



**SKRAĆENI TEKST
REGULACIONOG PLANA „ZABRĐE“**

(Nacrt)

Nosilac pripreme Plana:
Gradonačelnik Grada Sarajeva

Nosilac izrade Plana:
*Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo*

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

Sarajevo, decembar 2019. godine



1. UVOD

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana „Zabrđe“ (u daljnjem tekstu Plan) donijelo je Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj 27.07.2016. godine, („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 32/16).

Cilj izrade Plana je da se uz preispitivanje stvarnog stanja izgrađenosti na terenu u odnosu na važeći Regulacioni plan „Zabrđe“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 03/04), uradi novi provedbeno planski dokument, kojim bi se definisao i usmjerio razvoj predmetnog područja u skladu sa planovima višeg reda, kao i regulacionim planovima u kontaktnim područjima.

2. OBUHVAT I POVRŠINA

Područje obuhvata Plana definisano je:

- Magistralnim putem M17 - Sarajevo – Zenica, na zapadu;
- Zona sporta i rekreacije- Žuč, na sjeveru;
- Gradskom deponijom „Smiljevići“, na istoku;
- Stambenim naseljem Sokolje, na jugu.

Površina razmatranog prostora je **95 ha**.

Granice Plana detaljno su opisane u članu 2. Odluke o provođenju.

3. ODNOS PREMA PLANOVIMA VIŠEG REDA

Uvažavajući opredjeljenja definisana Prostornim planom Kantona Sarajevo za period 2003. – 2023. godina („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 26/06 i 4/11) i Urbanistički plan Grada Sarajeva za urbano područje Sarajeva (Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža i Vogošća) za period 1986. – 2015. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 05/99 – prečišćeni tekst i 04/02) područje obuhvata Plana definisano je kao:

- 1.3. - Individualno stanovanje,

Na prostoru koji se odnosi na individualno stanovanje – zona na padinama i uz dolinu rijeke Lepenice, u potpunosti se poštuje namjena predviđena Urbanističkim planom, za razliku od pojasa uz magistralni put Sarajevo – Zenica, gdje se dijelom poštuje namjena predviđena UP-om, a dijelom se uvodi nova funkcija – poslovni sadržaji uvažavajući tendencije gradnje poslovnih objekata koje su u prostoru već izražene, kao i u R.P. „Zabrđe“ („Službene novine KS“, broj 03/04).

Izmjenama i dopunama Prostornog plana, kao i Izmjenama i dopunama UP-a izvršena je korekcija granice, ali numerički podaci nisu usaglašeni s promjenom iste. Iz tog razloga je putem izrade Plana izvršen proračun kapaciteta i usaglašen sa novim prostornim mogućnostima, a na bazi prosječnih urbanističkih veličina utvrđenih u tekstualnom dijelu Plana višeg reda.

4. POSTOJEĆE STANJE

4.1. Prirodni uslovi

„WINNER PROJECT“ d.o.o. Sarajevo je u februaru 2018. uradio „Elaborat o inženjersko – geološkim i geomehaničkim karakteristikama terena“ za potrebe izrade Plana. Elaborat je revidovan od strane „PIGIP“ d.o.o. Sarajevo u martu 2018. godine.

Na osnovu rezultata inženjersko-geološkog kartiranja i rezultata ranijih istraživanja, na razmatranom području, izdvojene su kategorije terena prema stabilnosti:

- stabilni tereni,
- uslovno-stabilni tereni,
- nestabilni tereni

Stabilni tereni – ST

Stabilni tereni (ST) izdvojeni su u ravničarskom dijelu lokacije, izgrađenom od aluvijalnih sedimenata. U ovoj kategoriji terena, u pogledu stabilnosti ne očekuju se nikakvi posebni problemi u toku izvođenja zemljanih radova, pa se sa aspekta stabilnosti oni ocjenjuju pogodni za građenje. To su tereni izgrađeni od šljunkova te glinovito - pjeskovitih naslaga u ravničarskom dijelu i od tankog površinskog pokrivača i geološkog substrata na padinskim dijelovima. Ovdje ipak želimo da naglasimo, da su glinovito - laporoviti članovi geološkog substrata vrlo osjetljivi na prisustvo vode i klimatske promjene zbog brze dezintegracije u materijale lošijih geomehaničkih svojstava, pa se preporučuje da se iskopi građevinskih jama kod izgradnje objekata ne ostavljaju duže vrijeme otvoreni i nezaštićeni već da se odmah pristupi ugrađivanju materijala, a višak iskopa zatrpa.

Uslovno stabilni tereni – UST

Uslovno – stabilni (UST) tereni imaju najveću zastupljenost na istraživanom prostoru. Ovi tereni izdvojeni su na padinskom dijelu terena izgrađenom od eluvijalno - deluvijalnog pokrivača. U prirodnim uslovima tereni ove kategorije su uglavnom stabilni, a u uslovima izvođenja zemljanih radova, pri neadekvatnom zasijecanju padina, prekomjernom opterećenju od deponija materijala, nekontrolisanom razvođenju površinskih voda po terenu, izlivanjem fekalnih voda i sl., može doći do pojave otkidanja i klizanja zemljanog materijala preko substrata. Ponekad se u njima nalaze manje klizne pukotine u površinskom pokrivaču bez ikakvih manifestacija pokreta. S obzirom da se tereni ove kategorije nalaze u graničnom stanju ravnoteže potrebno je prije izgradnje i izvođenja zemljanih radova na pripremi građevinskih površina objekata izvršiti detaljna geotehnička istraživanja na svakoj predviđenoj lokaciji, te na bazi postignutih rezultata definisati uslove i ograničenja izgradnje na ovim terenima.

Nestabilni tereni – NT

Nestabilni tereni (NT) izdvojeni su u okviru aktivnih i umirenih klizišta koja se nalaze na predmetnom području a okonturena su na osnovu detaljnog inženjersko-geološkog kartiranja terena. Ukupno su okonturena četiri klizišta.

Građevinski zahvati u ovim terenima zahtijevaju prethodna vrlo detaljna geotehnička istraživanja i ispitivanja i preduzimanje adekvatnih tehničkih mjera sanacije kako bi se izbjegle nepoželjne štetne posljedice. To znači, da ukoliko se kroz detaljna istraživanja pokaže da je na lokaciji pojedinih klizišta izgradnja moguća i ekonomski opravdana potrebno je prethodno izvršiti sanaciju klizišta, pa tek nakon toga pristupiti izgradnji planiranih sadržaja.

Elaboratom, koji je sastavni dio Plana, dati su uslovi i preporuke izgradnje novih objekata na pojedinim kategorijama terena i to:

MIŠLJENJE O GEOTEHNIČKIM KARAKTERISTIKAMA POSTOJEĆIH OBJEKATA

Kategorija stabilnih terena - 1

Objekti izgrađeni na ovim terenima mogu se zadržati uz obavezu izrade geotehničkog izvještaja.

Kategorija stabilnih i uslovno stabilnih terena - 2

Za objekte koji su izgrađeni na stabilnim i uslovno stabilnim terenima a koji su devastirani uslijed raznih faktora (oštećeni ili devastirani) koji ne uključuju inženjersko-geološke i geotehničke (porušeni legalni objekti u toku rata, dotrajali legalni objekti...) legalizacija se može izvesti uz uslov da se izvede konstruktivna sanacija objekta ili zamjena građevinskog fonda uz pozitivan detaljni geotehnički izvještaj.

Kategorija uslovno-stabilnih terena - 3

Kod objekata na ovim terenima osnove za zadržavanje objekata su sljedeći radovi i podaci:

- dubina temeljenja, koja se mora utvrditi putem iskopa uz temelje;
- istražni radovi u zoni objekta, minimalnog obima;
- pregled stanja konstrukcije objekta i temelja;
- projekat sanacije objekta, ukoliko na temeljima i objektu ima oštećenja;
- realizacija projekta sanacije temelja, objekta i okolnog terena, te tehnički prijem izvršenih radova;
- tek nakon realizacije prethodno ovdje navedenih aktivnosti može se pristupiti u proceduru legalizacije predmetnog objekta uz pozitivan detaljni geotehnički izvještaj.

Kategorija nestabilnih terena - 4a

Na nestabilnom terenu gdje se mogu izdvojiti manje cjeline (zone) koje bi se mogle sanirati (stabilizovati), bez da se izvede sanacija cjelokupnog terena. U izuzetnim slučajevima je moguće zadržati pojedine objekte uz poštivanje sljedećih uslova:

- pozitivan detaljni geotehnički elaborat;
- veoma detaljno izvođenje geološko-geotehničkih istražnih radova za razmatrani objekat;
- izrada geološkog elaborata i geotehničkog projektnog izvještaja sa jasno definisanim uslovima i preporukama;
- snimak postojeće temeljne konstrukcije;
- snimak eventualnih konstruktivnih oštećenja;
- projekat ojačanja temeljne konstrukcije;
- realizacija projekta ojačanja temeljne konstrukcije;
- sanacija dijela nestabilnog terena;
- kontrola i potvrda realizacije projekta ojačanja temeljne konstrukcije od strane ovlaštene institucije;
- ukoliko se ne može izvesti konstruktivna sanacija objekta izvela bi se zamjena građevinskog fonda.

Kategorija nestabilnih terena – klizišta 5a

U ovoj kategoriji nema objekata koji se nalaze u sklopu izdvojenih aktivnih klizišta, registrovanih tokom izrade Plana.

Sa stručnog aspekta u ovim zonama moguće je zadržati određene objekte, ukoliko bi se nalazili u zonama zahvaćenim klizištem, pod uslovom ako bi se izveli određeni radovi, koji se mogu podijeliti u sljedeće faze:

- GPE – geotehnički projektni elaborat – ovaj dokument bi definisao uzroke koji dovode do pojava nestabilnosti, te mogućnost i način stabilizacije dijela ili cjelokupne padine.
- SADKL – sanacija dijela klizišta – sanacija dijela klizišta bi se izvela u tačno određenim okvirima koje bi definisao projekat sanacije.
- SACKL – sanacija cjelokupnog klizišta – ukoliko projektni elaborat pokaže da sanacija samo dijela klizišta neće dovesti do trajne stabilizacije određenog prostora, tada se mora izvesti sanacija cjelokupnog klizišta.
- KSO(ZGF) – konstruktivna sanacija objekata – svi objekti koji su nekvalitetno izgrađeni moraju se posebno tretirati kako bi se konstruktivno ojačali. Ukoliko nije moguće izvesti konstruktivnu sanaciju objekta tada bi se izvršila zamjena građevinskog fonda.
- M – monitoring – nakon izvođenja svih sanacionih radova, pristupilo bi se monitoringu u trajanju 1-2 g. kako bi se utvrdili efekti izvedenih radova.
- GTI – geotehnički izvještaj – ovaj dokument bi predstavljao završnu fazu u procesu zadržavanja objekata. Ovaj dokument će da potvrdi za svaki objekat pojedinačno da li je nakon izvedenih svih naprijed navedenih faza moguće donijeti odluku o zadržavanju objekata koji su izgrađeni bez odobrenja za građenje.

USLOVI I PREPORUKE IZGRADNJE NOVIH OBJEKATA NA POJEDINIM KATEGORIJAMA TERENA

U okviru područja Plana nisu izdvojene sve pomenute kategorije, zbog čega u nastavku dajemo samo osnovna obilježja za kategoriju *terena veoma povoljnih za gradnju (1) i povoljni za građenje objekata (2)*, *terena uslovno povoljnih za građenje (3)*, *terena nepovoljnih za gradnju objekata (4)* i *terena izrazito nepovoljnih za gradnju objekata – klizišta (5a)* koja se mogu izdvojiti na razmatranom području.

Na terenima koji su označeni kao **vrlo povoljni za građenje objekata (1) i povoljni za građenje objekata (2)**, ne postavljaju se posebni uslovi osim standardnih, od kojih su sljedeći obavezni:

- geotehnički izvještaj;
- temeljenje izvršiti u dovoljno nosivim materijalima, što znači da nije uvijek potrebno temeljiti u geološkom supstratu;
- u slučajevima da se nosivi materijali eventualno pojave na manjim dubinama, moraju se temelji osigurati od uticaja mraza, odnosno, moraju se ukopati u tlo min 0.8 m;
- kod manjih objekata nije obavezno detaljno geotehničko istraživanje terena, nego se preporučuje iskop minimalno dva istražna rova dubine do cca. 3.00 m iz kojih se uzimaju neporemećeni uzorci za laboratorijska ispitivanja, a gdje se komparativno mogu usvojiti fizičko-mehanički parametri ukoliko postoje izvršena ispitivanja na istim ili sličnim materijalima;
- kod većih objekata (stambenih, poslovnih, privrednih, javnih, vjerskih, itd) kod kojih je površina veća od 1000 m² i gdje je spratnost veća od 4 i više nadzemnih etaža potrebno je izvršiti detaljno geološko istraživanje tla;
- u slučaju da se predviđa izrada ukopanih etaža objekata treba konstruktivnim rješenjem spriječiti dejstvo uzgona podzemnih voda pošto njihovi maksimalni nivoi mogu biti značajno iznad nivoa terena, pored toga ukopane etaže iziskuju posebna rješenja u smislu zaštite od uticaja podzemnih voda, dreniranje terena i sl;
- obavezna je izrada projekta osiguranja građevinske jame ukoliko se radi u blizini već izgrađenih objekata;
- s obzirom da se radi o seizmički aktivnom području treba vršiti seizmičku izgradnju objekata koji moraju imati dobru konstruktivnu krutost tj. urađene AB stupove, serklaže, ploče i dr.

Član 18.

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 19.

Nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u sve objekte 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 20.

Uslovi izgradnje građevina za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara kao i za druge potrebe odbrane i civilne zaštite moraju biti obezbjeđeni u skladu sa Zakonom 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 21.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o provođenju Regulacionog plana „Zabrđe“ („Službene novine Kantona Sarajeva“, broj 03/04).

Član 22.

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

***Predsjedavajući
Gradskog vijeća Grada Sarajeva***

Igor dr. Gavrić

Broj:
Datum

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 članu 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 34/08 – prečišćen 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”, broj 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.do 2015. godine („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 5/99, 14/00, 4/02 i 37/14).

Razlozi donošenja Odluke

Izradu Regulacionog plana „Zabrđe” inicirala je Općina Novi Grad Sarajevo, s obzirom da je Regulacioni plan ove cjeline donesen 2004. godine, te da su se na terenu desile promjene u obimu koji onemogućava dalje provođenje Plana. Planom su preispitane prostorne mogućnosti područja i stvoreni uslovi za uređenje prostora, integraciju zatečenog građevinskog fonda, novu izgradnju, obezbjeđenje nedostajućih kapaciteta društvene infrastrukture, te opremanje područja potrebnom saobraćajnom, energetsom i komunalnom infrastrukturom.

Obrazloženje predloženih rješenja

Članom 1. utvrđuju se uslovi korištenja, 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. definiše se izgradnja objekata i drugi zahvati

Članom 5. definišu se urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje građevinskog zemljišta

Članom 6. propisuju se uslovi za izradu tehničke dokumentacije i realizaciju novih objekata

Članom 7. propisuje se uređenje građevinskog zemljišta

Članom 8. definišu se odnosi prema postojećim objektima

Članovima 9. 10 i 11. propisuju se uslovi za legalizaciju postojećih objekata

Članom 12. propisuju se uslovi za uređenje zelenih i slobodnih površina

Članom 13. propisuju se uslovi za parkiranje i garažiranje vozila

Članom 14. propisuju se uslovi za izgradnju pomoćnih objekata

Članom 15. propisuju se uslovi za pretvaranje stambenih u poslovne prostore.

Članom 16. propisuju se uslovi za izgradnju objekata privremenog karaktera

Članom 17. propisuju se uslovi za postavljanje ograda

- Članom 18. propisuju se uslovi za temeljenje i statički proračun planiranih građevina
Članom 19. propisuju se mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima
Članom 20. propisuju se mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih
i drugih nesreća
Članom 21. propisuje se da prestaje da važi Odluka o provođenju Regulacionog plana
„Zabrđe“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 03/04)
Članom 22. propisuje se način stupanja na snagu Odluke

Sredstva za izradu Plana

Sredstva za izradu Plana obezbijedena su u Budžetu Općine Novi Grad Sarajevo.

Kod **uslovno povoljnih terena (3)** za gradnju objekata potrebno je uvijek ispuniti sljedeće osnovne uslove :

- geotehnički izvještaj;
- prije bilo kakvog izvođenja radova neophodno je na ovim prostorima uraditi detaljna inženjersko-geološka 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;
- temelji manjih objekata mogu se osloniti na materijale pokrivača, a kod terena pod većim nagibima, treba temelje ukopati u geološki supstrat;
- temelje većih objekata obavezno osloniti na geološki supstrat, bez obzira na nagib terena, pri čemu se mora ostvariti i sigurnost na klizanje objekata;
- oko objekta u nivou suterena potrebno je izvesti drenažni sistem, odnosno, ne smije se dozvoliti da temeljna jama akumulira podzemne vode, jer bi to moglo da nepovoljno utiče na stabilnost okolnog prostora, a također i na susjedne objekte;
- ukoliko se na objektu predviđaju podrumske i suterenske prostorije tada je obavezna izrada i projekta osiguranja građevinske jame;
- fundiranje se može izvesti direktno na armiranobetonskim temeljnim trakama, temeljima „samcima“ ili kontra pločama ispod cijelog objekta;
- u slučaju fundiranja na armiranobetonskim temeljnim trakama, iste je potrebno u poprečnom pravcu konstruktivno povezati AB gredama;
- u slučaju fundiranja na temeljima „samcima“, potrebno ih je povezati AB gredama u oba pravca tako da temeljna konstrukcija čini jedinstvenu konstruktivnu cjelinu. Ovo je potrebno raditi radi što boljeg adaptiranja temeljne konstrukcije na eventualna neravnomjerna slijeganja;
- u okviru ovih kategorija terena treba vršiti aseizmičku izgradnju objekata koji moraju imati dobru konstruktivnu krutost tj. urađene AB stupove, serklaže i ploče;
- vanjsko uređenje terena i provođenje saobraćajnica treba da budu takvi da zasjecanja i nasipanja na padinama budu što manji. Visoki nasipi i duboki zasjeci moraju se osigurati potpornim konstrukcijama fundiranim na supstratu;
- povoljna je i izrada nasipa za provođenje saobraćajnica ili za uređenje terena u nožici kosine jer ovdje nasip djeluje kao „kontrateret“ i poboljšava uslove stabilnosti;
- raspored objekata i intenzitet izgradnje treba da budu takvi da to poboljšava stabilnost padine. To znači da treba forsirati intenzivniju izgradnju sa višim objektima u nožici padine, a slabiju i sa nižim objektima na samoj padini;
- orijentacija i konstrukcija objekata na padini treba da odgovaraju uslovima stabilnosti. Povoljno je ako su objekti orijentisani svojom dužom stranom okomito na izohipse. Konstruktivni sistem objekata treba da bude otporan na manje diferencijalne pomake koji mogu da se jave na padini;
- posebnu pažnju treba posvetiti regulaciji i odvođenju površinskih voda;
- dreniranje terena predstavlja efikasnu mjeru poboljšanja stabilnosti u svim slučajevima kada se javljaju podzemne vode na padini. Ukoliko nepropusna osnova (supstrat) leži relativno plitko dreniranje treba izvršiti sve do supstrata;
- ako supstrat leži relativno plitko objekte treba fundirati na supstratu i na taj način oni predstavljaju značajan element stabilizacije padine;
- ukoliko je substrat dubok pa bi fundiranje na supstratu bilo neracionalno, poboljšavanje uslova stabilnosti treba postići drugim mjerama;
- generalno se za ove prostore može reći da nisu potrebne specijalne mjere sanacije većeg obima, ali da sama izgradnja treba da bude planirana i izvršena tako da se uslovi

stabilnosti na padinama poboljšavaju. Pri tome treba voditi računa o uslovima izgradnje koji su naprijed specificirani;

- na ovim terenima potrebno je izvršiti osiguranje iskopa i nije dozvoljeno deponovati materijale na padine bez prethodnih uređenja podloge;
- iza ukopanih dijelova objekta potrebno je izvoditi „drenažne zavjese“ sa dubinama do geološkog supstrata;
- ukoliko se grade potporne konstrukcije tada one treba temeljiti u geološkom supstratu;
- nasipi u većim depresijama moraju se osigurati sa drenažama, a posebno treba na padinama osigurati „nožice“ nasipa;
- ukoliko se radi o saniranim klizištima za koje postoji dokaz o uspješnoj sanaciji (na osnovu provedenog monitoringa) treba voditi računa da izgradnja objekta, ni u jednom slučaju, ne ugrozi prethodno izvedene sanacione elemente klizišta;
- nakon urađenih istraživanja–potrebno za svaki objekat uraditi GTI-detaljni geotehnički izvještaj.

Na terenima koji su nepovoljni za građenje objekata (4), obavezno je ispuniti sljedeće osnovne uslove :

- geotehnički elaborat;
- na lokaciji objekta izvesti pored standardnih i detaljna geotehnička istraživanja većeg obima;
- uraditi projekat sanacije nestabilnog područja;
- temelje obavezno osloniti na geološki supstrat;
- kod terena koji su pod većim nagibima potrebno je temelje osigurati i protiv klizanja temelja, putem šipova ili geotehničkih sidara;
- važno je da se primjeni kruta temeljna konstrukcija, kao kontra ploča ispod cijelog objekta, ili kao temeljni zidovi koje treba obavezno usmjeriti okomito na pad terena, koji na taj način predstavljaju kontrafore;
- oko objekta u nivou geološkog supstrata, potrebno je izvesti drenažni sistem, koji treba osloniti na geološki supstrat;
- pored drenažnog sistema postavljenog neposredno oko objekta, potrebno je izvesti i drenaže koje se usmjeravaju prema glavnim tokovima podzemnih i površinskih voda;
- ukoliko se na objektu predviđaju i suterenske prostorije, ili ako se radi o interpolaciji, tada je obavezna izrada i projekta osiguranja građevinske jame;
- bitno je da se kod projekta uređenja ne predviđa izgradnja većih nasipa, jer se ovakvi tereni ne smiju dodatno opterećivati;
- potporne konstrukcije oko objekata treba povezati konstruktivno sa objektima, kako bi sve skupa činilo jednu krutu konstrukciju;
- u svakom slučaju potrebno je razraditi dinamički plan izvođenja pojedinih faza radova, kako ne bi došlo do pojave nestabilnosti širih razmjera;
- obavazan dokument u slučaju ovakvih terena je glavni projekat osiguranja građevinske jame;
- nakon urađenih istraživanja–potrebno za svaki objekat uraditi GTI-detaljni geotehnički izvještaj.

S obzirom da se radi o seizmički aktivnom području treba vršiti aseizmičku izgradnju objekata koji moraju imati dobru konstruktivnu krutost tj. urađene AB stupove, serklaže i ploče.

Kod terena izrazito nepovoljnih za gradnju objekata (5a), troškovi sanacije klizišta mogu biti veoma visoki i mogu se cijeliti samo za određenu lokaciju. U principu ne treba graditi na ovim površinama a ukoliko je neophodno da se koriste neki manji dijelovi ove kategorije treba računati sa obimnim mjerama i visokim troškovima sanacije. Kod gradnje na ovoj kategoriji

postoji još i opasnost da neadekvatnim aktivnostima može doći do daljeg proširenja postojećih klizišta.

Eventualno građenje na ovakvim područjima, moglo bi se izvesti samo pod sljedećim osnovnim uslovima:

- geotehnički elaborat;
- veoma detaljno izvođenje geološko-geotehničkih istraživanja na lokaciji;
- u saradnji arhitekta–urbanista, građevinskih inženjera–specijalista za geotehniku i inženjera geologije, isplanirati gradnju predmetnog obuhvata, tako što će razmotriti sve varijante koje se mogu primijeniti kod urbanizacije prostora i efekte tih mjera na stabilnost padine;
- na osnovu ovog plana izraditi projekat sanacije nestabilnog područja;
- na lokaciji objekata izvesti dodatna detaljna geotehnička istraživanja;
- temelji manjih objekata mogu se osloniti na materijale pokrivača, a kod terena pod većim nagibima, treba temelje ukopati u geološki supstrat;
- temelje većih objekata obavezno osloniti na geološki supstrat, bez obzira na nagib terena, pri čemu se mora ostvariti i sigurnost na klizanje objekata putem šipova i geotehničkih sidara;
- oko objekta u nivou suterena potrebno je izvesti drenažni sistem, odnosno, ne smije se dozvoliti da temeljna jama akumulira podzemne vode, jer bi to moglo da nepovoljno utiče na stabilnost okolnog prostora, a također i na susjedne objekte. Pored toga, potrebno je izvesti i drenaže koje se usmjeravaju prema glavnim drenažnim rovovima isprojektovani u sklopu sanacije klizišta;
- fundiranje se može izvesti direktno na temeljnim trakama, temeljima „samcima“ ili kontra pločama ispod cijelog objekta;
- vanjsko uređenje terena i provođenje saobraćajnica treba da budu takvi da zasijecanja i nasipanja na padinama budu što manja. Visoki nasipi i duboki zasjeci moraju se osigurati potpornim konstrukcijama fundiranim na supstratu;
- ako supstrat leži relativno plitko objekte treba fundirati na supstratu i na taj način oni predstavljaju značajan elementa stabilizacije padine;
- ukoliko se na objektu predviđaju i suterenske prostorije, ili ako se radi o interpolaciji, tada je obavezna izrada i projekta osiguranja građevinske jame;
- ukoliko se grade potporne konstrukcije tada one treba temeljiti u geološkom supstratu i treba ih povezati konstruktivno sa objektima, kako bi sve skupa činilo jednu krutu konstrukciju;
- geotehničkim sidrima i šipovima osigurati objekat od klizanja;
- posebno oblikovana temeljna konstrukcija, sa glavnim nosivim elementima usmjerenim prema padini, oslonjeni na geološki supstrat;
- oko objekata padina se ne smije opterećivati sa nasipima;
- nakon urađenih istraživanja–potrebno za svaki objekat uraditi GTI-detaljni geotehnički izvještaj.

Napomena:

Izrađena je baza podataka svih objekata u razmatranom prostoru, čime je omogućeno, da se za svaki objekat dobiju ključni podaci o stanju konstrukcije i mogućnostima i uslovima legalizacije objekata.

Elaborat se radi za potrebe izrade regulacionog plana kao planskog dokumenta u kojem se reguliše korištenje zemljišta, izgradnja i uređenje prostora. Zbog toga je elaborat okvirna procjena stanja u prostoru sa aspekta stabilnosti terena i pogodnosti za građenje, a za sve intervencije na datom lokalitetu su neophodne izrade detaljnih geotehničkih izvještaja, elaborata i projekata sanacije i izgradnje.

4.2. Stvoreni uslovi

Stanovništvo i domaćinstva

Broj stanovnika dobiven je procjenom na osnovu broja objekata evidentiranih obilaskom terena. U obuhvatu Plana evidentirano je 778 domaćinstava, sa približno 2 412 stanovnika. Prema ovoj procjeni prosječna gustina naseljenosti iznosi 25,38 stanovnika po hektaru. Na osnovu podataka sa terena u naselju Zabrđe živi cca 1 492 stanovnika više nego je planirano Urbanističkim planom grada Sarajeva za period 1986. – 2015.god. (planirano 920 stanovnika).

Građevinski fond

U obuhvatu Plana evidentirano je ukupno 899 objekata, od toga 738 stambenih, 40 stambeno – poslovnih i 15 poslovnih objekata. Konstatujemo da kvalitet ovih objekata varira od loše do dobre kvalitete. Prosječna spratnost je P+1. Detaljniji podaci o građevinskom fondu u okviru obuhvata Plana su u tabeli 1.

Tabela 1. - Postojeće stanje – građevinski fond

Broj objekata	Obuhvat R.P. „Zabrđe“ (ha)	95 (950 000)
738	Stambeni objekti BGP (m ²)	155 984,80
15	Poslovni objekti BGP (m ²)	14 226,55
40	Stambeno – poslovni (m ²)	12 762,87
1	Društvena infrastruktura BGP (m ²)	294,87
UKUPAN BGP građevinskog fonda (m²)		194 380,49
UKUPNA flocrtna površina građevinskog fonda (m²)		84 567,27
Koeficijent izgrađenosti		0,20
Procenat izgrađenosti		8,9%

NAPOMENA: Izmjenama i dopunama Prostornog plana, granica Plana je također povećana i iznosi 95 ha u odnosu na onu iz Izmjena i dopuna UP-a koja je iznosila 66,3 ha. U skladu s istim, koeficijent izgrađenosti postojećeg građevinskog fonda više od dvostruko je veći od onog planiranog Urbanističkim planom 1986. – 2015. (Ki 0,09), kao i procenat izgrađenosti (Si 4,4 %).

Opremljenost saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom

Okosnicu postojeće saobraćajne mreže čine ulice Avde Palića i Alije Imamovića, koje su promjenljive širine, bez trotoara. Postojeća saobraćajnica Zabrđe – Smiljevići – Gradska deponija ima karakter saobraćajnice od posebnog značaja za Kanton Sarajevo, jer predstavlja jedan od dva pristupna puta Gradske deponiji. Ostale ulice i pristupi već izgrađenim objektima su najvećim dijelom makadamske, saobraćajno neuvezane, bez pješačkih komunikacija i bez odvodnje.

Područje Plana se snabdijeva vodom iz centralnog vodovodnog sistema (rezervoar Mojnilo). Uslovi snabdijevanja vodom u ovom području su prilično problematični, jer se područje nalazi na velikoj udaljenosti od izvorišta sa kojeg se snabdijeva.

Prema podacima iz digitalnog katastra, konstatovano je da u širem području oko Plana nema kanalizacione mreže.

Unutar obuhvata Plana prolazi potok Lepenica na kojem su započete intervencije na regulaciji kanala.

Obuhvat Plana se nalazi izvan cjelina u kojima je definisan način snabdijevanja toplotnom energijom.

Područje je u velikoj mjeri pokriveno elektroenergetskim sistemom za kontinuiranu dobavu električne energije. Primarno napajanje je iz TS 110/10(20) kV AZIĆI (SA-8) 2X31 MVA, a rezervno iz nove TS 110/10(20) kV RELJEVO (SA-10), 2x20 MVA.

5. KONCEPT ARHITEKTONSKO – URBANISTIČKOG RJEŠENJA

Urbanistički koncept Plana je uslovljen prirodnim i stvorenim uslovima, obavezama preuzetim iz planova višeg reda, te ograničenjima i mogućnostima opremljenosti područja saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom. Na osnovu navedenih uslova, te uvidom i analizom šireg prostornog obuhvata urađen je osnovni koncept Plana.

Polazna tačka za definiranje Koncepta za obuhvat Plana je utvrđivanje planiranih namjena površina, a to su površine namijenjene za:

(A)	Zona individualnog stanovanja sa sadržajima društvenog standarda	67,72 ha
(B)	Poslovna zona	6,60 ha
(C)	Primarne saobraćajnice	17,51 ha
(D)	Planirana regulacija potoka Lepenica sa zaštitnim pojasom	<u>3,16 ha</u>
ukupno:		94,99 ha

RP -" ZABRDE" - Prednacr

POVRŠINA OBUHVATA JE: P= 950068,80 - 95 ha

PLANIRANE NAMJENE POVRŠINA U OBUHVATU REGULACIONOG PLANA

ZONA INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA SADRŽAJIMA DRUŠTVENOG STANDARDA

OZNAKA NA KARTI	POVRŠINA	
	m2	ha
S1	65871,49	6,58
S2	32375,41	3,23
S3	23315,6	2,33
S4	5165,09	0,51
S5	7515,35	0,75
S6	8885,46	0,88
S7	4316,38	0,43
S8	30156,92	3,01
S9	23279,82	2,32
S10	18437,32	1,84
S11	13753,64	1,37
S12	16757,80	1,67
S13	19583,07	1,95
S14	26165,38	2,61
S15	26092,06	2,60
S16	6447,88	0,64
S17	14103,52	1,41
S18	3176,81	0,31
S19	7611,02	0,76
S20	3451,69	0,34
S21	9286,95	0,92
S22	11168,39	1,11
S23	10593,68	1,05
S24	18464,43	1,84
S25	40414,85	4,04
S26	19196,07	1,91
S27	8083,77	0,80
S28	20924,84	2,09
S29	11405,27	1,14
S30	6769,82	0,67
S31	6317,11	0,63
S32	8875,39	0,88
S33	5607,14	0,56
S34	4846,73	0,48
S35	16559,88	1,65
S36	22493,95	2,24
S37	24835,30	2,48
S38	5927,37	0,59
S39	14094,18	1,40
S40	26429,00	2,64
S41	5777,42	0,57
S42	11409,17	1,14
S43	12694,64	1,26
S44	9994,22	0,99
UKUPNO:	677226,01 m2	= 67,72ha

POSLOVNA ZONA

OZNAKA NA KARTI	POVRŠINA	
	m2	ha
P1	21087,42	2,11
P2	44951,48	4,49
UKUPNO:	66038,9 m2	= 6,60 ha

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

175112,83 m2	-17,51 ha
--------------	-----------

PROJEKTOVANA REGULACIJA POTOKA LEPENICA SA ZAŠTITNIM POJASOM

OZNAKA NA KARTI	POVRŠINA
R	31691,06 m2 = 3,16 ha

PLANIRANE NAMJENE POVRŠINA U OBUHVATU RP "ZABRDE"	POVRŠINA	
	m2	ha
ZONA INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA SADRŽAJIMA DRUŠTVENOG STANDARDA	677226,01	67,72
POSLOVNA ZONA	66038,9	6,60
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	175112,83	17,51
PROJEKTOVANA REGULACIJA POTOKA LEPENICA SA ZAŠTITNIM POJASOM	31691,06	3,16
UKUPNO:	950068,80 m2	= 95,00 ha

Tabela 2. - (A) ZONA INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA SADRŽAJIMA DRUŠTVENOG STANDARDA + (B) POSLOVNA ZONA

OZNAKA	POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE (m ²)	MAX. TLOCRTNA POVRŠINA (m ²)	MAX. BGP (m ²)	PROCJENA BROJA PARKING MJESTA NA GRAD. PARCELI PREMA MAX. BGP
STAMBENI OBJEKTI				
Z1 (ind. st.) 7	12 000	7x180= 1 260	2 520	30
Z2 (ind. st.) 4	5 115	4x160= 640	1 280	16
Z3 (ind. st.) 4	6 080	4x160= 640	1 280	16
Z4 (ind. st.) 1	1 100	160	320	4
Z5 (ind. st.) 1	1 370	160	320	4
Z6 (ind. st.) 1	1 000	160	320	4
Z7 (ind. st.) 18	10 400	3 240	6 480	80
Z8 (ind. st.) 2	1 655	2x160= 320	320	4
Z9 (ind. st.) 5	3 810	5x160= 800	1 600	20
Z10 (ind. st.) 1	1 080	160	320	4
Z11 (ind. st.) 12	7 570	12x160=1 920	3 840	48
Z12 (ind. st.) 3	3 130	3x160= 480	960	12
Z13 (ind. st.) 4	2 215	4x160= 640	1 280	16
Z14 (ind. st.) 4	3 600	4x160= 640	1 280	16
Z15 (ind. st.) 4	3 800	4x160= 640	1 280	16
Z16 (ind. st.) 2	1 535	2x160= 320	320	4
Z17 (ind. st.) 6	3 175	6x157,5= 945	1 890	24
Z18 (ind. st.) 4	2 530	4x126= 504	1 008	12
Z19 (ind. st.) 2	4 700	2x180= 360	720	9
Z20 (ind. st.) 3	4 260	3x180= 540	1 080	12
Z21(ind.st.) 3	3 115	540	1080	12
(ind. st.) 48	29 607	48x80= 3 840	7 680	96
(ind. st.) 3	4 243	3x180= 540	1 080	12
UKUPNO (140)	112 895	18 749	36 858	455
POSLOVNI OBJEKTI				
P1	2 320	540	1 080	12
P2	3 850	675	1 350	17
P3	4 985	675	1 350	17
P4	8 340	1.190+950=2.140	4.280	55
UKUPNO	19 495	4 030	8 060	101
DRUŠTVENA INFRASTRUKTURA				
DI1 (ambulanta)	1 315	120	120	2
DI2 (cen. za zdr.starenje)	-II-	-II-	240	4
DI3 (osnovna škola)	4 380	1 010	2 000	25
DI4 (obdanište)	1 500	225	225	3
S1 (sportski objekti)	1 475	800	800	10
S2 (sportski objekti)	1 300	80	80	-
UKUPNO	14 165	2 935	4 865	60

PARKOVSKE POVRŠINE				
Pa1	4 850			
K11	500			
UKUPNO	5 350			
TOTAL	151 905	25 714	49 783	616

Ukupan BGP planirane izgradnje je 49 783 m², a ukupna tlocrtna spratnost je 25 714 m².

6. INTERVENCIJE U OKVIRU GRAĐEVINSKOG FONDA

Izgradnjom saobraćajnica i komunalne infrastrukture je predviđeno uklanjanje dijela postojećeg građevinskog fonda. Uklanja se ukupno 7 objekata, ukupne tlocrtna površine 531 m², BGP 800 m², a prema grafičkom prilogu br. 6 „Postojeće stanje – namjena, spratnost i kategorija postojećih objekata sa ograničenjima u prostoru“ u mj. 1:1000.

7. SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJ U MIROVANJU

Planskim rješenjem je zadržan koncept primarne saobraćajne mreže definisan planovima višeg reda (Prostorni plan Kantona Sarajeva za period 2003.-2023.godina i Urbanistički plan Grada Sarajeva za urbano područje Sarajeva za period 1986.-2015.godina).

Posebna pažnja kod izrade Idejnog rješenja saobraćaja posvećena je uvezivanju obuhvata sa primarnom saobraćajnicom koju čini dionica magistralnog puta M17 (M5) sa zapadne strane i sa naseljem Sokolje sa južne strane. Veza sa primarnom saobraćajnicom izvedena je sa dvije raskrsnice, od čega je prva na izlazu iz naselja Rajlovac koncipirana kao prelaz preko pruge, van nivoa, na pravcu magistralni put – UPI Distributivni centar – naselja Reljevo, Dobroševići, Rječica, a druga postojeća u nivou zapadno od Krčevina, čime je ostvarena kvalitetna veza posmatranog obuhvata sa primarnom saobraćajnicom. Veza sa naseljem Sokolje izvedena je novoplaniranom saobraćajnicom koja prolazi zapadnim obronkom Strane i uvezuje se u mrežu saobraćajnica naselja Sokolje.

Rekonstrukcija ostalih, postojećih ulica i pristupa postojećim objektima je planirana sa minimalnim primijenjenim gabaritima da bi se omogućila izgradnja kanalizacione mreže u naselju, i to uglavnom sa 4.5-5.50 m, uz maksimalno zadržavanje postojećeg, zatečenog stanja, u sadašnjem situativnom i visinskom položaju prema saobraćajnici.

Uz regulaciju potoka Lepenica, koja je u obuhvatu samo jednim dijelom regulisana, da bi se planirala propisna kanalizaciona mreža, neophodno je bilo planirati stazu za smještaj komunalne infrastrukture, koja je uvezana u planiranu saobraćajnu mrežu.

Saobraćaj u mirovanju je definisan prema planiranom urbanističkom rješenju. Kod postojeće individualne stambene izgradnje saobraćaj u mirovanju se mora riješiti u okviru parcele u potpunosti.

Za novoplanirane objekte individualnog karaktera parkiranje/garažiranje treba zadovoljiti na planiranoj parceli. Prema važećim propisima i standardima svaka stambena jedinica zahtijeva 1.10 parking/garažnih mjesta.

8. ZELENILO

Planom su utvrđene sljedeće kategorije zelenila:

1. zelenilo u zoni individualnog stanovanja sa sadržajima društvenog standarda;
2. zelenilo u poslovno-stambenoj zoni;
3. linijsko zelenilo.

Prilikom uređenja prostora obavezno je zadržavanje postojećeg kvalitetnog drveća, a sve slobodne površine treba da se ozelene u skladu sa potrebama korisnika, a prema prostornim mogućnostima i uslovima sredine.

Planom je predviđeno da se minimalno 30% od ukupne građevinske parcele objekata mora koristiti za stvaranje zelenih površina.

Aktivnosti na realizaciji i uređenju zelenih površina bazirati na adekvatnoj tehničkoj dokumentaciji. Projektna dokumentacija za izgradnju objekata i saobraćajne infrastrukture mora da sadrži i Idejne/Izvedbene projekte vanjskog uređenja sa hortikulturom, urađene na osnovu Idejnog rješenja hortikulture, koja je sastavni dio Plana.

Projekti moraju biti urađeni od strane stručnog i odgovornog lica i/ili registrovane firme za projektovanje zelenih površina.

Obzirom na zastupljenost unutar Plana, zelenilu uz objekte individualnog stanovanja treba posvetiti posebnu pažnju. Hortikulturno uređenje ovih parcela treba da sadrži elemente atraktivnih hortikulturnih formi i/ili vočki kao pojedinačnih jedinki ili u vidu manjih ili većih grupacija, kao i vrtno-arhitektonske elemente, s ciljem ostvarivanja osnovnih funkcija zelenila i potreba korisnika.

Uz objekte društvene infrastukture, koji su disperzno raspoređeni u granici obuhvata Plana, vanjsko uređenje sa hortikulturom treba da je u skladu sa osnovnom namjenom i načinom funkcionisanja objekta. Elementi atraktivne biološke komponente, sve tri vegetacione etaže, i urbani mobilijar treba da su dio jedinstvenog rješenja vanjskog uređenja.

U pojasu između magistralnog puta Sarajevo-Zenica i zapadnog ruba zone individualnog stanovanja nalazi se poslovno-stambena zona. Kompozicija zelenila treba da je usaglašena sa organizacijom korištenja objekata, gdje zelenilo pored estetsko-dekorativne uloge treba da ima i element prepoznatljivosti uz poslovni objekat, a u određenom smislu i reklamni efekat.

S obzirom da se ove zone naslanjaju na dio magistralnog puta treba pomoću vegetacije formirati barijeru kao tampon zonu za ublažavanje buke i zaštite od izduvnih gasova i prašine.

I na ovim površinama 30% od građevinske parcele koristi za stvaranje zelenih površina. Linijsko zelenilo se formira uz postojeće i novoplanirane saobraćajnice, prema prostornim mogućnostima, u vidu dužih ili kraćih poteza. Pri formiranju linijskog sistema zelenila koriste se stablašice koje dobro podnose izmijenjene ekološke uslove, i imaju pravilno formirano deblo i krošnju na minimalnoj visini 2 m. Treba da su atraktivnih morfoloških iskaza koje će svakoj ulici dati određenu individualnost i specifičan „pečat“.

Uz planiranu šetnicu uz regulisani potok Lepenicu, koja longitudinalno prolazi i povezuje naselje, formirati linijski sistem zelenila sa adekvatnim pratećim sadržajima urbanog mobilijara, a prema prostornim mogućnostima i u skladu sa ambijentom.

Prilikom sadnje voditi računa o prisustvu podzemnih i nadzemnih instalacija.

9. OPREMANJE KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

9.1. Upravljanje otpadom

Planom upravljanja otpadom Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 29/15) definisano je da lokacije za infrastrukturu za otpad trebaju biti osigurane u regulacionim planovima, a imajući u vidu da je većina planova već izrađena, te da je postupak izmjene i dopune skup i spor proces, pristupilo se izradi elaborata o lokacijama reciklažnih dvorišta, niša i zelenih otoka u svim općinama Kantona Sarajevo. Na temelju općinskih elaborata predviđeno je donošenje kantonalne Odluke o lokacijama reciklažnih dvorišta, niša i zelenih otoka na osnovu koje će općine koje imaju važeće regulacione planove u postupku izmjena i dopuna ili u postupku izrade novih, a nakon isticanja važećih planova, unijeti lokacije u regulacione

planove. Izrada predmetnih elaborata odvija se u tri faze: I faza – Postojeće stanje, II faza – Projekcija razvoja i III faza – Investicijski plan. Trenutno je u toku izrada Investicijskog plana tako da su planska usmjerenja iz Projekcije razvoja definisana u saradnji općina, KJKP „RAD“ i Zavoda za planiranje razvoja KS i implementirana u Plan.

10. REKAPITULACIJA VELIČINA

Ukupna površina R.P.-a	95 ha
Ukupna površina pod objektima	109 750 m²
Ukupna BGP objekata	243 363 m²
Procenat izgrađenosti	11,55 % (4,4 % prema UP-u)
Koeficijent izgrađenosti	0,25 < 1 (0,09 prema UP-u)
Broj stanovnika	2 800
Broj domaćinstava	905

(A) ZONA INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA SADRŽAJIMA DRUŠTVENOG STANDARDA

Postojeći objekti individualnog stanovanja se zadržavaju, osim objekata na planiranoj trasi komunalne i saobraćajne infrastrukture. Posebni uslovi za legalizaciju postojećih objekata izgrađenih na nestabilnom terenu i u zoni klizišta (133 objekta) su propisani Odlukom o provođenju Plana, a na osnovu pasusa 1.15.1 i 1.15.2. Elaborata o inženjersko – geološkim i geotehničkim karakteristikama terena.

Planirano je ukupno 152 individualnih stambenih objekata, te 6 objekata društvene infrastrukture (dva objekta sa poslovnim djelatnostima, osnovna škola, obdanište, ambulanta i centar za zdravo starenje), a u skladu s odrednicama UP-a za nivo mjesne zajednice.

Planirani individualni stambeni objekti su tipološki podijeljeni na: (a) padinsku i (b) dolinsku tipologiju.

Padinska tipologija obuhvata slobodnostojeće individualne stambene objekte i individualne stambene objekte u nizu. Prosječna spratnost je S+P+1 (suteran, prizemlje i sprat). Garažiranje za ove objekte je riješeno u suterenu objekata.

Dolinska tipologija se odnosi na objekte u nizu uz glavnu naseljsku saobraćajnicu ul. Avde Palića. Prosječna spratnost je P+1 (prizemlje i sprat). Garažiranje za ove objekte je riješeno u prizemlju objekata.



(a) padinska tipologija



(b) dolinska tipologija

Za planirane individualne stambene dupleks objekte i objekte u nizu na parcelama Z2, Z3, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18 i Z21, koji su locirani na uslovno-stabilnom terenu, te na nestabilnom terenu i na klizištu neophodno je uraditi radnje koje su opisane u dijelu 4.1. Prirodni uslovi i to u pasusu „mišljenje o geotehničkim karakteristikama postojećih objekata.

Parcela označena kao k.č. br. 1681 u vlasništvu općine Novi Grad, na zahtjev općine je Planom preparcelisana na parcele označene kao Z10 i Z21. Na parceli Z10 planiran je individualni stambeni objekat sa poslovnim i sadržajima društvene infrastrukture u prizemlju spratnosti SP+1. Na parceli označenoj kao Z21 planirana su tri individualna stambena objekta u nizu sa poslovnim i sadržajima društvene infrastrukture u prizemlju objekata spratnosti SP+1.

Na parceli označenoj kao DI1 i DI2, k.č. br. 176 K.O. Rajlovac, planirana je ambulanta (u prizemlju) i centar za zdravo starenje (na katovima). Planirana spratnost je P+2.

Planirana je osnovna škola za potrebe naselja Zabrđe na parceli označenoj kao DI3, k.č. br. 265/5 K.O. Rajlovac. Planirana spratnost je P do P+1. Obzirom na veličinu parcele, trebalo bi planirati za otkup i okolne parcele, kako bi planirana škola imala sve neophodne sadržaje (fiskulturna sala i dr.).

Na parcelama označenim kao DI4, k.č. br. 1863/1, 1863/2, 1864/2, 1864/3, 1864/4 i 1864/5 K.O. Rajlovac, planiran je vrtić. Planirana spratnost je P. Na padini ispod vrtića, a u pravcu potoka Lepenica planirana je javna zelena površina označena kao Pa1, k.č. br. 1864/1, 1864/6, 1866.

Planiran je poslovni objekat na parceli P1, na zemljištu označenom kao k.č. br. 163/1 i 163/3 K.O. Rajlovac. Planirana spratnost je P+1.

ZONA „B“

(B) POSLOVNA ZONA P

U okviru Poslovne zone planirana su 4 poslovna objekta, spratnosti P+1, na parceli označenoj kao k.č. 140/1 i 141/1 (parcela P2), na parceli označenoj kao k.č. 129/1 (parcela P3) i na parceli označenoj kao k.č. 1658, 1659, 1660/2, 1661/2 K.O. Rajlovac (parcela P4). Planiran je sportski objekat (balon) na parceli označenoj kao S1, k.č. 144/1 K.O. Rajlovac, spratnosti P.

Zadržavaju se svi poslovni i stambeni, te stambeno – poslovni objekti u ovoj zoni.

Koeficijent izgrađenosti se planiranom gradnjom uvećava za 0.05, a procenat izgrađenosti se povećava za 2,56 % u odnosu na postojeće stanje.

Na prostoru se obezbjeđuju i površine za stambenu izgradnju (individualno stanovanje) za oko 150 stanova, odnosno oko 450 stanovnika.