

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO

REGULACIONI PLAN „POFALIĆI CIGLANE“
/OSNOVNA KONCEPCIJA-skraćeni tekst/

Direktor
Faruk Muharemović, Mr.dipl.ing.arh.

Sarajevo, Februar /Veljača 2022. godine

NOSILAC PRIPREME PLANA:

NAČELNIK OPĆINE NOVO SARJEVO

NOSILAC IZRADE PLANA:

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO

FAZA:

URBANIZAM

V.d. POMOĆNIK DIREKTORA ZA
DETALJNU PLANSKUDOKUMENTACIJU
I TEHNIČKU PRIPREMU

Dr. Nataša Tabori, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PLANER
Šef službe za urbani dizajn

Aida Halilagić, Mr.dipl.ing.arh.

1. UVOD

Izradi Regulacionog plana „Pofalići – Ciglane“ (u daljem tekstu: Plan) pristupilo se na osnovu Odluke o pristupanju izradi Plana („Službene novine Kantona Sarajevo“, 7/19).

Za predmetni obuhvat rađen je RP „Pofalići – Ciglane“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 1/03).

Rzlog pristupanja izradi novog Plana je da je na snazi navedeni planski dokument od 2003.godine, koji nije realizovan, odnosno zemljište nikada nije privedeno krajnjoj namjeni, te da je u proteklom periodu došlo da značajnih promjena u prostoru, u smislu nelegalne gradnje i parcijalne sanacije određenih dijelova lokaliteta u obuhvatu Plana.

Prostornu cjelinu Pofalići-Ciglane karakteriše nestabilan teren od kojeg je velika površina zahvaćena klizanjem terena. U obuhvatu Plana, oko 70% terena ima nagib preko 20%, a oko 90% površine spada u nestabilan teren i klizište, od čega je oko 60% neizgrađeno zemljište, a ostalih oko 30% površine čini individualna stambena izgradnja. U okviru obuhvata (kao i izvan njega) individualna stambena naselja su većim dijelom nastala bespravnom gradnjom. Bespravna izgradnja brojnih individualnih stambenih objekata unutar klizišta je značajno uticala na promjenu opšte i lokalne stabilnosti terena. Promjene su nastupile zbog nekontrolisanih zemljanih radova, zasjecanja, nasipanja, kopanja septičkih jama, ispuštanja otpadnih voda po padini i plitkog fundiranje objekata u nestabilnom tlu. U međuvremenu došlo je i do promjene vlasničko-pravnih odnosa, a što je sve uticalo na potrebu izrade novog Plana.

Planom je potrebno unaprijediti stanje u prostoru na način da se preispita prostorna organizacija predložena važećim Regulacionim planom iz 2003. godine i da se u skladu sa zatečenim stanjem, sa aspekta stabilnosti terena i mogućnosti područja za integraciju zatečenog fonda, predloži novo kvalitetno rješenje.

Izradom Plana, a u skladu sa rezultatima Elaborata o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena, potrebno je omogućiti uslove za sanaciju postojećeg stanja, kao i za moguću legalizaciju postojeće stambene izgradnje a u skladu sa odrednicama iz planova višeg reda planira nova stambena izgradnja. Unutar obuhvata izrade Plana potrebno je planirati sadržaje društvene infrastrukture, sporta i rekreacije, saobraćajne i komunalne infrastrukture, u cilju povećanja standarda i kvaliteta života stanovnika ove prostorne cjeline.

Kod koncipiranja prostorne organizacije i uređenja ovog prostora, moraju se uvažavati opredjeljenja data u Planu višeg reda, što znači da obuhvat treba tretirati kao pretežnu zonu stanovanja (mješovito stanovanje) sa sadržajima primjerenim lokalnoj zajednici i funkciji Grada.

Za potrebe izrade Plana izvršeno je geodetsko snimanje obuhvata, snimanje objekata na terenu izrada Elaborata o inženjersko - geološkim i geomehaničkim karakteristikama tla, te zatraženo mišljenje, odnosno informacija o evidentiranim i zaštićenim objektima kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa od Zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Kantona Sarajevo.

2. GRANICE RAZMATRANJA I POVRŠINE

Granice obuhvata su utvrđene Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana „Pofalići - Ciglane“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, 7/19). Površina obuhvata iznosi 17,7ha.

Prostor Regulacionog plana „Pofalići-Ciglane“ pripada administrativnoj teritoriji Općine Novo Sarajevo i sa sjeverne strane graniči sa obuhvatom Regulacionog plana „Velesići“, sa sjeveroistoka Regulacionim planom „Pofalići“, sa jugoistoka Regulacionim planom „Sarajevogas-Bosnalijek“, te sa južne strane granicu Plana definiše trasa planirane brze Gradske auto-cesta i UP „Milkos“.

3. POSTOJEĆE STANJE

Prirodni uslovi

Geografski položaj

Regulacioni plan „Pofalići - Ciglane“ nalazi se u općini Novo Sarajevo i zauzima površinu od 17.7 ha. Sjevernu granicu obuhvata čine ulice Reisa Fehima Spahe čikma i Isaka Samokovlije, istočnu granicu čini ulica Muhameda ef. Pandže, a južnu i zapadnu granicu predstavlja ulica Ruđera Boškovića. Geografske koordinate centralnog dijela ovog područja su 18°24'4,465''E i 43°51'43,055''N.

Karakteristike reljefa

Reljef Regulacionog plana „Pofalići – Ciglane“ prema genetskom porijeklu spada u eroziono - denudacioni tip. To je reljef sa zavodnim padinskim stranama formiranim pri erozionim i denudacionim procesima u slabo dijagenetski konsolidovanom tercijskom kompleksu. Prostor predmetnog obuhvata u orografskom smislu nalazi se na visinama između 548 i 609 mm, odnosno sa cca 61 m visinske razlike između najniže i najviše tačke.

Padine na lokaciji imaju istočnu i južnu ekspoziciju. Istočnu ekspozicija padine nalazi se neposredno iznad postojeće ciglane sa blažim nagibom od 15 – 20°. Ovaj dio padine podsječen je u fazi eksploatacije gliništa sa nešto strmijim nagibom u podsječenom dijelu gdje je skidan materijal za potrebe proizvodnje opeke.

Južnu ekspoziciju padine sa nagibom od 12-15° orjentisanom prema željezničkoj stanici, padina na ovom dijelu je sa izraženim blagim skokovima (trbušasta ispupčenja) u podužnom pravcu. U višim dijelovima terena zapadno od ulice Ruđera Boškovića nalazi se prostranjeni zaravnjeni plato (džamija Bakarevac) koji je stabilan i on najverovatnije predstavlja ostatke stare jezerske terase, a što je vidljivo i po dubini do geološkog supstrata (preko 9 m).

Na zapadno - sjeverozapadnom dijelu padine uočljive su velike promjene terena usljed procesa klizanja do skokovitih prelaza u podužnom pravcu nastalih usljed nakupljanja kliznih materijala.

Kao posljedica navedenih procesa, osnovni genetski tip savremenog reljefa unutar obuhvata je brdsko-dolinski eroziono-denudacioni sa recentnim antropogenim oblikovanjem (s obzirom na djelimičnu urbanizaciju i mjestimično relativno gustu izgradnju objekata i prateće infrastrukture).

Hidrogeološke karakteristike terena

Vodopropusne sredine intergranularne (međuzrnske) poroznosti predstavljene su litološkim članovima nasipa i materijalima humusa kojeg odlikuje sezonska provlaženost i relativno brza vodozamjena. S obzirom na rasprostranjenost i male debljine, ovi materijali sa hidrogeološkog stanovišta nemaju praktičan značaj.

U kategoriju slabovodopropusnog tla intergranularne poroznosti (zbog prisustva pjeskovite frakcije i gline), spada eluvijalno-deluvijalni pokrivač. Podzemne vode u ovim materijalima

javljaju se na različitim dubinama, male su izdašnosti, lutajućeg tipa, intergranularne do kapilarne poroznosti.

Vodonepropusne sredine izdvojene su u raslabljenom geološkom supstratu i u geološkom supstratu. S obzirom na prostorni položaj u građi terena, ove stijene predstavljaju podinski hidrogeološki izolator, jer leže direktno ispod eluvijalno–deluvijalnih naslaga. Prisustvo podzemne vode na kontaktu substrata i eluvijalno-deluvijalnog pokrivača bitno utiče na kvalitativno - kvantitativna svojstva substrata. Podzemne vode u ovim materijalima osciliraju na različitim dubinama i lutajućeg su tipa.

Na ovom lokalitetu nema, stalnih i bujičnih vodnih tokova, nije uočena erozija materijala uzrokovana vodenim tokovima i nema povremeno ili stalno plavljenih dijelova terena.

Povremeni vodeni tok male izdašnosti formiran je od dva povremena vodena toka koji se kreću od objekata br. 43 i br. 115 (na IG karti) i nakon spajanja teku prema otvorenom armiranobetonskom šahtu, koji se nalazi neposredno iznad napuštenog objekta stare ciglane. Ovaj armiranobetonski šaht predstavlja najbliži recepijent kojim se odvede površinske vode koje dotiču do njega sa predmetnog obuhvata. Neposredno oko šahta uočava se zamočvareni dio terena površine cca. 1200 m².

Geološka građa terena

Geološka građa terena u okviru prostornog obuhvata ocjenjuje se jednostavnom zbog činjenice, da se na malom prostranstvu nalaze samo neogene tvorevine gornjeg miocena i savremeni kvartarni pokrivač.

Gornji miocen (1M3) poznatiji kao "Koševska serija" izgrađuje istražni prostor u osnovi terena. U građi ovog kompleksa učestvuju uglavnom lapori, laporovite gline, alevroliti, slabovezani glinoviti pješčari, šljunkovi, slabovezani konglomerati i veoma rijetko ugljevite gline sa tankim ugljevitim proslojcima. Kvartarne tvorevine su predstavljene eluvijalno–deluvijalnim produktima raspadanja geološkog substrata na padinskim dijelovima terena.

Tektonski sklop navedenog lokaliteta pripada jedinstvenoj tektonskoj jedinici zeničko-sarajevskog tercijarnog bazena. To je bazen u kojem sedimentne formacije leže diskordantno i transgresivno na starijim geološkim članovima. Sedimentacioni prostor ovog bazena stvoren je spuštanjem terena duž busovačkog rasjeda, a strukturni sklop je posljedica izraženog boranja sa vergencama približno upravnim na dinaridske strukture.

Stabilnost terena

Stabilni teren (ST) zastupljen je u veoma malom procentu na predmetnom obuhvatu. U ovoj kategoriji, izdvojen je obuhvat u okolini vjerskog objekta Bakarevac u ulici Ruđera Boškovića i manji zaravnjeni dio prostora oko hotela Grand. U pogledu stabilnosti, ne očekuju se problemi pri izvođenju zemljanih radova, pa se sa aspekta stabilnosti teren ocjenjuje pogodnim za građenje. Uslovno stabilni tereni (UST) zastupljeni su na terenu u obuhvatu između ulica Isaka Samokovlije, Reisa Fehima Spahe čikma i Ruđera Boškovića. Izgrađeni od eluvijalno–deluvijalnog pokrivača.

Nestabilni tereni – aktivna klizišta (NT) su klizišta koja se nalaze na predmetnom području i okonturena su na osnovu detaljnog inženjerskogeološkog kartiranja terena.

Klizište K - 1 zauzima površinu od 7,70 ha. Kota čela klizišta je na 609,00 m.n.m., a nožice 548,00 m.n.m. Dužina klizišta je cca. 285,00 m, a širina cca. 290,00 m. Unutar ovog dijela klizišta se nalazi oko 30 individualnih objekta.

Klizište K-2 zauzima površinu od 6,00 ha, dok je nagib terena 26,8% do 57,73%. Dužina klizišta je 170,00 m, a širina 450,00 m. Spada u aktivno klizište konsekvantnog tipa. Kota čela klizišta je 602,00 m.n.m, a nožice 564,00 m.n.m.

Pogodnosti terena za građenje i legalizaciju objekata (Elaborat o inženjersko - geološkim i geomehaničkim karakteristikama tla)

Kod terena koji su veoma povoljni za građenje (1) i povoljni za građenje (2) ne postavljaju se posebni uslovi osim standardnih, od kojih su sljedeći obavezni:

- Kod izgradnje saobraćajnica, gline eluvijalno-deluvijalnog pokrivača predstavljaju povoljnu geotehničku osnovu za izgradnju trupa puta. Kod izrade nasipa saobraćajnica, iste treba graditi od nekoherentnih kamenitih materijala (lomljeni ili drobljeni kamen, šljunak i sl.), koji omogućuju efikasno dreniranje trupa puta pri oscilaciji nivoa voda.
- Izvršiti zamjenu muljevitih materijala nekoherentnim kamenitim materijalima (lomljeni ili drobljeni kamen, šljunak i sl.)
- Nasipe kontrolisano zbijati mehaničkim sredstvima za nabijanje (vibro valjci i sl.) do projektovane zbijenosti. Zbijenost kontrolisati statičkim modulom stišljivosti u skladu sa standardima za ovu vrstu ispitivanja.

Kod uslovno povoljnih terena za gradnju saobraćajnica (3) bitan element predstavlja dubina do geološkog substrata kao i pravac zaleganja slojevitosti geološkog supstrata.

Na ovim terenima koji su uslovno povoljni za gradnju objekata potrebno je uvijek ispuniti sljedeće osnovne uslove:

- Prije bilo kakvog izvođenja radova neophodno je na ovim prostorima uraditi detaljna inženjerskogeološka i geotehnička istraživanja i ispitivanja u cilju sticanja saznanja o stabilnosti predmetnog terena, vrijednosti geotehničkih karakteristika pojedinih prisutnih horizonata, nosivosti tla za gradnju i dr,
- Vanjsko uređenje terena i provođenje saobraćajnica, treba da budu takvi da zasjecanja i nasipanja na padinama budu što manja. Visoki nasipi i duboki zasjeci moraju se osigurati potpornim konstrukcijama fundiranim u geološkom substratu.
- Povoljna je izrada nasipa za provođenje saobraćajnica ili za uređenje terena u nožici kosine, jer ovdje nasipi djeluju kao "kontrateret" i poboljšavaju uslove stabilnosti.
- Ukoliko se grade potporne konstrukcije, tada one treba temeljiti u geološkom supstratu,
- Dreniranje terena predstavlja efikasnu mjeru poboljšanja stabilnosti u svim slučajevima kada se javljaju podzemne vode na padini. Ukoliko nepropusna osnova (substrat) leži relativno plitko, dreniranje treba izvršiti sve do substrata,
- Nasipi u većim depresijama moraju se osigurati sa drenažama, a posebno treba na padinama osigurati "nožice" nasipa.

Tereni izrazito nepovoljni za gradnju saobraćajnica (5a) su tereni sa različitim nagibima u okviru aktivnih klizišta. Ukoliko se gradi na ovakvim površinama biće potrebno da se, zavisno od lokalnih uslova stabilnosti, poduzmu određene mjere sanacije terena.

Kao najčešće korištene mjere sanacije na ovakvim terenima, mogu se nabrojati sljedeće:

- Stabilizacija padine pomoću pravilno postavljenih, fundiranih na substratu objekata visokogradnje. Visoki i teški objekti se lociraju u nožici klizišta, dok se manji i lakši lociraju na padini,
- Izmjena oblika padine tako da se ublaži prosječni nagib ili da se postigne opterećenje u nožici padine,

- Mjere dreniranja pokrivača, bilo da su vezane za izgradnju saobraćajnica, bilo kao generalni drenažni sistemi na padini,

- Potporne konstrukcije fundirane u supstratu.

Na stabilnom terenu je izgrađeno 48 objekta (kategorija 1) i 1 objekat (kategorija 2), na uslovno-stabilnom terenu ukupno je izgrađeno 24 objekta (kategorija 3) i na nestabilnom terenu 50 objekata (kategorija 5a).

Uvjeti za izgradnju i sanaciju i rekonstrukciju postojećih objekta prema pojedinim kategorijama terena su:

1 - Tereni veoma povoljni za građenje DA+GTI (da + detaljni geotehnički izvještaj)

2 - Tereni povoljni za građenje DA+GTI (da + detaljni geotehnički izvještaj)

3 - Tereni uslovno povoljni za gradnju objekata DA+GTI (da + detaljni geotehnički izvještaj) - prema preporuci GTI-a PZGJ+DRE- projekat zaštite građevinske jame + drenažni sistem regulacije i odvodnje površinskih voda - ukoliko je potrebno

4 - Tereni nepovoljni za gradnju objekata

DA+GTE+PSADNT+IPNO+VUO+SADNT+STINO+GTI(da+geotehnički elaborat +projekat sanacije dijela NT terena + izvedbeni projekat novog objekta+vanjsko uređenje + sanacija dijela nestabilnog terena + sanacija terena izgradnjom novog objekta+pozitivan detaljni geotehnički izvještaj)

5a - Tereni izrazito nepovoljni za gradnju objekata – klizišta

DA+GPE+ PSANT+ SADKL(SACKL)+M+IPNO+VUO+GTI (da+ geotehnički projektni elaborat+projekt sanacije NT + sanacija dijela ili cjelog klizišta + monitoring + izvedbeni projekat novih objekata + vanjsko uređenje + pozitivan detaljni geotehnički izvještaj)

5b - Tereni izrazito nepovoljni za gradnju objekata-klizišta NE (preporuka da se ne gradi na ovom terenu, uz navođenje činjenica i obrazloženja zašto nije moguća bilo kakva gradnja na takvom lokalitetu.

Tereni nepovoljni za gradnju objekata (4) - (Nestabilni tereni - NT)

Izdvojeni su na padinskom dijelu lokacije oko aktivnih klizišta tj. prostor starih umirenih klizišta na djelovima oko nestabilnog (NT) i potencijalno nestabilnog terena (UST). Na terenima ove kategorije ne preporučuje se nikakva gradnja bez prethodnih radikalnih sanacionih mjera koje bi stabilizovale teren, a koje bi bile bazirane na detaljnim geomehaničkim istraživanjima sa izradom glavnog projekta sanacije kako ne bi došlo do radikalnije promjene opšte i lokalne stabilnosti terena.

Tereni izrazito nepovoljni za gradnju objekata (5a) - (Aktivna klizišta)

Kao najnepovoljnija kategorija izdvojena su aktivna klizišta koja su nastala narušavanjem prirodne ravnoteže padine pod dejstvom gravitacije tzv. koluvijalni proces. Unutar ovih terena potrebno je planirati zelene površine bez ikakve izgradnje da ne bi došlo do pogoršanja uslova stabilnosti. Preporučuje se regulacija prirodnih vodotoka radi slobodnog prirodnog dreniranja terena, a izbjegavati bilo kakve zemljane radove koji mogu biti uzrok ponovnog aktiviranja klizišta. Ovi tereni se nalaze najčešće u većim uvalama i depresijama.

Na ovim prostorima ne bi trebalo izvoditi građevinske zahvate bez prethodnih detaljnih geološko-geotehničkih istraživanja i izrade projekata sanacije, te njihove realizacije. To znači da bi prethodno na ovim terenima trebalo izvršiti sanaciju klizišta, a nakon toga, ako monitoring pokaže da je došlo do stabilizacije terena, mogu se razmatrati uslovi korištenja takvog zemljišta, u građevinske svrhe.

Klimatske karakteristike

Prostor Kantona Sarajevo karakteriše dva klimatska tipa. Do 600m nadmorske visine zastupljena je kontinentalna klima, dok se iznad te visine izdvaja kontinentalno-planinski tip i alpski tip klime. Zbog vertikalne razuđenosti reljefa u Sarajevu se mogu izdvojiti padinski i kotlinski dio grada što dovodi do modifikacije klime i pojave mikroklimе pojedinih dijelova grada. Ovakav morfološki sklop terena uzrokuje smanjen intenzitet i učestalost vjetrova, a samim tim i na prirodnu ventilaciju, stvaranje jezera hladnog zraka, inverziju temperature, pojavu toplotnog otoka u užem dijelu grada i pojavu lokalnih vjetrova.

Srednja godišnja vrijednost temperature zraka u Sarajevu (na Bjelavama 630 m.n.v.) iznosi +9,50C. Najhladniji mjesec je januar sa srednjom temperaturom od -1,40C, a najtopliji je mjesec juli sa srednjom temperaturom od +19,60C. Srednja god.temp. u nekim dijelovima grada se povećava zbog uticaja toplotnog otoka tako da se kreće i do 10,50C (Koševo, Stari Grad,Kovači).

Prosječna vrijednost relativne vlažnosti iznosi 72% a najveći prosjek srednjih mjesečnih vrijednosti imaju mjeseci decembar(82%) i januar (81%), dok su najmanje prosječne vrijednosti u aprilu i avgustu (65%). Raspodjela zračnih strujanja je u velikoj mjeri uvjetovana reljefom tako da u Sarajevu preovladavaju istočni (17,8%) i zapadni (14,6%) vjetrovi, što je svakako u vezi sa otvorenošću sarajevske kotline u smjeru istok-zapad. Vrlo jaki vjetrovi su rijetka pojava a prosječna brzina vjetra iznosi 2.8 m/sec.

4. STVORENI USLOVI

5.

Građevinski fond je utvrđen putem ankete provedene na terenu u aprilu 2022. godine, čiji rezultati ukazuju da na razmatranom području egzistira ukupno 132 evidentirana objekta, od toga:

- 130 individualnih stambenih objekata
- 1 hotel (Grand Hotel)
- 1 vjerski objekat (džamija)

Spratnost objekata u prosjeku se kreće od S+P+1 do P+2+Pt, osim objekta hotela čija spratnost iznosi P+5

Procenat izgrađenosti iznosi 6,72%

Koeficijent izgrađenosti iznosi 0,16

U obuhvatu Plana su izgrađeni uglavnom slobodnostojeći stambeni objekti individualnog stanovanja sa neadekvatnim pristupom na saobraćajnice i sa tehničkog aspekta nekorektno ostvarenim prilazima, što uzrokuje probleme sa snadbijevanjem korisnika ovog prostora, onemogućava prilaz vatrogasnim vozilima i vozilima hitne pomoći. Ovi problemi naročito dolaze do izražaja u zimskim uvjetima. Veliki broj objekata je izgrađen bez odobrenja i stihijski, te iz tih razloga ovo područje je nedovoljno opremljeno kapacitetima komunalne infrastrukture.

6. OSNOVNA KONCEPCIJA PROSTORNOG UREĐENJA

Prilikom definisanja koncepta prostornog uređenja kao i namjene površina unutar predmetnog obuhvata poštovani su ciljevi i usmjerenja za uređenje prostora koja su definisana u Smjernicama za izradu ovog Regulacionog plana.

Polazeći od činjenice da je urbana izgradnja i uređenje jednog prostora u značajnoj mjeri uvjetovano prirodnim i stečenim uvjetima, izradi Regulacionog plana "Pofalići - Ciglane" prethodila je analiza prirodnih uslova i postojećeg stanja (valorizacija i kategorizacija građevinskog fonda).

Površine koje su angažirane za izgradnju i distribuciju sadržaja odnose se na stambeno-poslovnu i poslovno – stambenu zonu, zonu objekata društvene infrastrukture, rekreativnu zonu i zonu zaštitnog zelenila uz gradsku autocestu. Osnovnom koncepcijem su dati urbanističko – tehnički pokazatelji i uvjeti za izgradnju građevina na palniranim građevinskim parcelama i idejni rješenje saobraćaja.

Na slobodnim neizgrađenim površinama u smislu optimalne organizacije i razmještaja objekata, na parcelama broj: 3,4,5,6,7,9,10,12 i 16 planirana je izgradnja stambeno poslovnih objekata uz mogućnost dopunjavanja drugim komplementarnim poslovnim, i servisnim sadržajima (80%stanovanje i 20%poslovni sadržaji), spratnosti od Po+2S+P2 do Po+2S+P3+7.

Na parceli broj 1. planiran je su poslovno - stambeni objekat uz mogućnost dopunjavanja drugim komplementarnim djelatnostima trgovačkim, servisnim sadržajim, IT sektor i sl.. (70% poslovni sadržaji i 30% stanovanje), max. spratnosti od Po+P3+7.

Na parceli broj 2. planirana je Osnovna škola sa sportskom dvoranom u sklopu objekta, vanjskim sportskim terenom, zelenom površinom na kojoj je smješten vanjski amfiteatar i dva manja urbana vrta. Objekat je spratnosti Po+P1+P2.

Na parceli broj 8. planiran je objekat društvene infastrukture spratnosti Po+S+P+2.

Na parceli broj 20. planiran je objekat kotlovnice.

Planom su na pcelama broj 11,13,14,15,17,18 i 19 planirani individualni stambeni objekti spratnosti od SP+1 do SP+2

Na parceli broj 20. planiran je objekat kotlovnice.

Datim urbanističko - tehničkim uvjetima omogućuje se dovoljna fleksibilnost prilikom realizacije planiranih objekata, odnosno mogućnost da se pojedinačne građevine realizuju u cjelini ili etapno od strane jednog ili grupe investitora. Planirane građevinske parcele se ne mogu usitnjavati zbog prostornih mogućnosti izgradnje na istim, ali se mogu ukрупnjavati odnosno spajati u veće građevinske parcele za realizaciju novih objekata ali u planiranim, odonso utvrđenim maksimalnim građevinskim linijama objekata.

Za predmetni lokalitet i svaki planirani objekat, potrebno je uraditi i dopunska geološka istraživanja, koja će dati smjernice za temeljenje i pozicioniranje objekata na terenu kao i tačan broj podrumskih, odnosno suterenskih etaža.

Sastavni dio projektne dokumentacije za sve planirane objekte u obuhvatu Plana, mora biti i Idejni projekat osiguravanja građevinske jame.

Zelene površine na ovom prostoru koncipirane su tako da su u funkciji prostorne organizacije, a na rubnim područjima južnog dijela Plana su planirane rekreativne zone i zona zaštitnog zelenila uz planiranu gradsku autocestu. Na površinama koje su izdvojene kao nestabilni tereni predviđeno je zaštitno zelenilo, koje podrazumjeva sadnju odgovarajućeg sadnog materijala koji će doprinijeti stabilizaciji terena, i spriječiti dalju eroziju i denudaciju padine.

Pored navedenog, za svaki postojeći objekat koji se nalazi na uslovno stabilnom ili nestabilnom terenu moraju se izvršiti inženjersko-geološka i geomehanička ispitivanja kako bi se utvrdio kvalitet, dubina temeljenja kao i neophodni zahvati u cilju sanacije postojećeg stanja.

5.1 Koncept saobraćajnog rješenja

U toku izrade Regulacionog plana " Pofalići-Ciglane " je zadržan koncept primarne saobraćajne mreže definisan Izmenama i dopunama Prostornog plana KS Faza B za period 2003.-20023, Urbanističkim planom Sarajeva 1986-2015. kao i usvojenim provedbenim planovima kontaktnih prostornih cjelina, kako položajno tako i gabaritima.

Primarnu saobraćajnicu Plana čini dionica Gradske brze ceste na koju se južnom granicom obuhvat naslanja.

U toku izrade ovoga plana implementirane su primarne saobraćajnice prema važećim planovima višeg reda, vodeći računa o postojećem stambenom fondu, kako u pogledu gabarita, tako i u pogledu položaja.

Mreža internih saobraćajnica obuhvata Plana koncipirana je na način što povoljnije dostupnosti svim planiranim sadržajima sa gabaritom ne manjim od 5,50 m (poželjno 6,0 m) za dvosmjerni motorni saobraćaj, odnosno 4,50 m za jednosmjerni saobraćaj, sa pješačkim stazama (po mogućnosti obostrano) širine minimalno 1,60 m.

Planirana mreža saobraćajnica usklađena je sa važećim planovima kontaktnih prostornih cjelina.

Pješačke komunikacije planirane su duž saobraćajnica ili odvojeno, u skladu sa distribucijom planiranih sadržaja, prostornim mogućnostima i geomorfologijom terena.

Ispoštovani su propisi o preglednosti na svim saobraćajnicama u obuhvatu, a posebno u zonama raskršća.

Predviđeni su prostori za mirujući saobraćaj u skladu sa važećim standardima i planiranim sadržajima, po mogućnosti u okviru građevinskih parcela.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI POKAZATELJI

- Postojeći urbanističko-tehnički pokazatelji

Površina obuhvata R.P. "Pofalići – Ciglane"	17.7ha
Ukupna tlocrtna površina postojećih objekata	11.933m ²
Ukupna BGP-a postojećih objekata	28.997m ²
Procenat izgrađenosti (Pi)	6,72%
Koeficijent izgrađenosti	0,16

- Planirani urbanističko-tehnički pokazatelji

Ukupna tlocrtna površina postojećih objekata	15.316m ²
Ukupna BGP-a postojećih objekata	83.516m ²
Procenat izgrađenosti (Pi)	8,6%
Koeficijent izgrađenosti	0,6

- Urbanističko-tehnički pokazatelji (zbir postojećeg i planiranog građevinskog fonda)

Ukupna tlocrtna površina	27.316m ²
Ukupna BGP-a	112.516m ²
Procenat izgrađenosti (Pi)	15,4%
Koeficijent izgrađenosti	0,65