



Grad Sarajevo
City of Sarajevo

Bosna i Hercegovina-Federacija Bosne i Hercegovine

Kanton Sarajevo - GRAD SARAJEVO

GRADONAČELNIK

PRIMLJENO: 04-02-2020			
Organizaciona jedinica	Udio u odluci	Redni broj	Broj prijava
08	19	1359	

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo

GRADSKO VIJEĆE

08/K

Broj: 01-GV-02-168/20
Sarajevo, 29.01.2020. godine

Na osnovu člana 26. stav 1. tačka 2. i člana 74. stav 1. Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 34/08 – prečišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na 35. sjednici održanoj 29.01.2020. godine, donijelo je

ZAKLJUČAK

1. Gradsko vijeće Grada Sarajeva je razmotrilo Nacrt Odluke o usvajanju Regulacionog plana „Kvadrant C – Marijin Dvor“, sa Nacrtom Odluke o provođenju Regulacionog plana „Kvadrant C – Marijin Dvor“ i iste upućuje na Javni uvid i Javnu raspravu u trajanju od 30 dana.
2. Subjekti u Javnoj raspravi su: Općina Novo Sarajevo, Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, Ministarstvo saobraćaja Kantona Sarajevo, Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo, Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo, Kantonalni zavod za zaštitu kulturno historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo, komunalna i javna komunalna preduzeća, vlasnici i korisnici zemljišta, vjerske zajednice, potencijalni investitori i drugi zainteresirani subjekti koji iskazuju svoj interes.
3. Zaključak, čiji sastavni dio je Nacrt Odluke o usvajanju Regulacionog plana „Kvadrant C – Marijin Dvor“, sa Nacrtom Odluke o provođenju Regulacionog plana „Kvadrant C – Marijin Dvor“, dostavlja se subjektima u Javnoj raspravi, a Nacrt Regulacionog plana „Kvadrant C – Marijin Dvor“ se stavlja na Javni uvid i Javnu raspravu.
4. Primjedbe, prijedlozi i sugestije iznesene u diskusijama radnih tijela Gradskog vijeća i gradskih vijećnika, iznesene na sjednici Gradskog vijeća prilikom razmatranja Nacrta Odluke o usvajanju Regulacionog plana „Kvadrant C – Marijin Dvor“ sa Nacrtom Odluke o provođenju Regulacionog plana „Kvadrant C – Marijin Dvor“ tretirat će se kao prilog Javnoj raspravi.
5. Za organizovanje i vođenje Javne rasprave određuje se Gradonačelnik Grada Sarajeva i Odbor za urbanizam i upotrebu lokalnog zemljišta Gradskog vijeća Grada Sarajeva.



PREDSJEDAVAJUĆI GRADSKOG VIJEĆA

Dr. Igor Gavrić

Adresa: Hamdije Kreševljakovića 3
71000 Sarajevo, BiH
Tel: +387 33 216 659
Fax: +387 33 205 874
Email: gsgv@sarajevo.ba
Web: gradskovijece.sarajevo.ba





Grad Sarajevo
City of Sarajevo

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo
GRADSKO VIJEĆE

ODLUKA
O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA
„KVADRANT C – MARIJIN DVOR“
(Nacrt)

Nosilac pripreme Plana:
Gradonačelnik

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Obrađivač:
Služba za urbano planiranje, investicije,
stambene i komunalne poslove

Sarajevo, januar 2020. godine

Adresa: Hamdije Kreševljakovića 3
71000 Sarajevo, BiH
Tel: +387 33 216 659
Fax: +387 33 205 874
Email: gsgv@sarajevo.ba
Web: gradskovijece.sarajevo.ba



Na osnovu člana 177. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 24/17 i 1/18), te člana 16. stav 1. tačka 1. i člana 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 34/08 – prečišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj dana _____ 2019. godine, donijelo je

(nacrt)

ODLUKU

O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA

„KVADRANT C – MARIJIN DVOR“

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan „Kvadrant C-Marijin Dvor“ (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Postojeće stanje i projekciju izgradnje i uređenja prostora sa namjenom površina i urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju u okviru Plana;
- Odluku o provođenju Plana.

Grafički dio sadrži:

- Urbanizam prezentiran na odgovarajućem broju tematskih karata, i to:
 - karta 1. - Izvod iz Urbanističkog plana grada Sarajeva
 - karta 2. - Ažurna geodetska podloga 1:1000
 - karta 3. - Razmještaj, namjena i spratnost objekata /postojeće stanje/ 1:1000
 - karta 4. - Posjedovno stanje 1:1000
 - karta 5 - Odnos prema postojećem građevinskom fondu 1:1000
 - karta 6. - Razmještaj, spratnost i namjena objekata 1:1000
 - karta 7. - Mreža građevinskih i regulacionih linija 1:1000
 - karta 8. - Namjena površina 1:1000
- Idejno rješenje saobraćaja,
- Idejno rješenje snabdijevanja vodom i odvodnja otpadnih i oborinskih voda,
- Idejno rješenje toplifikacije-gasifikacije,
- Idejno rješenje elektroenergetike i javne rasvjete,
- Idejno rješenje hortikulture,
- Idejno rješenje tk-mreže.

Član 3.

Po jedan primjerak ovjerenog elaborata Plana nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u službi dokumentacije Općine Novo Sarajevo, Gradskoj upravi – Služba za urbano planiranje, investicije, stambene i komunalne poslove i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 4.

Ovom Odlukom stavlja se van snage Odluka o Regulacionom planu „Kvadrant C – Marijin Dvor“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 27/03).

Član 5.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u “Službenim novinama Kantona Sarajevo”.

*PREDSJEDAVAJUĆI GRADSKOG VIJEĆA
GRADA SARAJEVA*

Dr. Igor Gavrić

Broj:
Sarajevo,

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 3. Zakona o izmjeni i dopunama Zakona o prostornom uređenju („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 1/18), a u skladu sa članom 177. kojim je propisano da Skupština Kantona, gradsko i općinsko vijeće koji su donijeli odluku o pristupanju izradi planskog dokumenta do dana 30.06.2017. godine, donose i odluku o usvajanju i odluku o provođenju tog planskog dokumenta.

Statutarni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 16. stav 1. tačka 1. i člana 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 34/08 – prečišćeni tekst) kojim je utvrđeno da je Grad, kao jedinica lokalne samouprave, nadležan za regulisanje pitanja iz oblasti prostornog uređenja i urbanizma odnosno da Gradsko vijeće donosi odluke i druge propise iz nadležnosti Grada.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 26/06, 4/11 i 22/17) i Urbanistički plan grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo (Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža i Vogošća) za period 1986.-2015. godine – („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 5/99, 14/00, 4/02 i 37/14).

Razlozi donošenja Odluke

Cilj izrade Plana je preispitivanje prostornih mogućnosti područja za interpolaciju nove gradnje uvažavajući postojeće stanje, planiranje kvalitetnijeg saobraćajnog rješenja, opremanje područja društvenom infrastrukturom, te potrebnom mrežom komunalne i energetske infrastrukture.

Obrazloženje predloženih rješenja

Članom 1. utvrđuje se usvajanje Plana.

Članom 2. definiše se sadržaj Plana.

Članom 3. definiše se mjesto čuvanja Plana.

Članom 4. propisuje se stavljanje van snage Odluke o RP „Kvadrant C-Marijin Dvor“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 27/03).

Članom 5. propisuje se način stupanja na snagu Odluke



Grad Sarajevo
City of Sarajevo

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo
GRADSKO VIJEĆE

ODLUKA
O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
„KVADRANT C – MARIJIN DVOR“
(Nacrt)

Nosilac pripreme Plana:
Gradonačelnik

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Obradivač:
Služba za urbano planiranje, investicije,
stambene i komunalne poslove

Sarajevo, januar 2020. godine

Adresa: Hamdije Kreševljakovića 3
71000 Sarajevo, BiH
Tel: +387 33 216 659
Fax: +387 33 205 874
Email: gsgv@sarajevo.ba
Web: gradskovijece.sarajevo.ba



Na osnovu člana 177. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 24/17 i 1/18), te člana 16. stav 1. tačka 1. i člana 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 34/08 – prečišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj dana _____ 2019. godine, donijelo je

(nacrt)

ODLUKU O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA “KVADRANT C – MARIJIN DVOR“

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana "Kvadrant C – Marijin Dvor" (u daljem tekstu: Plan), a naročito granice prostorne cjeline, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim objektima.

Član 2.

Granica obuhvata Plana polazi od tačke br.1 koja se nalazi na parceli k.č. 4359, a ima koordinate $y=6532009$, $x=4856569$, zatim produžava na sjever sijekuci u pravoj liniji parcele k.č. 4359 i 4339/1, te iduci međom parcele k.č. 3378/1 (obuhvata je) dolazi u tačku br.2 koja se nalazi na parceli k.č. 4306, a ima koordinate $y=6531975$, $x=4856718$, zatim nastavlja na sjeveroistok iduci putem k.č. 4306 i dolazi u tačku br.3 koja ima koordinate $y=6532668$, $x=4856873$, lomi se u pravcu juga sijekuci u pravoj liniji parcele k.č. 4338/1, 3361/2, 3361/3, 3369/8, 3369/15, 4339/1, 4359 i dolazi u tačku br.4 koja se nalazi na parceli k.č. 4359, a ima koordinate $y=6532681$, $x=4856645$, potom produžava na jugozapad iduci desnim koritom rijeke Miljacke (ne obuhvata je) k.č.4359 i dolazi do tačke br.1, odnosno do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Novo Sarajevo I, Općina Novo Sarajevo.

Površina obuhvata Plana iznosi $P=14,6$ ha.

Član 3.

U obuhvatu Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Poslovno - stambena zona 2,37 ha
- Poslovna 0,59 ha
- Obrazovanje 3,29 ha
- Kultura 1,31 ha
- Diplomatsko – konzularna predstavništva 0,79 ha
- Trg i javne površine 1,41 ha
- Saobraćajne površine 2,35 ha
- Zelene površine i Vilsonovo šetalište 2,43 ha

Član 4.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina:

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana;
- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu, u sklopu koje investitor može formirati tlocrtno rješenje objekta, a istu ne može preći ni najistureniji dio objekta;
- Planom utvrđene parcele moguće je, zavisno od potrebe potencijalnih investitora spajati, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i mijenjati utvrđena građevinska linija prema ulici;
- Planom utvrđene građevinske linije podzemnih etaža garaža, poslovnih i komercijalnih namjena moguće je, zavisno od potrebe potencijalnih investitora, povezati sa podzemnim etažama novoplaniranih i postojećih objekata na drugim građevinskim parcelama, ukoliko se posjednici vlasničkih parcela uzajamno dogovore i ukoliko postojeći i novoplanirani infrastrukturni sistemi to omogućavaju;
- Ukoliko se radi o planiranom objektu na jedinstvenoj građevinskoj parceli sa više vlasničkih parcela, izgradnja se može realizovati segmentno, na parcelama sa riješenim imovinsko-pravnim odnosima, shodno odredbama člana 82. Zakona o prostornom uređenju („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 24/17 i 1/18);
- Na planiranim objektima su utvrđene dvije građevinske linije: građevinska linija prizemlja i građevinska linija spratova;
- Građevinska linija podzemnih etaža može biti i veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren i ne ugrožava osnovnu funkciju komunalne infrastrukture i objekata na susjednim parcelama. Udaljenost građevinske linije podzemnih etaža u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1,0 m zbog mogućnosti realizacije zaštite građevinske jame. Za realizaciju podzemnih etaža neophodan je projekat osiguranja građevinske jame;
- Moguća je i realizacija više podzemnih etaža garaže, u cilju rješavanja potreba saobraćaja u mirovanju. Ukoliko investitor ne može obezbijediti adekvatan broj parking mjesta u podzemnim ili nadzemnim etažama objekta, potrebno je adekvatno umanjiti bruto građevinsku površinu objekta, prema normiranim potrebama garažiranja za stambeni i poslovni prostor. Kod realizacije podzemnih garažnih prostora, mora se ispoštovati ozelenjavanje i uređenje nadzemnog dijela koje je utvrđeno Planom, odnosno Idejnim rješenjem hortikulture;
- Objekti mogu imati tri ili (više) podzemnih etaža sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, kao i podzemne etaže garaže koje moraju zadovoljiti potrebe saobraćaja u mirovanju;
- Idejna rješenja komunalne i elektroenergetske infrastrukture, planirati na osnovu koncepta prostornog uređenja datog Planom, a u skladu sa usmjerenjima datim kroz prostorno planske dokumente i usvojenu provedbenu plansku dokumentaciju u kontaktnim zonama;
- Planirana spratnost objekata, odnosno njihova maksimalna visina utvrđena Planom i naznačena u grafičkim priložima ne može se mijenjati. U ovisnosti od namjene pojedinih dijelova objekata, spratnih visina prizemlja i spratnih etaža, može doći do odstupanja predloženih spratnosti, ali maksimalna visina najviših dijelova objekata ne može biti veća od 50 m prema ulici Zmaja od Bosne, odnosno 21m prema ulici Vilsonovo šetalište;
- Kod planiranih poslovno-stambenih objekata obavezno je obezbijediti 80% poslovnog i komercijalnog sadržaja i 20% stambenog prostora;

- Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana;
- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu;
- Nivelaciona kota prizemlja ili suterena u objektima u kojima je predviđen poslovni prostor mora se izvesti najmanje 15.0- 20.0 cm više od kote niveleta pločnika;
- Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalne infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Planom (važećim tehničkim normativima), na osnovu faza komunalne infrastrukture koje su sastavni dio Plana;
- Kolski saobraćajni pristup se ostvaruje samo sa glavne gradske saobraćajnice - ulice Zmaja od Bosne, a ulica Vilsonovo šetalište se koristi isključivo za pješački i biciklistički saobraćaj;
- Prva izljevna traka kod Instituta za hemiju i fiziku isključivo služi za isključenje sa saobraćajnice Zmaja od Bosne, a uključanje na navedenu saobraćajnicu se vrši preko servisne saobraćajnice koja će voditi do semaforizirane raskrsnice kod zgrade MUP-a;
- Sa saobraćajnice Zmaja od Bosne vrši se isključenje vozila u garažu Importane centra i na I transversalu, a izlaz iz podzemne garaže vrši se isključivo preko rampe na servisnu saobraćajnicu planiranu Planom.

Arhitektonsko oblikovanje:

Pri arhitektonskom oblikovanju i materijalizaciji nove izgradnje, te rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećih objekata predlaže se poštivanje sljedećih uslova:

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata birati slobodnije funkcionalno oblikovanje, sa jednostavnim, mirnim arhitektonskim linijama i formom jednostavnih kubusa. Savremeni način tretiranja fasade treba biti sa aspekta forme, kolorita i upotrebe savremenih materijala;
- Preporučuje se izvlačenje i uvlačenje u okviru osnovnog horizontalnog gabarita objekta. Kod objekata čija dužina prelazi 40 metara, potrebno je vertikalama izdijeliti objekat u lamele, poštivajući ritam uličnog fronta i uslove vezane za građevinsku liniju koji su utvrđeni ovim članom;
- Kod objekata veće spratnosti i volumena preporučuje se smicanje i povlačenje vertikalnog gabarita, a naročito završnih etaža, uz povremeno naglašavanje horizontala, kako bi se vizuelno ublažio vertikalni volumen;
- Novi ili zamjenski objekti moraju svojim likovnim izrazom, proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim novorealiziranim i planiranim objektima ili blokom u cjelini;

Uređene zelene i druge javne površine:

Uređene zelene površine se javljaju kao jedan od ravnopravnih sadržaja u predviđenim namjenama i u oblikovno-sadržajnom smislu potrebno ih je uskladiti sa karakterom pretežne namjene, sa linijskim zelenilom uz Miljacku, a s ciljem zadovoljenja estetsko-edukativne funkcije i ambijenta ugođaja za buduće posjetioce. Procenat zastupljenosti zelenih površina u predmetnom obuhvatu mora biti zastupljen u minimalnom iznosu od 25% .

Trg treba biti organiziran kao jasna prostorna cjelina koju definiše jedinstvena i slobodna forma u svrhu zadovoljenja potreba budćih posjetilaca i održavanja javnih manifestacija.

Sve zelene i javne površine moraju biti opremljene elementima urbanog mobilijara.

Član 5.

Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom. Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih radova na stabilizaciji terena.

Izgradnja građevina ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.

Privremeno korištenje građevinskog zemljišta koje nije privedeno krajnjoj namjeni se ne može odobriti.

Član 6.

Na postojećim objektima koji su predviđeni za rušenje mogu se odobriti samo radovi tekućeg održavanja.

Član 7.

U poslovnim prostorima mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu, okoliš i standard života u susjednim objektima.

Član 8.

Ograde se mogu postavljati isključivo uz diplomatsko-konzularna predstavništva, uz uslov da izgradnja pune betonske ograde prema Vilsonovom šetalištu nije dozvoljena, odnosno ograda mora biti transparentna.

Član 9.

Saobraćajne površine, površine za parkiranje i garažiranje vozila utvrđene su Planom - faza saobraćaja.

Interne saobraćajnice za čije proširenje nisu postojale prostorne mogućnosti, zadržavaju se kao saobraćajni pristup u postojećim gabaritima.

Parkiranje - garažiranje se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele ili unutar gabarita objekta.

Garaže u okviru blokova se mogu povezivati u podzemnim etažama, ali da pri tome ne remete komunalnu infrastrukturu.

U okviru ozelenjenih blokova, nije dozvoljeno vanjsko parkiranje, izuzev realizacije pristupne rampe za podzemnu garažu.

Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti, a na osnovu tražene bruto građevinske površine i namjene objekta, neophodno je odrediti broj parking - garažnih mjesta i to na sljedeći način:

- za stambenu izgradnju 1 stan – 1,1 parking mjesto,
- za poslovne sadržaje jedno parking mjesto na 60 m² /max. BGP

Unutar saobraćajnog ugla preglednosti ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture.

Član 10.

Planom je predviđeno da se u granicama parcela stambenih i stambeno-poslovnih objekata formira zelena površina koja bi učestvovala sa 10-25 % u ukupnoj površini parcele.

Ovim Planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:

1. zelenilo uz stambeno-poslovne objekte, stambene i poslovne objekte
2. zaštitno zelenilo,
3. linijsko zelenilo uz saobraćajnice.

Površine utvrđene kao neke od ovih kategorija ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi objekti koji nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari.

Tehnički prijem arhitektonskih i drugih objekata podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina.

Izgradnja i uređenje zelenih površina vrši se u skladu sa prethodno pribavljenom (odgovarajućom) dokumentacijom urađenom na osnovu Idejnog rješenja hortikulture, koja je sastavni dio Plana.

U zonama zelenila se može odobriti izgradnja pješačkih staza sa urbanim mobilijarom.

Član 11.

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbijeđeni u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća („Službene novine Federacije BiH“, broj 39/03, 22/06 i 43/10) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu ispravnosti skloništa („Službene novine Federacije BiH“, broj 21/05 i 59/07).

Član 12.

U postupku donošenja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje, nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine, moraju biti isprojektovani i izvedeni prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uslovima, prostornim standardima i normativima za otklanjanje i sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 5/00);

Član 13.

Projektna dokumentacija za realizaciju novih objekata mora biti u saglasnosti sa preporukama vezanim za konstruktivne elemente građevina i radova na okolnom terenu na osnovu inženjersko-geološkog i geotehničkog izvještaja, koji treba biti urađen od strane ovlaštene firme ili institucije.

Statički proračun građevina mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8° MCS.

Obim i kvalitet izvedenih radova vezanih za geoinženjerske uslove moraju biti verifikovani u okviru tehničkog prijema, a upotrebna dozvola se ne može izdati ukoliko predviđeni radovi nisu u obimu i kvalitetu zadovoljavajući.

Član 14.

Ovom Odlukom stavlja se van snage Odluka o provođenju Regulacionog plana „Kvadrant C – Marijin Dvor“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 27/03).

Član 15.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

*PREDSJEDAVAJUĆI GRADSKOG VIJEĆA
GRADA SARAJEVA*

Dr. Igor Gavrić

Broj:
Sarajevo,

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 3. Zakona o izmjeni i dopunama Zakona o prostornom uređenju („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 1/18), a u skladu sa članom 177. kojim je propisano da Skupština Kantona, gradsko i općinsko vijeće koji su donijeli odluku o pristupanju izradi planskog dokumenta do dana 30.06.2017. godine, donose i odluku o usvajanju i odluku o provođenju tog planskog dokumenta.

Statutarni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 16. stav 1. tačka 1. i člana 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 34/08 – prečišćeni tekst) kojim je regulisano da je Grad, kao jedinica lokalne samouprave, nadležan za regulisanje pitanja iz oblasti prostornog uređenja i urbanizma odnosno da Gradsko vijeće donosi odluke i druge propise iz nadležnosti Grada.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo”, br. 26/06, 4/11 i 22/17) i Urbanistički plan Grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo (Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža i Vogošća) za period 1986.-2015. („Službene novine Kantona Sarajevo”, br. 5/99, 14/00, 4/02 i 37/14).

Razlozi donošenja Odluke

Cilj izrade Plana je preispitivanje prostornih mogućnosti područja za interpolaciju nove gradnje uvažavajući postojeće stanje, planiranje kvalitetnijeg saobraćajnog rješenja, opremanje područja društvenom infrastrukturom, te potrebnom mrežom komunalne i energetske infrastrukture.

Obrazloženje predloženih rješenja

Članom 1. utvrđuju se uslovi korišćenja, izgradnje, uređenja, zaštite prostora i način provođenja Plana.

Članom 2. utvrđuju se granice i površina prostornog obuhvata Plana.

Članom 3. definišu se zone sa namjenama površina u obuhvatu Plana.

Članom 4. definišu se urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje građevinskog zemljišta

Članom 5. propisuju se uslovi za uređenje građevinskog zemljišta

Članom 6. definišu se odnosi prema postojećim objektima

Članom 7. propisuju se uslovi za obavljanje djelatnosti u poslovnim prostorima

Članom 8. propisuju se uslovi za postavljanje ograda

Članom 9. definišu se saobraćajne površine, površine za parkiranje i garažiranje

Članom 10. propisuju se uslovi za uređenje zelenih i slobodnih površina

Članom 11. propisuju se mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća

Članom 12. definišu se uslovi za izdavanje urbanističke saglasnosti

Članom 13. propisuju se uslovi zatemeljenje i statički proračun planiranih građevina

Članom 14. propisuje se da prestaje da važi Odluka o provođenju RP „Kvadrant C-Marijin Dvor“ („Službene novine Kantona Sarajeva“, broj 27/03)

Članom 15. propisuje se način stupanja na snagu Odluke.



Grad Sarajevo
City of Sarajevo

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo
GRADSKO VIJEĆE

REGULACIONI PLAN
„KVADRANT C – MARIJIN DVOR“

(Skraćeni tekst)

Nosilac pripreme Plana:
Gradonačelnik

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Obradivač:
Služba za urbano planiranje, investicije,
stambene i komunalne poslove

Sarajevo, januar 2020. godine

Adresa: Hamdije Kreševljakovića 3
71000 Sarajevo, BiH
Tel: +387 33 216 659
Fax: +387 33 205 874
Email: gsgv@sarajevo.ba
Web: gradskovijece.sarajevo.ba



Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana "KVADRANT C – MARIJIN DVOR" (u daljem tekstu "Plan") usvojena je na sjednici Gradskog vijeća Grada Sarajeva održanoj 24.02.2016. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 11/16). Izmjene i dopune Odluke o pristupanju izradi Plana usvojene su na sjednici Gradskog vijeća Grada Sarajeva održanoj 26.03.2019. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 15/19), kojim je propisano da se iz zabrane građenja izuzima parcela za izgradnju objekta Muzeja savremene umjetnosti ARS AEVI.

Cilj izrade Plana je preispitivanje prostornih mogućnosti područja za interpolaciju nove gradnje uvažavajući postojeće stanje, planiranje kvalitetnijeg saobraćajnog rješenja, opremanje područja društvenom infrastrukturom, te potrebnom mrežom komunalne i energetske infrastrukture.

1. GRANICE OBUHVATA PLANA I POVRŠINA

Područje koje je obuhvaćeno Planom ograničeno je:

- sa sjevera glavnom gradskom saobraćajnicom – Ulica Zmaja od Bosne,
- sa istoka trasom I transverzale (administrativnom granicom općina Centar i Novo Sarajevo),
- sa juga rijekom Miljackom,
- sa zapada trasom II transverzale (ulica Hamdije Ćemerlića).

Granice područja su utvrđene i detaljno opisane u članu 2. Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana "KVADRANT C – MARIJIN DVOR" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 11/16).

Površina obuhvaćena utvrđenim granicama iznosi 14,6 ha i nalazi se na području Općine Novo Sarajevo.

2. ODNOS PREMA RAZVOJNOM PLANU PROSTORNOG UREĐENJA

Urbanističkim planom grada Sarajeva, za urbano područje Sarajevo, za period 1986.-2015.god. ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 5/99 – prečišćeni tekst, 4/02 i 37/14) i na razmatranom području utvrđena je sljedeća namjena:

- poslovna zona "Novo Sarajevo" (1.5.-15.)

3. POSTOJEĆE STANJE

Obuhvat Plana nalazi se u centralnom dijelu Općine Novo Sarajevo i u kontaktnoj zoni sa: RP "Kvadrant C1- Marijin Dvor", RP "Gradski centar - Marijin Dvor" i RP "Centar Novo Sarajevo".

Nagib terena je manji od 5% što spada u optimalno povoljne terene za gradnju svih vrsta objekata različite spratnosti i namjene.

U geomorfološkom pogledu teren predstavlja ravan teren sa padnim uglovima ispod 50.

Sa aspekta geološke građe, ovaj teren je izgrađen od eluvijalno – deluvijalnih sedimenata kvartarnog pokrivača u kojima su, neposredno ispod površine i humusnog pokrivača, izdvojene tamnosmeđe organogene padinske ilovače sa drobinom koje leže preko crvenomrkih padinskih ilovača sa drobinom. Debljina ovih naslaga iznosi 1 - 3 m.

Ove naslage leže preko šljunka čija debljina varira od 3 – 4 m, odnosno koji se nalazi na dubinama od 3 – 6,5 – 7 m ispod sadašnje površine tla ovog terena.

U šljunku u središnjem dijelu terena utvrđeno je prisustvo sočiva nepravilnog oblika i različite debljine naslaga krečnjačke drobine pomiješane sa naslagama šljunka i pijeska. Debljina ovog sočiva se povećava posmatrajući od istoka ka zapadnom dijelu obuhvata. Inače, debljina ovog sočiva varira od 0,5 u istočnom do 2,5 m u zapadnom dijelu obuhvata.

Ispod šljunka su naslage geološkog supstrata predstavljene laporima gornjeg miocena koje leže na dubinama od 5,5 – 6 m u istočnom, odnosno na dubinama od 6,0 – 7,0 m u zapadnom dijelu obuhvata.

Kada su u pitanju hidrogeološke karakteristike ovog terena potrebno je istaći da su povoljne, ali uz napomenu da je u šljunku utvrđena pojava zaglinjenosti i muljevitosti uz prisustvo podzemne vode na dubinama od 2 – 6 m ispod sadašnje površine tla.

Izgrađen je od humusa ispod koga leže naslage kvartarnog pokrivača predstavljene tamnosmeđim i crvenomrkim ilovačama sa drobinom, krečnjačkom drobinom i šljunkom. Sve ove naslage leže preko lapora koji čine geološki supstrat.

Ovo tlo je stabilno i na njemu nisu uočene pojave nestabilnosti, odnosno klizanja i odroni tla.

Takođe nisu uočene pojave raskvašavanja tla.

Kategorizacija terena prema pogodnosti za građenje predstavlja procjenu svih inženjersko-geoloških i geotehničkih uslova koji su za razmatrano područje mjerodavni.

Zbog toga je cijela površina ovog obuhvata izdvojena kao površina, odnosno teren povoljan za građenje.

Na osnovu seizmotektonske karte BiH, područje Sarajeva izdvojeno je pod VII 0 Merkalijeve skale (MSC). Ova vrijednost je računata za srednje uslove tla, što znači da bi trebalo obratiti pažnju na prirast seizmičkog intenziteta u lošim sredinama pa se dodaje +10MCS.

Mikro lokalitet obuhvata, pored umjereno-kontinentalne klime kotlinskog tipa, odlikuje se i u određenim specifičnostima kao što su: pojave inverzije temperature i sa manjom učestalošću jačih vjetrova. Radi zadržavanja prirodne ventilacije prostora Marijin Dvora, potrebno je voditi računa o visini planiranih objekata i njihovoj orijentaciji (orjentisati u pravcu isto-zapad) kako bi se obezbijedila prirodna ventilacija zraka uz padinu (danik) i niz padinu (noćnik), uvažavajući koridor rijeke Miljacke.

U obuhvatu Plana anketirana su 34 objekta, od toga je deset (10) stambenih, jedan (1) štambeno-poslovni (Importane centar), jedan objekat ambasade i 22 poslovna objekta različite namjene (MUP, muzej, srednje i visoko obrazovanje, banka i dr.).

Pretežna spratnost objekata je P+1. Spratnost ostalih objekata se kreće od P do P+12, a kategorije objekata su različite i kreću se od prve (I) do šeste (VI).

Ukupna tlocrtna površina objekata u obuhvatu je 33 670 m², ukupne BGP 109 730 m².

U obuhvatu Plana živi cca 200 stanovnika.

Procenat izgrađenosti (Pi) iznosi 22%, a koeficijent izgrađenosti (Ki) iznosi 0,75.

Obuhvat Plana je dobro opremljen komunalnom i saobraćajnom infrastrukturom.

4. PROSTORNA ORGANIZACIJA

Koncept prostorne organizacije Plana karakteriziraju tri osnovne prostorne i funkcionalne zone:

- zona postojeće izgradnje, zauzima zapadni dio obuhvata – prostor uz Vilsonovo šetalište i glavnu gradsku saobraćajnicu na kojoj su locirani objekti visokog i srednjeg obrazovanja;
- zona za ambasade, diplomatska predstavništva i planirani Muzej moderne umjetnosti zauzima jugoistočni dio obuhvata - prostor uz Vilsonovo šetalište i trasu Prve transverzale;
- zona nove izgradnje zauzima centralni dio obuhvata - prostor uz ulicu Zmaja od Bosne i Vilsonovo šetalište. Ovo je područje planirano za izgradnju novih stambeno-poslovnih sadržaja sa centralnim prostorom trga i parkovskom površinom.

4.1 Namjena površina

U cilju realizacije koncepta prostorne organizacije i usklađivanja sa zatečenim načinom korištenja zemljišta, u obuhvatu Plana definisane su sljedeće namjene: zona obrazovanja (srednje i visoko), poslovno stambena zona, poslovna zona, zona kulture, zona ambasada,

zona parkovskog zelenila, aleja "Vilsonovo šetalište", sa kolsko-pješačkim prilazima, manjim skverovima i površine za primarni saobraćaj i saobraćaj u mirovanju.

4.2. Razmještaj fizičkih struktura

Površine na kojima se planira izgradnja objekata, a u okviru predviđenih namjena, definisane su: građevinskom parcelom, građevinskom linijom objekata, max. spratnošću, bruto građevinskom i tlocrtnom površinom, kao i namjenom objekata.

Kroz koncept prostornog uređenja su preispitana ranija planska rješenja koja nisu realizovana i predložena nova, uvažavajući postojeće imovinsko-pravne odnose.

Ukupna urbanistička kompozicija je tako koncipirana da može obezbijediti sklad između novih arhitektonskih masa, posebno stavljajući akcent na kompoziciju ukupne ulične fasade, prema ulici Zmaja od Bosne i Vilsonovom šetalištu. Spratna visina objekata, odnosno njihovi horizontalni i vertikalni gabariti su u direktnoj vezi sa veličinom parcela što je utjecalo na koeficijente i procenat izgrađenosti na vlasničkim parcelama.

- Građevinska parcela br. 1. - poslovno - stambeni objekat prema ulici Zmaja od Bosne, max. spratnosti od P+5 – P+12 planiran je tako da horizontalni i vertikalni gabariti formiraju trg prema ulici Zmaja od Bosne kao nastavak trga formiranog ispred Importane centra, formirajući povučenu uličnu fasadu prateći građevinsku liniju postojećeg objekta Importane centra. Objekat je planiran na vlasničkoj parceli u sklopu koje je i planirana javna površina, odnosno trg površine 4 250m². Objekat je planiran sa tri ili (više) podzemnih etaže u kojima mogu biti poslovni i komercijalni sadržaji, kao i podzemne etaže garaže koje moraju zadovoljiti potrebe saobraćaja u mirovanju. Max. visina objekta iznosi 50 m i propisana je u Odluci o pristupanju izradi Plana. U ovisnosti od namjene pojedinih dijelova objekta, kao i prilagodbe spratnih visina prema namjeni prostora u objektu, može doći do odstupanja predloženih spratnosti, ali max. visina najviših dijelova objekta ne može biti veća od 50 m. Namjena objekta je poslovno – stambena sa 80% poslovnog i komercijalnog sadržaja i 20% stambenog prostora (poslovni i stambeni apartmani).

- Građevinska parcela br. 2. - II faza objekta Importane centra max. spratnosti od P+M+5 - P+M+12+K i formira povučenu uličnu fasadu prateći građevinsku liniju postojećeg navedenog objekta.

Objekat je planiran sa tri ili (više) podzemne etaže u kojima mogu biti poslovni i komercijalni sadržaji, kao i podzemne etaže garaže koje moraju zadovoljiti potrebe saobraćaja u mirovanju. Max. visina objekta iznosi 50 m i propisana je u Odluci o pristupanju izradi ovog Plana. U ovisnosti od namjene pojedinih dijelova objekta, kao i prilagodbe spratnih visina prema namjeni prostora u objektu, može doći do odstupanja predloženih spratnosti, ali max. visina najviših dijelova objekta ne može biti veća od 50 m. Ovaj objekat je planiran kao poslovno-stambeni sa 80% poslovnog i komercijalnog sadržaja i 20% stambenog prostora (poslovni i stambeni apartmani).

- Građevinska parcela br. 3. - poslovni objekat max. spratnosti od P+2 – P+4. Max. visina objekta prema ulici Vilsonovo šetalište iznosi 21 m i propisana je u Odluci o pristupanju izradi ovog Plana. U ovisnosti od namjene pojedinih dijelova objekta, kao i prilagodbe spratnih visina prema namjeni prostora u objektu, može doći do odstupanja predloženih spratnosti, ali max. visina najviših dijelova objekta ne može biti veća od 21 m prema ulici Vilsonovo šetalište.

- Građevinska parcela br. 6. - poslovni objekat max. spratnosti od P+1 – P+4. Max. visina objekta prema ulici Vilsonovo šetalište iznosi 21 m i propisana je u Odluci o pristupanju izradi ovog Plana. U ovisnosti od namjene pojedinih dijelova objekta, kao i prilagodbe

spratnih visina prema namjeni prostora u objektu, može doći do odstupanja predloženih spratnosti, ali max. visina najviših dijelova objekta ne može biti veća od 21 m prema ulici Vilsonovo šetalište.

Na građevinskim parcelama br. 3. i 6. moguća je rekonstrukcija, dogradnja ili zamjena građevinskog fonda u planiranim horizontalnim i vertikalnim gabaritima koji su prikazani na grafičkom prilogu "Razmještaj, namjena i spratnost objekata" M 1:1000. Obzirom da se radi o poslovnim objektima koji da bi se izgradili ili obnovili moraju biti i samoodrživi da bi njihova realizacija bila opravdana i realna. Iz gore navedenog, ovi objekti su planirani kao poslovni sa 80% poslovnog i komercijalnog sadržaja i 20% stambenog prostora (poslovni i stambeni apartmani).

Sve planirane podzemne etaže poslovnih i komercijalnih sadržaja, kao i podzemne etaže garaža, mogu se povezati na svim ili određenim nivoima planiranih objekata, sa podzemnim etažama novoplaniranih i postojećih objekata na drugim građevinskim parcelama, ukoliko se posjednici vlasničkih parcela uzajamno dogovore i ukoliko postojeći i novoplanirani infrastrukturni sistemi to budu omogućavali, a nakon izrade svih faza koje su sastavni i obavezni dio Plana.

- Građevinska parcela br. 4. - diplomatsko konzularno predstavništvo, spratnosti P+2. Max. visina objekta prema ulici Vilsonovo šetalište iznosi 21m, što je propisano u Odluci o pristupanju izradi ovog Plana.

- Građevinska parcela br. 5. - Muzej savremene umjetnosti "ARS AEVI", spratnosti od P+2 – P+5. Muzej je projektovao italijanski arhitekta Renzo Piano. Cilj projekta ARS AEVI je formiranje Internacionalnog multikulturalnog centra i Muzeja savremene svjetske umjetnosti u Sarajevu. Objekti budućeg arhitektonskog kompleksa ARS AEVI bit će disperzno locirani, a realizacija projekta je otpočela izgradnjom pješačkog mosta koji spaja lijevu i desnu obalu Miljacke. Objekat je izuzet iz režima zabrane građenja, u cilju ubrzanja procedure dobijanja potrebnih saglasnosti i njegove realizacije.

- Planirana je dogradnja Mašinskog fakulteta, spratnosti S+P+2, što je ujedno i preuzeta obaveza iz ranijeg Plana.

Ulica Zmaja od Bosne i ulica Vilsonovo šetalište povezane su jakim pješačkim koridorima sa linijskim zelenilom – stablašicama, za kretanje pješaka prema trgu i Vilsonovom šetalištu, a prikazani su na grafičkom prilogu "Razmještaj, namjena i spratnost objekata" M 1:1000.

Saobraćajni pristup na predmetno područje je planiran sa glavne gradske saobraćajnice, ulice Zmaja od Bosne i to: izljevna traka i desno skretanje kod Instituta za hemiju i fiziku, zatim, izljevna traka, desno skretanje na semaforiziranoj raskrsnici kod zgrade MUP-a, kao i uključanje, zatim izljevna traka kod Importane centra se produžava u odnosu na postojeću i koristi isključivo za desna skretanja, odnosno pristup objektu, tj rampi za ulaz u garažu i u nastavku desno skretanje na I transversalu.

Ulica Vilsonovo šetalište, planirana je šetnica namijenjena isključivo za pješački i biciklistički saobraćaj, što omogućava longitudinalni pravac rekreacije. Iz smjera ulice Zmaja od Bosne planiran je pješački prodor prema ulici Vilsonovo šetalište u širini od 22 m sa linijskim zelenilom, urbanim mobilijarem i vizualizacijom.

U obuhvatu je planirana i servisna saobraćajnica od zgrade Ujedinjenih nacija do Prirodno – matematičkog fakulteta, kao dvosmjerna, i koja je povezana sa ulicom Zmaja od Bosne kod objekta MUP-a semaforiziranom raskrsnicom.

Uz I i II transversalu pješački saobraćaj je odvojen zelenom površinom od motornog saobraćaja, sa mogućnošću formiranja drvoreda, kao i vidu naglašavanja značajnih saobraćajnica i načina smanjenja zagađenja (buke i prašine).

Uz sve primarne i sekundarne saobraćajnice planirana je izgradnja trotoara.

Saobraćaj u mirovanju je planiran u skladu sa prostornim mogućnostima i potrebama korisnika. Parking mjesta moraju biti obezbijeđena u zatvorenom (podzemne ili nadzemne etaže) ili na otvorenom parkiralištu u okviru pripadajuće građevinske parcele.

Procjena broja parking-garažnih mjesta: za administraciju - jedno parking mjesto na 30 m² po max. BGP, za trgovinu - jedno parking mjesto na 60 m² po max. BGP, za planiranu stambenu izgradnju - 1 stan – 1,1 parking mjesto.

Urbanističko tehnički pokazatelji:

Građevinska parcela broj 1. Poslovno - stambeni objekat

- Površina-----	14 630 m ²
- Tlocrtna površina-----	6 835 m ²
- BGP	66 200 m ²
- Procenat izgrađenosti	47%
- Ki.....	4,5
- BGP - stambenog prostora	13 240 m ² – 132 stambene jedinice
BGP – 100m ² po stambenoj jedinici - cca 480 stanovnika (145 PM)	
- BGP – poslovnog sadržaja	52 960 m ²

Građevinska parcela broj 2. Poslovno - stambeni objekat

- Površina-----	2 096 m ²
- Tlocrtna površina-----	1 180 m ²
- BGP	11 520 m ²
- Procenat izgrađenosti	57%
- Ki.....	5,4
- BGP - stambenog prostora	2 304 m ² – 23 stambene jedinice
BGP – 100m ² po stambenoj jedinici - cca 85 stanovnika (25 PM)	
- BGP – poslovnog sadržaja	9 216 m ²

Građevinska parcela broj 3. Poslovni objekat

- Površina-----	2 310 m ²
- Tlocrtna površina-----	2 075 m ²
- BGP	10 350 m ²
- Procenat izgrađenosti	79,5%
- Ki.....	4,4
- BGP - stambenog prostora	2 070 m ² – 21 stambene jedinice
BGP – 100 m ² po stambenoj jedinici - cca 75 stanovnika (23 PM)	
- BGP – poslovnog sadržaja	8 280 m ²

Građevinska parcela broj 4. Diplomatsko - konzularno predstavništvo

- Površina-----	5 182 m ²
- Tlocrtna površina-----	2 158 m ²
- BGP	6 474 m ²
- Procenat izgrađenosti	41,6%
- Ki.....	1,2

Građevinska parcela broj 5. Muzej ARS Aevi

- Površina-----	7 338 m ²
- Tlocrtna površina-----	2 150 m ²
- BGP	4 875 m ²
- Procenat izgrađenosti	29,3%
- Ki.....	0,7

Građevinska parcela broj 6. Poslovni objekat

-	Površina-----	1 520 m ²
-	Tlocrtna površina-----	1 418 m ²
-	BGP	6 300 m ²
-	Procenat izgrađenosti	89,1%
-	Ki.....	4,2
-	BGP - stambenog prostora	1 260 m ² – 13 stambenih jedinica
	BGP – 100m ² po stambenoj jedinici - cca 45 stanovnika (13 PM)	
-	BGP – poslovnog sadržaja	5 040 m ²

5. ZELENILO

Navedene karakteristike lokacija, kao i karakter pretežne namjene, zahtijevaju da zelene površine, zastupljenošću i prostornom distribucijom, doprinesu ostvarenju zaštitno-estetskih i oblikovno-pejsažnih efekata.

U tom cilju potrebno je sačuvati postojeće vrijedne zelene površine oko objekata obrazovanja i kulture, zatim postojeće linijske sisteme formirane uz južnu i sjevernu granicu obuhvata i predvidjeti nove površine zelenila uz novoplanirane sadržaje.

Ulica Vilsonovo šetalište nalazi se u prostornom obuhvatu i predstavlja jedan od najvrijednijih drvoreda u gradu. Brz razvoj grada, izgradnja infrastrukture i intenziviranje saobraćaja, uticalo je na zdravstveno stanje i ovog dragocjenog fragmenta gradskog zelenila, te je s tog aspekta neophodna kontinuirana zaštita. Iz Elaborata "Uređenje i mogućnosti korištenja ulice Vilsonovo šetalište" preuzeta su sva planska opredjeljenja.

6. ODNOS PREMA POSTOJEĆEM GRAĐEVINSKOM FONDU

Za realizaciju planiranih sadržaja potrebno je ukloniti 22 objekata ukupne tlocrtna površine 10 431 m², ukupnog BGP-a 18 044 m² i prosječne spratnosti P+M.

Planom se zadžava 12 poslovnih objekata ukupne tlocrtna površine 23 239 m², ukupnog BGP-a 91 686 m² i prosječne spratnosti P+4.

7. URBANISTIČKO – TEHNIČKI POKAZATELJI

Definisanjem prostora u obuhvatu Plana dobijeni su sljedeći urbanističko-tehnički pokazatelji:

-	ukupna površina obuhvata	14,6 ha – 146 000 m ²
-	broj stanovnika	700 -1000
-	gustina naseljenosti	208st/ha - 146st/ha
-	ukupna tlocrtna površina objekata koji se zadržavaju	23 239 m ²
-	ukupna tlocrtna <u>površina planiranih objekata</u>	15 820 m ²
	ukupna tlocrtna površina objekata	39 060 m ²
-	ukupna BGP objekata koji se zadržavaju	91 686m ²
-	ukupna BGP <u>planiranih objekata</u>	105 720m ²
	ukupna BGP objekata	197 406m ²
-	procenat izgrađenosti obuhvata (Pi)	27%
-	koeficijent izgrađenosti obuhvata (Ki)	1,36