



**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA  
KANTONA SARAJEVO**

## **IZMJENE I DOPUNE REGULACIONOG PLANA "POFALIĆI"**

Izgradnja kolektivnog stambenog objekta na parceli k.č. 2992/2, 2992/4, 2991/1, 2992/1  
Novo Sarajevo I

(skraćeni postupak)

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

**Sarajevo, mart 2025. godine**

NOSILAC PRIPREME PLANA:	NAČELNIK OPĆINE NOVO SARAJEVO
NOSILAC IZRADE PLANA:	ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO
POMOĆNIK DIREKTORA ZA DETALJNU PLANSKU DOKUMENTACIJU:	Dr.sc. NATAŠA PELJA-TABORI, dipl.ing.arh.
Faza Urbanizam:	MSc MA. VEDAD VITEŠKIĆ, dipl.ing.arh.
POMOĆNIK DIREKTORA ZA GIS:	Dr.sc. JASMIN TALETOVIĆ, dipl.ing.geod.
Geodezija:	Dr.sc. JASMIN TALETOVIĆ, dipl.ing.geod.
Analitička obrada građevinskih parcela:	ARIJANA ZULČIĆ, geod.tehn.
POMOĆNIK DIREKTORA ZA INFRASTRUKTURU:	AIDA BEŠIREVIĆ, Mr. dipl.ing.građ.
Faza Saobraćaj:	ALMIR HERCEGOVAC, Mr.dipl.ing.građ. ZUFER MIRVIĆ, BA ing.građ.
Faza Hidrotehnika:	SANELA KODŽIĆ, Mr. dipl.ing.građ.
Faza Energetika:	DINIJA KALJANAC, MA dipl.ing.maš.
Faza Elektroenergetika:	AMINA MILIŠIĆ, Bsc.ing.el.
Faza Hortikultura:	mr.sci. VANJA BRADARIĆ, dipl. ing. hort.
Faza Telekomunikacije:	DŽENANA MEHANIĆ, dipl.ing.el.
POMOĆNIK DIREKTORA ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ZAŠTITU OKOLIŠA:	EDIN JENČIRAGIĆ, Mr. dipl.ing.arh.
Faza Sistem upravljanja otpadom:	MIRNA LUJNOVIĆ, Mr.biologije-ekologije

## **SADRŽAJ:**

### **TEKSTUALNI PRILOZI:**

#### UVOD

#### 1. URBANIZAM

- 1.1. Izvod iz Regulacionog plana "Pofalići"
- 1.2. Postojeće stanje  
Prirodni uslovi  
Stvoreni uslovi
- 1.3. Koncept prostorne organizacije  
Planirana namjena površina
- 1.4. Urbanističko-tehnički pokazatelji

#### 2. HORTIKULTURA

#### 3. SAOBRAĆAJ I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

- 3.1. Saobraćaj
- 3.2. Snabdijevanje vodom i odvodnja i tretman otpadnih voda
  - 3.2.1. Snabdijevanje vodom
  - 3.2.2. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda
- 3.3. Toplifikacija - gasifikacija
- 3.4. Elektroenergetika i javna rasvjeta
- 3.5. Telekomunikacije
- 3.6. Sistem upravljanja otpadom

### **GRAFIČKI PRILOZI:**

#### - URBANIZAM:

1. Izvod iz Regulacionog plana "Pofalići" – Urbanističko rješenje - Razmještaj objekata sa namjenom i spratnošću ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 17/11, 37/13, 41/13, 17/16, 41/16 i 14/24) 1:2000
2. Ažurna geodetska podloga 1:1000
3. Posjedovno stanje 1:1000
4. Inžinjersko-geološka karta 1:1000
5. Postojeće stanje 1:1000
6. Urbanističko rješenje 1:1000
7. Namjena površina 1:1000
8. Mreža regulacionih i građevinskih linija 1:1000
9. Analitička obrada regulacionih i građevinskih linija 1:1000
10. Idejno rješenje hortikulture 1:1000
11. Saobraćajno rješenje - Situacija sa nivelacijom 1:1000
- 12.1. Idejno rješenje snabdijevanja vodom - Situacija 1:1000
- 12.2. Idejno rješenje odvodnje otpadnih i oborinskih voda - Situacija 1:1000
13. Idejno rješenje toplifikacije – gasifikacije - Situacija 1:1000
14. Idejno rješenje elektroenergetike -Situacija - 1:1000
15. Situacija postojeće i planirane TK mreže 1:1000

**TEKSTUALNI DIO**

## **1 UVOD**

Odluku o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Pofalići" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 17/11, 37/13, 41/13, 17/16, 41/16 i 14/24), donijelo je Općinsko vijeće Novo Sarajevo, na redovnoj sjednici, održanoj dana 25.07.2024. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 30/24), u daljem tekstu Izmjene i dopune Plana.

Odluka je donešena na inicijativu Općine Novo Sarajevo, u cilju stvaranja planskog preduvjeta za izgradnju kolektivnog stambenog objekta na parcelema k.č. 2992/2, 2992/4, 2991/1. 2992/1, K.O. Novo Sarajevo I.

U toku izrade Izmjena i dopuna Plana nametnula se potreba proširenja granice obuhvata u odnosu na datu Odluku o pristupanju zbog jedinstvenog sagledavanja predmetne parcele tj. predmetnog vlasništva katastarske čestice kao i kontaktnog područja prema saobraćajnicama odnosno njegovog grafičkog predstavljanja.

### **1. URBANIZAM**

#### **1.1 IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA "POFALIĆI"**

("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 17/11, 37/13, 41/13, 17/16, 41/16 i 14/24)

Površina koju Plan tretira iznosi 114,0 ha. Pripada administrativnoj teritoriji Općine Novo Sarajevo. Sa sjeverne i zapadne strane graniči sa prostorom Regulacionog plana 'Park-šuma Hum', sa sjeveroistoka RP 'Velešići', sa jugoistoka RP 'Pofalići-Ciglane, te sa južne strane granicu plana definiše trasa planiranog Gradskog Autoputa, odnosno prostor današnje ulice Drinska.

U skladu sa izgrađenim obimom, reorganizacijom prostora i zastupljenošću pojedinih funkcija u prostoru koji se razmatra unutar granica Regulacionog plana "Pofalići" javljaju slijedeće osnovne namjene: - zona mješovitog stanovanja 73,03 ha; - zona društvene infrastrukture 5,64 ha, - zona komunalne infrastrukture 0,20 ha, zona zaštitnog zelenila 10,60 ha, zona saobraćajne infrastrukture 24,53 ha.

Spratnost objekata izgrađenih u periodu prije 1992. godine, koji su uglavnom individualni ili objekti u nizu je S+P+1 do P+2. Objekti izgrađeni nakon 1995 godine imaju veću spratnost, uglavnom S+P+1+Pt ili P+2+Pt. Pojedini objekti imaju i veću spratnost što predstavlja devastaciju prostora. Regulacionim planom "Pofalići" se u velikoj mjeri zadržava postojeća prostorna koncepcija. Prirodni uslovi i postojeće stanje uslovili su planiranje novih objekata. Maksimalna spratnost stambenih objekata kolektivnog stanovanja je S+P+3+Pt.

## 1.2. POSTOJEĆE STANJE

### Prirodni uslovi

Predmetna lokacija se nalazi u mjestu Pofalići, općina Novo Sarajevo sa nadmorskom visinom od 610m.

Geološka građa na navedenom lokalitetu ocjenjuje se jednostavnom, budući da su zastupljeni sedimenti neogena, te sedimenti kvartarnog eluvijalno-deluvijalnog pokrivača. Geološka građa šireg područja istraživanja, predstavljena je sljedećim litološkim članovima: jursko-kredni fliš, neogeni sedimenti i kvartarne tvorevine. Koševska serija (1M3) je izgrađena od laporaca, glina i trošnih pješčara, između kojih su banci krečnjaka sa kongerijama, a lokalno i sočiva konglomerata. Orlački konglomerati (2M3) Sedimentacija se u srednjobosanskom basenu završava karakterističnim bankovitim sitnozrnim konglomeratima, koji su od erozije ostali sačuvani samo u sarajevskoj sinklinali na jugoistok i zeničkoj na severozapadu.

Istražnim bušenjem na predmetnoj lokaciji utvrđeni su isti litološki članovi: pjeskovite smeđe gline sa ulomcima sitne drobine i pjeskoviti lapor se nalazi na dubini od 7,00m.

Na osnovu ranijih rezultata inženjerskogeološkog kartiranja i istražnog bušenja, te dodatnih izvedenih istražnih bušotina u inženjerskogeološkom smislu zastupljene su sljedeće kategorije tla: Humus, Eluvijalno-deluvijalni pokrivač, Raslabljeni geološki substrat i Geološki supstrat. Hidrogeološke karakteristike terena ocjenjuju se kao relativno jednostavne zahvaljujući činjenici, što su prema materijalnom sastavu, strukturi poroznosti, opštoj vodopropusnosti i ocjediteljivosti, izdvojene dvije karakteristične hidrogeološke sredine: slabovodopropusne i vodonepropusne sredine.

Prema rezultatima ranijih istražnih bušenja u blizini istražne lokacije, nivoi podzemnih voda javljaju se na različitim dubinama od 0,5m do 1,20 m.

Na širem prostoru oko Sarajeva postoji više seizmotektonskih blokova sa specifičnim mehanizmom i karakterom kretanja. Osnovni stepen seizmičnosti za istraživani prostor jeste 7° MCS.

Na osnovu dodatnih istraživanja teren na lokaciji je nestabilan sa granicom uslovno stabilnog terena. Prilikom izvođenja istražnih radova nije tačno utvrđena granica nestabilnosti. Potrebno je obratiti pažnju prilikom iskopa i ustanoviti kliznu ravan i granicu nestabilnosti, također da se ne naruši primarno stanje i dođe do pokretanja terena.

Konstruktivni sistem objekta treba da bude otporan na manje diferencijalne pomake koji mogu da se jave na istražnoj lokaciji. Posebnu pažnju treba posvetiti regulaciji i odvođenju površinskih voda.

Srednja godišnja temperatura iznosi 10,4° C, relativna vlažnost vazduha iznosi 72% dok je srednja godišnja količina padavina 972 mm. Spoljna projektna temperatura za sezonu grijanja je - 18° C.

Geološke i geomehaničke karakteristike terena su utvrđene na osnovu terenskih i laboratorijskih istraživanja. Izvršena je jedna detaljna istražna bušotina čiji se rezultat te rezultati laboratorijskih ispitivanja, kao i uslovi i preporuke za izgradnju saobraćajnica i objekata mogu naći u Elaboratu o inženjersko - geološkim i geomehaničkim osobinama terena urađenim za potrebe izrade Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Pofalići“ urađen od strane "Winner Project" d.o.o., Novembar 2024. godine.

## Stvoreni uslovi

Obilaskom terena konstatovano je da na predmetnoj parceli nema izgrađenih objekata. Pristup predmetnoj parceli je sa istočne strane iz ulice Orlovačka.

Na susjednim parcelama sa zapada i juga nalaze se stambeni objekti, maksimalne spratnosti S+P+2, sa istočne i sjeverne strane je ulica Orlovačka, a kojom prema važećem Planu prolazi saobraćajnica.

Posmatrani obuhvat se nalazi u zoni mješovitog stanovanja. Pad terena je u pravcu zapad-istok. Područje unutar obuhvata Regulacionog plana "Pofalići" je opremljeno komunalnom i saobraćajnom infrastrukturom.

### 1.3. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE

U skladu s Odlukom o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Plana na predmetnom obuhvatu je planirana izgradnja kolektivnog stambenog objekta spratnosti S+P+2, uz povlačenje posljednje etaže minimalno 4 m u odnosu na osnovni gabarit objekta iz pravca pristupne saobraćajnice na sjeveroistoku.

Kolski pristup predviđen je iz ulice Orlovačka.

Krovne plohe su planirane kao ravni krov

Horizontalni gabarit objekta je 27,80 x 21,75 m, postavljen dužom stranom u smjeru sjever-jug. Tlocrtna površina objekta je 566,88 m<sup>2</sup> a BGP objekta je 1370 m<sup>2</sup>. Maksimalna spratna visina je 300 cm. Zauzetost parcele/procentat izgrađenosti (Pi) je 45%, a koeficijent izgrađenosti je 1,10.

### 1.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

Koncept prostornog uređenja i predviđeno korištenje površina rezultiraju sljedećim urbanističko-tehničkim pokazateljima:

Ukupna površina obuhvata.....	0,181 ha 1816,92 m <sup>2</sup>
Površina građevinske parcele .....	1244,00 m <sup>2</sup>
Planirana tlocrtna površina objekta .....	566,88 m <sup>2</sup>
Ukupni BGP objekta.....	1370,00 m <sup>2</sup>
Procentat izgrađenosti (Pi) obuhvata Izmjene i dopune RP-a .....	45 %
Koeficijent izgrađenosti parcele (Ki) .....	1,1
Koeficijent izgrađenosti obuhvata (Ki) .....	0,75

## **2.HORTIKULTURA**

Uređenje zelenila uz objekte kolektivnog stanovanja u funkcionalnom smislu, pored osnovnih ekosistemskih funkcija zelenila, treba da obezbijedi i stvaranje ugodnog ambijenta za stanovnike i korisnike.

Minimalni procenat zelenila (prirodnog vodopropusnog tla) hortikulturno uređenog, u okviru građevinske parcele treba da je 30% i nije ga moguće koristiti za druge namjene. Sva fiziološki vrijedna i markantna stabla ili grupacije stablašica i grmlja, sačuvati i uklopiti u buduće rješenje.

Obzirom da je veliki dio parcele angažovan za izgradnju objekta, fizički nedostatak učešća zelenila, treba nadoknaditi kroz reprezentativno uređenje, sa atraktivnim elementima biološke i građevinske komponente.

Parter treba da predstavlja prostorno-funkcionalnu i vizuelnu cjelinu u smislu neometanog kretanja unutar obuhvata ali i sa kontaktnim površinama zelenila. Sve elemente urbanog mobilijara (klupe, staze, rasvjeta, ograde, info panoi, mobilijar za djecu i sl.) i sadnog materijala (prvenstveno atraktivne stablašice) treba rješavati kao dio jedinstvenog arhitektonsko-urbanističkog rješenja vanjskog uređenja sa hortikulturom.

Na popločanim površinama takođe predvidjeti sadnju stablašica, u nivou popločanja, ili u većim žardinjerama-arlamama, koje se u ovom slučaju, kroz izbor materijala i oblikovanje javljaju kao dio ukupnog kompozicionog rješenja.

Uz kontaktne saobraćajnice predvidjeti sadnju visokih stablašica kao dio ukupnih linijskih sistema zelenila, a prema prostornim mogućnostima, sa dužim ili kraćim prekidima na mjestu ulaza u objekat.

## **3.SAOBRAĆAJ I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA**

### **3.1. SAOBRAĆAJ**

Predmetnom Izmjenom i dopunom Regulacionog plana „Pofalići“, kolektivni stambeni objekat na k.č. na k.č. 2992/2, 2992/4, 2991/1, 2992/1 K.O. Novo Sarajevo I, po skraćenom postupku zadržan je koncept saobraćajne mreže definisan važećim regulacionim planom, kako položajno tako i po gabaritima.

Saobraćajni pristup na građevinsku parcelu obezbjeđen je sa sjeveroistočne strane, iz Ulice Orlovačka, koja je izvornim planom predviđena za rekonstrukciju i proširenje.

Parkiranje-garažiranje se mora realizovati u okviru pripadajuće građevinske parcele kao:

- dio građevine u vidu podzemne ili spratne etaže,
- zasebne objekte (podzemne ili nadzemne garaže),
- na otvorenom parkiralištu.

Obračun potrebnih parking mjesta vršiti na sljedeći način :

- za planiranu stambenu izgradnju - 1 stan = 1.1 parking mjesto.

### **3.2. SNABDIJEVANJE VODOM I ODVODNJA I TRETMAN OTPADNIH VODA**

U okviru predmetnih izmjena i dopuna Regulacionog plana „Pofalići“, u dijelu snabdijevanja vodom, novoplanirano urbanističko rješenje ne narušava osnovni koncept vodosnabdijevanja osnovnog Plana. Trase planiranih cjevovoda, iz ranije usvojene detaljne planske dokumentacije na predmetnom lokalitetu, su usklađeni sa planirani urbanističko - saobraćajnim rješenjem i novonastalim potrebama vodosnabdijevanje planiranih objekata. Predmetne izmjene i dopune Plana su ažurirane sa podacima postojećeg stanja vodovodne mreže na terenu, dok su sva ostala planska rješenja ostala nepromijenjena.

Kada je u pitanju idejno rješenje odvodnje i tretmana otpadnih voda, konstatujemo da predmetnim izmjene i dopune Regulacionog plana „Pofalići“ nije narušen osnovni koncept idejnog rješenja odvodnje i tretmana otpadnih voda definisan unutar obuhvata usvojenog Plana. Sva ostala rješenja ostala su nepromijenjena. „

### **3.3. ELEKTROENERGETIKA**

Regulacionim planom „Pofalići“ u fazi Idejnog rješenja toplifikacije-gasifikacije, iz 2011.godine (u daljnjem tekstu Plan) je predviđeno snabdijevanje objekata toplotnom energijom korištenjem gasa iz niskotlačne gasne distributivne mreže 0,1(0,2)bar.

U blizini predmetne parcele prolazi niskotlačna gasna distributivna mreža.

Predmetnom Izmjenom i dopunom je predviđena izgradnja kolektivnog stambenog objekta bruto građevinske površine 1370 m<sup>2</sup>, planirane potrošnje gasa cca 10 m<sup>3</sup>/h, te će se u skladu sa Planskim opredjeljenjem, vršiti snabdijevanje toplotnom energijom individualnim sistemom na prirodni gas.

Predmetna Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Pofalići“ ne utiče na generalni koncept Idejnog rješenja toplifikacije-gasifikacije Regulacionog plana „Pofalići“ iz 2011.godine.

Definitivan položaj novih trasa gasovoda, lokalnih priključaka te eventualno novih gasnih redukcionih stanica, definirat će se u narednim fazama izrade investiciono - tehničke dokumentacije u saradnji sa distributerom prirodnog gasa. Lokalni odvojeci, kućne unutrašnje instalacije i kućni priključci nisu predmet ovog elaborata.

### **3.4.ELEKTROENERGETIKA**

Regulacionim planom „Pofalići“ u fazi Idejnog rješenja Elektroenergetike i javne rasvjete, iz 2011.godine (u daljnjem tekstu Plan) unutar granica Izmjena i dopuna Plana nema postojeće niti planirane srednjenaponske mreže.

Predmetnom Izmjenom i dopunom je predviđena izgradnja kolektivnog stambenog objekta bruto građevinske površine 1370 m<sup>2</sup>, što neće dovesti do narušavanja naponskih prilika na ovom obuhvatu. Planirani kolektivni stambeni objekat ne utiče na generalni koncept Idejnog rješenja Elektroenergetike i javne rasvjete Plana.

U neposrednoj blizini planirana je distributivna transformatorska stanica TS-1, snage 630 kVA čije je napajanje planirano rasjecanjem postojeće srednjenaponske veze TS Humska 6 br. 0821 (630 kVA) – TS Humska 1 br. 0222 (630 kVA).

### **3.5. TELEKOMUNIKACIJE**

Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Pofalići“ - Izgradnja kolektivnog stambenog objekta na parceli k.č. 2992/2, 2992/4, 2991/1, 2992/1 Novo Sarajevo I (skraćeni postupak), ne utiče na promjenu Idejnog rješenja TK kablovska kanalizacija rađenog za potrebe izrade Regulacionog plana „Pofalići“ za koje je BH Telecom d.d. izdao pozitivno mišljenje broj 11.5-3.12-7371/11 dana 30.06.2011.godine.

Generalni koncept usvojenog pomenutog rješenja se ne mijenja.

Za predmetnu Izmjenu plana, planirani kolektivni stambeni objekat potrebno je priključiti na planiranu mrežu uz saglasnost operatera, na najbliže okno.

Interni i kućni priključci i izvodi, kao i planiranje trase kablovske TK kanalizacije do individualnih objekata nisu predmet Idejnog rješenja.

Definitivan položaj kablovske kanalizacije kao i tačan broj cijevi kablovske kanalizacije potrebno je odrediti u narednim fazama izrade investiciono-tehničke dokumentacije, u saradnji sa predstavnicima telekomunikacijskih operatera. Kablovska kanalizaciju potrebno je planirati i izvoditi podzemno i izvan kolovoza tj. u pločnicima i zelenim površinama.

### **3.6. SISTEM UPRAVLJANJA OTPADOM**

Sistem upravljanja otpadom u obuhvatu Plana je planiran u skladu sa usmjerenjima iz Elaborata o lokacijama reciklažnih dvorišta, niša i zelenih otoka sa lociranjem u prostorno-planskoj dokumentaciji i investicijskim planom Općine Novo Sarajevo (Odluka Vlade KS broj: 02-05-29735-5/19).

Analiza potrebnog broja posuda za očekivanu količinu proizvedenog komunalnog otpada u planiranim objektima je urađena uzimajući u obzir parametre strukture otpada iz „Strateškog plana KJKP „Rad“ za upravljanje otpadom u Kantonu Sarajevo 2023-2030“ (2023. god.) i odvoz tri puta sedmično.

U skladu sa proračunom i usmjerenjima iz Elaborata, predlaže se izgradnja zelenog otoka Tip 5 ( $V=1,1 \text{ m}^3$ ) u okviru građevinske parcele u obuhvatu Plana.

Na grafičkom prilogu Plana br. 6. dat je prijedlog lokacija za prikupljanje otpada.

Eventualnu izmjenu predložene lokacije za prikupljanje otpada, kao i vrstu/broj/zapreminu posuda za prikupljanje, odrediti u dogovoru sa nadležnom općinskom službom i Kantonalnim javnim komunalnim preduzećem „Rad“.

Prilikom izmjene predložene lokacije imati u vidu da ista treba biti predviđena u okviru planirane parcele za izgradnju objekta ili u samom objektu, što je moguće bliže javnoj saobraćajnici (a izvan regulacione linije iste), te adekvatno obrađena i prikazana u projektnoj dokumentaciji za izgradnju objekta (idejnom i izvedbenom projektu).

**GRAFIČKI DIO**