



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 Čemerlića).

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) stambeno-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 procenete 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 uključenje, 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 transverzalu.

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 transverzalu pješački saobraćaj je odvojen zelenom površinom od motornog saobraćaja, sa mogućnošću formiranja drvoreda, kao vida 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 površina planiranih objekata	15 820 m ²
- ukupna tlocrtna površina objekata	39 060 m ²
- ukupna BGP objekata koji se zadržavaju	91 686m ²
- ukupna BGP planiranih objekata	105 720m ²
- ukupna BGP objekata	197 406m ²
- procenat izgrađenosti obuhvata (Pi)	27%
- koeficijent izgrađenosti obuhvata (Ki)	1,36