

-Koncept-

**REGULACIONI PLAN
KVADRANT "C" – MARIJIN DVOR
/Skraćeni tekst/**



Direktor:
Hamdija Džefendić, dipl.ing.grad.

Sarajevo, juli /srpanj 2019. godine

Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana KVADRANT "C" – MARIJIN DVOR (u daljem tekstu "Plan") sa mjernicama o izradi Plana objavljena je u: "Službene Novine Kantona Sarajevo" br. 11/16.

Za područje obuhvata ovog Plana je urađen R.P. KVADRANT "C" – MARIJIN DVOR koji je objavljen u: "Službene Novine Kantona Sarajevo" br. 27/03.

U skladu sa Odlukom o pristupanju izradi Plana Zavod je pristupio izradi Plana na geodetskim podlogama u razmjeri 1 : 1000.

1. GRANICE RAZMATRANJA I POVRŠINA

Područje koje je obuhvaćeno Regulacionim planom KVADRANT "C" – MARIJIN DVOR ograničeno je:

- sa sjevera glavnom Gradskom saobraćajnicom – Ulica Zmaja od Bosne,
- sa istoka trasom I transverzale (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 izrade Regulacionog plana KVADRANT "C" – MARIJIN DVOR.

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", br. 5/99) – Prečišćeni tekst, 4/02, 37/14 i na razmatranom području utvrđena je sljedeća namjena:

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

3. POSTOJEĆE STANJE

Područje obuhvaćeno utvrđenim granicama Plana nalazi se u centralnom djelu Općine Novo Sarajevo i u kontaktnoj zoni sa: R.P. Kvadrant "C1" Marijin Dvor, R.P. Gradski centar "Marijin Dvor" i R.P. "Centra Novo Sarajevo".

Nagib terena je manji od 5% što spada u optimalno povoljne terene za gradnju svih vrsta objekata različite spratnosti i namjene. Nivo podzemne vode se kreće od 2,90 do 4,00 m računajući od površine terena.

Mikro lokalitet obuhvata R.P. Kvadrant "C" Marijin Dvor, pored umjereno- kontinentalne klime kotlinksog tipa odlikuje se i u određenim specifičnostima kao što su: pojave inverzije temperature i sa manjom učestalošću jačih vjetrova.

U obuhvatu je anketirano 34 objekata od koga su deset (10) stambenih, jedan (1) stambeno-poslovni, (Importane centar), jedan objekat ambasade i 22 poslovna objekata različite namjene (MUP, muzej, srednje i visoko obrazovanje, banke) i drugo.

Pretežna spratnost objekata je P+1 (prizemlje plus jedna etaža) a kreće se 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 živi cca 200 stanovnika.

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

Obuhvat je dobro opremljen komunalnom i saobraćajnom infrastrukturom.

4. Prostorna organizacija

Koncept prostorne organizacije R.P. Kvadrant "C" Marijin Dvor 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 muzeja 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. Ova je područje koje je 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 obrazovanj(srednje i visoko), poslovno stambena zona, zona kulture, zona ambasada, zona parkovskog zelenila, aleja "Vilsonovo šetalište", sa kolsko--pješačkim prilazima, manjnim skverovima i površine za primarni saobraćaj i saobraćaj u mirovanju.

4.2. Razmještaj fizičkih struktura

Površine na kojima se planira izgradnja fizičkih struktura, 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 vodeći računa o postojećim imovinsko-pravnim odnosima.

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 i formiranje uličnih fasada su u direktnoj vezi sa veličinom parcela i postojećim okruženjem, tako da su planirani objekti većih volumena i horizontalnih gabarita prema ulici Zmaja od Bosne a koje se odnosi na izgradnju II faze objekta Importane centra i izgradnju poslovno – stambenog objekta, a naznačenih u grafičkom prilogu "Razmještaj, namjena i spratnost objekata" M 1:1000.

Razmještaj objekata:

_ poslovno - stambeni objekat prema ulici Zmaja od Bosne, (građevinska pracla br.1) max. spratnosti je od P+5 – P+12. Planiran je tako da horizontalni gabariti formiraju trg prema ulici Zmaja od Bosne koji je nastavak trga formiranog ispred Importane centra i formira povučenu uličnu fasadu prateći građevinsku liniju postojećeg navedenog objekta. Objekat je planiran na vlasničkoj parceli u sklopu koje je i planirana javna površina odnosno trg površine 4680m². Objekat je planiran sa tri podzmele etaže u kojima mogu biti poslovni i komercijalni sadržaji kao i podzemene etaže garaže koje moraju zadovoljiti potrebe saobraćaja u mirovanju.

- poslovno - stambeni objekat prema ulici Zmaja od Bosne, (građevinska pracla br.1) II faza objekta Importane centra max. spratnosti je P+12 i formira povučenu uličnu fasadu prateći građevinsku liniju postojećeg objekta. Visina gore navedenih objekata je data u smjernicama i u Odluci o pristupanji ovog Plana i ona iznosi max. 50 m. U ovisnosti od namjene pojedinih dijelova objekata kao i prilagodbe spratnih visina prema namjeni prostora u objektima, može doći do odstupanja predloženih spratnosti, ali max. visina najviših dijelova objekata ne može biti veća od 50m.

Uz ulicu Vilsonovo šetalište planirana je rekonstrukcija, dogradnja ili zamjena građevinskog fonda postojećih objekata u horizontalnim i vertikalnim gabaritima koji su prikazani na grafičkom prilogu "Razmještaj, namjena i spratnost objekata" M 1:1000. (Elektro-privredni školski centar, Šuma projekt i objekat Face TV-a) te izgradnja diplomatsko - konzularnog predstavništva. Visina objekata uz ulicu Vilsonova šetalište je data u smjernicama kao i u Odluci o pristupanji ovog Plana i ona iznosi max. 21 m. U ovisnosti od namjene pojedinih dijelova objekata kao i prilagodbe spratnih visina prema namjeni prostora u objektima, može doći do odstupanja predloženih spratnosti, ali max. visina najviših dijelova objekata ne može biti veća od 21m. Obzirom da se radi o poslovnim objektima koji da bi se izgradili ili obnovili (osim diplomatsko - konzularnog predstavništva) moraju biti i samoodrživi da bi njihova realizacija bila opravdana i realna. Iz navedenog smatramo da bi se u ovim objektima trebalo i moralo obezbijediti 60% poslovnog i komercijalnog sadržaja i 40% stambenog prostora (poslovni i stambeni apartmani) te namjnom ovih objekata ovim Planom to omogućiti.

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 usaglase, i ukoliko postojeća i novoplanirana infrastrukturna mreža to bude omogućavala.

Ranije usvojenim Planom zadržana je građevinska parcela Muzeja moderne umjetnosti (prema izdatoj urbanističkoj saglasnosti od strane Ministarstva prostornog uređenja), odnosno Centra savremene umjetnosti "ARS AEVI". 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 zbog ubrzanja procedure njegove realizacije.

Ulica Zmaja od Bosne i ulica Vilsonovo šetalište povezane su jakim pješačkim koridorima sa linijskim zelenilom.

Saobraćajni pristup u 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 silaz u garažu i u nastavku desno skretanje na I transverzalu.

Ulica Vilsonovo šetalište, uz rijeku Miljacku, 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 6 m sa linijskim zelenilom i urbanim mobilijarem i vizualizacijom koja će posebno naglašavati tu pješačku vezu.

U obuhvatu je planirana i servisna saobraćajnica od zgrade Ujedinjenih Nacija do Instituta za hemiju i fiziku, kao dvosmjerna, koja je povezana sa GGS kod MUP-a semaforiziranim raskrsnicom.

Uz transverzale "I", "II", 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. U okviru zona planirana je izgradnja trgova i pješačkih zona.

Saobraćaj u mirovanju je planiran u skladu sa prostornim mogućnostima i potrebama korisnika.

Parking mjesta će biti obezbjeđena u zatvorenom (podzemne ili nadzemne garaže) 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, trgovinu jedno parking mjesto na 60 m² po max. BGP, za planiranu stambenu izgradnju 1 stan – 1,1 parking mjesto.

Naznačeni broj parking mjesta ujedno je i minimalan broj parking mjesta u odnosu na datu max. BGP. Prema Urbanističkim planom Grada Sarajeva 1986-2015. planirano je povezivanje ovog prostora sa ostalim urbanim dijelovima Grada tramvajskom prugom na longitudinalnom pravcu istok - zapad. U skladu s tim postojeća dvokolosječna tramvajska pruga se zadržava u sadašnjem položaju i u gabaritu. Za potrebe odvijanja autobusnog saobraćaja planiran je potreban broj stajališta - niša.

Nova izgradnja planirana je na 5 građevinskih parcela sa sljedećim namjenama i urbanističko tehničkim pokazateljima:

Građevinska parcela broj 1. Poslovno - stambeni objekat

- Površina----- 14,630m²
- Tlocrtna površina----- 6,890m²
- BGP 67,200m²
- Procenat izgrađenosti 47%
- Ki..... 4,7

Građevinska parcela broj 2. Stambeno - poslovni objekat

- Površina----- 2,096m²
- Tlocrtna površina----- 1,180m²
- BGP 11,580m²
- Procenat izgrađenosti 56,3%
- Ki..... 5,5

Građevinska parcela broj 3. Poslovni objekat

- Površina----- 2,870m²
- Tlocrtna površina----- 2,050m²
- BGP 8,800m²
- Procenat izgrađenosti 70,5%
- Ki..... 3,1

Građevinska parcela broj 4. Diplomatsko - konzularno predstavništvo

- Površina----- 5,182m²
- Tlocrtna površina----- 2,158m²
- BGP 6,474m²
- Procenat izgrađenosti 41,6%
- Ki..... 1,2

Građevinska parcela broj 5. Muzej ARS Aevi

- Površina----- 7,338m²
- Tlocrtna površina----- 2,150m²
- BGP 4,875m²
- Procenat izgrađenosti 29,3%
- Ki..... 0,7

Građevinska parcela broj 5. Muzej savremene umjetnosti ARS Aevi

- Parcele na kojima je planirana izgradnja navedenog muzeja su izuzete iz režima zabrane građenja Sl."Novine Kantona Sarajevo" broj 51/18.

5. Zelenilo

Navedene karakteristike lokacija kao i karakter pretežne namjene zahtjevaju 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 "aleja lipa" nalazi se u prostornom obuhvatu i predstavlja jedan od najvrjednijih drvoreda Grada. Podignut je još prije rata, ali brz razvoj Grada, izgradnja infrastrukture, 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" su preuzeta sva planska opredjeljenja.

6. Odnos prema postojećem građevinskom fondu

Za realizaciju planiranih sadržaja potrebno je ukloniti 22 objekata ukupne tlocrtne površine 10.431 m², ukupnog BGP-a 18.044 m² i prosječne spratnosti P+M.

Planom se zadžava 12 poslovnih objekata ukupne tlocrtne površine 23.239 m², ukupnog BGP-a 91.686 m² i prosječne spratnosti P+4.

7. Urbanističko – tehnički pokazatelji

Definisanjem prostora unutar Regulacionog plana KVADRANT "C" – MARIJIN DVOR dobijeni su sljedeći urbanističko-tehnički pokazatelji:

-	ukupna površina obuhvata	14.6 ha – 146.000m ²
-	broj stanovnika	1.100
-	gustina naseljenosti	75st/ha
-	ukupna tlocrtna površina objekata koji se zadržavaju	23.239 m ²
-	ukupna tlocrtna površina planiranih objekata.....	14.850 m ²
	<u>ukupna tlocrtna površina objekata</u>	<u>38.100 m²</u>
-	ukupna BGP objekata koji se zadržavaju	91.686m ²
-	ukupna BGP planiranih objekata	98.900m ²
	<u>ukupna BGP objekata</u>	<u>190.586m²</u>
-	procenat izgrađenosti obuhvata (Pi)	26%
-	koeficijent izgrađenosti obuhvata (Ki)	1,35