli D1.

Spratnost ovog objekta je P, a BGP iznosi 192 m².

Polazeći od stanovišta da u planiranoj stambenoj izgradnji svako domaćinstvo /stan/ ima 3 člana, dolazimo do broja od 609 novoplaniranih stanovnika. Realizacijom planirane stambene izgradnje **ukupan broj stanovnika će iznositi 1 409, a prosječna gustina naseljenosti:**

1 409 st / 51,9 ha = **27 st/ha.**

Osnovne svakodnevne potrebe stanovništva će se zadovoljavati u novoplaniranom centru formiranom u istočnom dijelu obuhvata u sklopu novoplaniranih individualnih stambenih objekata. U okviru budućeg centra predviđeni su samo osnovni sadržaji (trgovina, ugostiteljstvo, uslužno zanatstvo, zdravstvo).

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

trgovina	$1\ 409 \times 0,10\ m^2 = 140,9\ m^2$
ugostiteljstvo	$1\ 409 \times 0,06\ m^2 = 84,0\ m^2$
uslužno zanatstvo	$1\ 409 \times 0,06\ m^2 = 84,0\ m^2$
<u>zdravstvo</u>	<u>$1\ 409 \times 0,05\ m^2 = 70,0\ m^2$</u>

sveukupno: 378,9 m²

Nakon realizacije Plana očekuje se ukupno:

$1\ 409\ \text{st} \times 12\% = \mathbf{169\ \text{školske djece}}$,

koja će pohađati O.Š. "Podlugovi" (koja se nalazi u obuhvatu RP „Podlugovi I“).

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

$1\ 409\ \text{st} \times 7\% \times 40\% = \mathbf{40\ \text{predškolske djece}}$.

U okviru obuhvata, a na osnovu zahtjeva investitora i mjesne zajednice, planiran je jedan sportski objekat i jedna univerzalna sportska ploha sa pratećim sadržajima, max. **spratnosti P+1, a BGP iznosi 2 651 m².**

Saobraćaj i opremanje naselja komunalnom infrastrukturom

Kroz jugo-zapadni dio obuhvata Plana prolazi, u postojećem stanju, jednokolosječna magistralna željeznička pruga Šamac-Sarajevo (željeznički Koridor Vc), sa kojom su paralelno položeni industrijski kolosjeci za željezaru Ilijaš i za Misoču.

Postojeća cestovna infrastruktura je sastavljena od Regionalnog puta R-445 Sarajevo (Semizovac) – Ilijaš - Kakanj kao primarne saobraćajnice u ovom obuhvatu i sekundarne mreže saobraćajnica i ulica.

U postojećim uslovima veoma je izražen problem ukrštanja cestovne mreže sa željezničkom prugom.

U predmetnoj prostornoj cjelini mreža naseljskih saobraćajnica ne zadovoljava postojeće potrebe korisnika, dok mjestimično ne postoji nikakva saobraćajna mreža. Obilaskom terena konstatovan je i problem zadovoljenja potreba saobraćaja u mirovanju za postojeće stanje.

Planom je, u skladu sa smjernicama za izradu Plana, predviđena izmjena saobraćajnog koncepta u centralnoj zoni, uz opremanje područja potrebnom mrežom saobraćajne i komunalne infrastrukture, te povezivanje infrastrukture sa okruženjem.

Postojeća jednokolosječna magistralna željeznička pruga Šamac-Sarajevo je planirana kao dvokolosječna, a postojeći industrijski kolosjeci za željezaru Ilijaš i za Misoču (koji su paralelni sa istom) zadržavaju se uz potrebno pomijeranje i korekciju trase kako bi se obezbijedili potrebni saobraćajno-tehnički uslovi za dodavanje drugog kolosjeka.

Drugi kolosjek se dodaje sa istočne strane postojećeg kolosjeka (sa lijeve strane postojećeg kolosjeka za pravac Šamac-Sarajevo)

Postojeća dva pružna prelaza u nivou se ukidaju i zamjenjuju sa jednim koji obezbjeđuje ukrštanje van nivoa.

Za sve postojeće saobraćajnice planirana je njihova rekonstrukcija, a za potrebe koje su nastale kao posljedica planirane nove izgradnje predviđena je izgradnja novih saobraćajnica.

Za potrebe odvijanja autobusnog saobraćaja planiran je potreban broj stajališta – niša.

Parkiranje vozila za individualne stambene objekte je planirano u okviru samih parcela. Za sve ostale planirane objekte potrebno je cca 659 parking mjesta. Planiranim

parkinzima obezbjeđeno je 235 PM, a planiranim garažama dodatnih 419 PM, što sveukupno iznosi 654 PM i zadovoljava sve potrebe nove izgradnje.

Status postojećih objekata koji se nalaze u koridoru magistralnog gasovoda će biti regulisan kroz pribavljanje saglasnosti od nadležnog preduzeća, u ovom slučaju JP BH GAS-a, za svaki objekat zasebno.

Prema dopisu BH GAS-a, br.02-1550 od 13.04.2011.god. širina zaštitnog pojasa magistralnog gasovoda DN 400/50 u odnosu na građevinske objekte iznosi po 20 (m) sa obje strane gasovoda.

Prema dopisu BH GAS-a, br.02-3445 od 10.08.2011.god. širina šticenog pojasa iznosi 5 (m) sa obje strane magistralnog gasovoda, što znači da se isključuju bilo kakvi građevinski radovi, sađenje drveća sa dubokim korjenjem, skladištenje materijala i sl.

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

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

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

- Ukupna površina obuhvata -----	51,90
ha	
- Ukupan broj stanovnika -----	1 409
stan.	
- Gustina naseljenosti -----	27
st/ha	
- Ukupna tlocrtna površina objekata -----	52 753
m²	
• izgrađena tlocrtna površina-----	25 547 m ²
• planirana tlocrtna površina-----	27 206 m ²
- Ukupna bruto građevinska površina objekata -----	100 188
m²	
• izgrađena bruto građevinska površina -----	46 031 m ²
• planirana bruto građevinska površina -----	54 157 m ²
• Procenat izgrađenosti (Pi) -----	
10,16%	
• Koeficijent izgrađenosti (Ki) -----	0,193

3. GRANICE I POVRŠINA

Obuhvat Izmjena i dopuna nalazi se u jugoistočnom uglu obuhvata osnovnog Plana, i jugoistočnu granicu dijeli sa granicom prema RP „Podlugovi I“. Na jugozapadu granicu čini trasa autoputa A1.

Površina obuhvata iznosi 6,7 ha.

4. POSTOJEĆE STANJE (prirodni i stečeni uslovi)

4.1. Prirodni uslovi

Teren u okviru prostorne cjeline Regulacionog plana " PODLUGOVI II " se nalazi u sjeverozapadnom dijelu Kantona Sarajeva u općini Ilijaš.

Veći dio terena je jako zaravnjen i morfometrijski ujednačen, sa nagibom od $2 - 5^{\circ}$, i sa generalnim padom prema zapadu – jugozapadu tj, prema rijeci Bosni.

U stabilne terene spada cijeli predmetni obuhvat.

Stabilan teren je označen sa oznakom **(ST)**, a terasni sedimenti–najniža riječna terasa **(t₁)**, a po pogodnosti za gradnju spadaju u – teren povoljan za gradnju **(2)** i ovaj dio je obojen u žutu boju.

Ovi materijali odlikuju se dobrim fizičko-mehamničkim karakteristikama, velikom moćnošću oko cca 1,50 – 4,10m i na osnovu toga se svrstava u stabilne terene i kao takvi su pogodni za gradnju manjih i srednje teških objekata.

Na osnovu litološke gradje terena, debljine površinskog pokrivača, inženjersko-geoloških i hidrogeoloških karakteristika terena, kao i savremenih inženjersko-geoloških procesa i pojava s jedne strane i ponašanje tla i moguće destabilizacije terena u uslovima građevinske djelatnosti sa druge strane, izvršena je kategorizacija terena prema pogodnosti za gradnju, te su na ovom prostoru zastupljeni:

- **Tereni povoljni za gradnju objekata - (sa oznakom 2) :**

GEOTEHNIČKI USLOVI I PREPORUKE ZA FUNDIRANJE OBJEKATA

1. **Tereni povoljni za gradnju objekata - (sa oznakom 2) :**

Manji individualni stambeni objekti mogu se temeljiti na temeljne trake jer su najoptimalnije i najviše se koriste u gradnji sa min. dubinom od 0,80m (što je za sarajevski kanton zona zamrzavanja) i sa širinom od 0,50 – 0,60m..

Fundirajući sa kombinacijom temeljnih traka i temeljnih samaca je jeftinije i ima prednosti ukoliko se ne vrši ukopavanje objekta.

Veći objekti kolektivnog stanovanja kao i poslovni objekti se mogu fundirati sa prethodnim ukopavanjem za garažni prostor pošto po novim standardima stambene zgrade moraju zadovoljavati i uslove obezbjeđenja dovoljnog broja parking mjesta tako da se u ovom dijelu ukopavanje može vršiti ali uz prethodnu zaštitu građevinske jame od podzemnih voda jer je nivo vode visok i kreće se oko 1,00m..

Obzirom da je visok nivo vode da bi se podzemne prostorije zaštitile od podzemne vode preporuka je da se fundiranje vrši sa kontra pločom, a-b temeljni sanduk .

GEOTEHNIČKI USLOVI I PREPORUKE ZA FUNDIRANJE SAOBRAĆAJNICA

1. **Tereni povoljni za gradnju saobraćajnica - (sa oznakom 2) :**

Saobraćajnice na ovom dijelu terenu nisu podložne propadanju zbog šljunkovitog materijala i mogućnosti dreniranja kako podzemnih tako i površinskih voda. Nove padavine vrlo brzo procjeđuju u donje dijelove terena pa se posteljica od saobraćajnice ne ugrožava, a u suprotnom bi se raskvasila i došlo bi do pucanja asfalta.

Na ovim dijelovima terena izgradnja sobračajnica je povoljna uz klasične mjere pripreme skidanja humusa ili nasipa, postavljanja posteljice, geotekstilnog platna grubog asfalta i gornjeg habajućeg sloja.

KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

Ovaj prostor spada u prvu i drugu klimatsku kategoriju što znači da ima manje povoljnu do tolerantnu klimu. Osnovni mikroklimatski parametri su:

-Srednja godišnja temperatura	9,2°C
-Dužina perioda grijanja	219dana
-Dužina perioda sa srednjom T od 15°C	104dana
-Dužina perioda vegetacije	246dana
-Dominantni pravci vjetrova	NW i SE
-Projektna temperatura za grijanje	-19°C (-20°C)
-Projektna temperatura za ventilaciju	33,6°C

4.2. Stečeni uslovi

Građevinski fond unutar obuhvata Plana utvrđen je putem ankete provedene na terenu, gdje je evidentirano ukupno 24 objekata, od čega je:

- stambenih objekata 6,
- stambeno-poslovnih objekata 5,
- poslovnih 8,
- proizvodnih 2.

Pored toga, evidentirana su i: 1 devastirani objekat i 2 objekata u izgradnji.

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

- objekata III kategorije 3,
- objekata IV kategorije 1,
- objekata V kategorije 17.

Spratnost objekata kreće se od P do P+2+Pt.

- Tlocrtna površina objekata
 - stambeni-----633,5 m²
 - stambeno-poslovni objekti-----1 226,4 m²
 - poslovni objekti-----1 468,9 m²
 - proizvodni objekti-----992,5 m²
 - temelji, objekti u izgradnji, devastirani objekti-----356,7 m²
 - UKUPNO tlocrtna površina:-----4 678 m²
- Bruto građevinska površina
 - stambeni-----1 403,75 m²
 - stambeno-poslovni objekti-----3 148,45 m²
 - poslovni objekti-----2 231,55 m²
 - proizvodni objekti-----1 204,20 m²
 - temelji, objekti u izgradnji, devastirani objekti-----356,70 m²
 - UKUPNO BGP:-----8 344,75 m²

- Procenat izgrađenosti (Pi)-----6,98%
- Koeficijent izgrađenosti-----0,12

Putem ankete na terenu utvrđeno je da na ovom području živi cca 125 stanovnika. Prosječna gustina naseljenosti iznosi 18 st/ha (stanovnika po hektaru).

5. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA „PODLUGOVI II“ – ZA LOKALITET „1a“

Kako je navedeno u uvodnom poglavlju Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Podlugovi II“ se odnosi na prostorni obuhvat: lokalitet „1a“.

Saobraćaj

Odlukom o pristupanju izradi Izmjene i dopune RP „Podlugovi II“ (Sl. Novine KS br.:33/18) definisana je izmjena saobraćajnog rješenja ulice Moševićka kao posljedica planiranog saobraćajnog rješenja u kontaktnom planu, RP „Podlugovi I“.

Saobraćajnim rješenjem je planirana Moševićka kao jednokolovozna sa 3 saobraćajne trake po 3,5m širine cijelom dužinom Moševićke ulice obostrano sa pješačkom stazom širine 2,0 m do BP „Merol“ a nadalje jednostran iste širine.

Preuzeti su postojeći pristupi/pristupne saobraćajnice definisane usvojenim RP „Podlugovi II“ i korekcijom RP „Podlugovi II“ (izgradnja stanice za tehnički pregled vozila na zemljištu označenom kao kč 2543, 2544, 2542/1, 2542/2 KO Podgora I) (Sl.novine KS 49/14) kao i nivelacija, s tim da je pristupna saobraćajnica u čvoru B10, prilagođena postojećem stanju, pomjerena u odnosu na osnovni plan i produžena za cca 30m zbog novoplaniranih objekata u definisanim gabaritima u usvojenom planu (jednokolovozna sa 2 saobraćajne trake po 2,75m i obostrano trotoarom širine 1,0m).

Nova pristupna saobraćajnica (jednokolovozna sa 2 saobraćajne trake po 2,75m, bez trotoara, dužine cca 103m) je planirana za novoplanirane objekte na kč 2549 sa parking prostorom na kč 2550/1 kapaciteta 44 parking mjesta.

Urbanizam

Sa aspekta urbanizma, unutar definisanog ubuhvata lokaliteta „1a“, došlo je do određenih izmjena u prostoru, koje su implementirane u ovo Urbanističko rješenje:

- Unesena je Korekcija Plana - Izgradnja stanice za tehnički pregled vozila na zemljištu označenom kao kč 2543, 2544, 2542/1, 2542/2, KO Podgora I, (Sl.novine KS br. 49/14).
- Na parcelama na kojima je u međuvremenu došlo do realizacije objekata koji su bili predviđeni Planom, isti su u ovoj Izmjeni i dopuni zadržani kao postojeće stanje.
- Posljedično, zbog realizacije objekta na parceli SP5 (prema Planu) , koji je izveden u drugačijem gabaritu i namjeni od onog predviđenog Planom, došlo je do izmjene planiranog gabarita na parceli SP4, ovom Izmjenom i dopunom obilježenom kao SP1.
- Na parceli SP2 planirana je rekonstrukcija, dogradnja i nadziđivanje postojećeg objekta;

- Parcela označena kao PP6 u RP „Podlugovi II“, kao i na njoj planirani gabarit se brišu, zbog realizovanih objekata u dijelu te parcele, koji onemogućavaju planiranje istog. Na istoj lokaciji je planirana parcela K2 sa mogućnošću rakonstrukcije, dogradnje i nadziđivanja postojećeg objekta;
- Na parceli K3 planirana je dogradnja objekta benzinske pumpe „Merol“;
- Objekti na parcelama K5, K6 i K7 prema RP „Podlugovi II“, su realizovani na jedinstvenoj parceli kao jedinstven gabarit, te je isti kao takav zadržan, a granica ove Izmjene i dopune (zajedno sa Izmjenom i dopunom RP „Podlugovi I” - Lokalitet „1”) je korigovana tako da ne ide preko navedenog objekta, nego granicom njegove parcele.

6. URBANISTIČKO – TEHNIČKI POKAZATELJI

Definisanjem prostora u granici Izmjena i dopuna Regulacionog plana “Podlugovi II” za lokalitet „1a“, dobiveni su sljedeći urbanističko-tehnički pokazatelji:

- Ukupna površina obuhvata-----6,7 ha
- Ukupan broj stanovnika-----125 stan.
- Gustina naseljenosti-----18 st/ha
- Ukupna tlocrtna površina objekata----- 5 691,6 m²
- Ukupna bruto građevinska površina objekata----- 10 320,2 m²
- Procenat izgrađenosti (Pi)-----8,50%
- Koeficijent izgrađenosti-----0,15