

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

Nacrt

**URBANISTIČKI PROJEKAT
„REZIDENCIJALNO NASELJE BOJNIK“**

Direktor

Faruk Muharemović, Mr.dipl.ing.arh.

Sarajevo, oktobar 2023. godine

SADRŽAJ:

TEKSTUALNI DIO

1. Uvod
2. Odnos prema planu višeg reda
3. Granice i površina
4. Postojeće stanje
5. Koncept prostorne organizacije
6. Saobraćajna i komunalna infrastruktura
7. Urbanističko-tehnički pokazatelji za planirane parcele i objekte
8. Urbanističko-tehnički pokazatelji

GRAFIČKI DIO

Faza urbanizam:

1. Izvod iz Projektnog programa..... R 1 : 1000
2. Ažurna geodetska podloga.....R 1 : 500
3. Inženjersko-geološka karta.....R 1 : 500
4. Postojeće stanje..... R 1 : 500
5. Posjedovno stanje R 1 : 500
6. Planirana namjena površina.....R 1 : 500
7. Urbanističko rješenje..... R 1 : 500
8. Parterno rješenje sa vanjskim uređenjem..... R 1 : 500
9. Peta fasada..... R 1 : 500
10. Karta rušenja.....R 1 : 500
11. Mreža građevinskih i regulacionih linija..... R 1 : 500

1. UVOD

Izradi Urbanističkog projekta „Rezidencijalno naselje Bojnik“ pristupilo se na osnovu Odluke o pristupanju izradi Urbanističkog projekta „Rezidencijalno naselje Bojnik“ („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 49/19), a koju je donijelo Općinsko vijeće Novi Grad Sarajevo na 29. sjednici održanoj 28.11.2019. godine, te Projektnog programa usvojenog na 7. sjednici Općinskog vijeća Novi Grad 30.09.2021. godine (Zaključak br. 01-02-16423/21 od 30.09.2021. godine), na koji je data saglasnost Načelnika br. 02/04-23-1656/18 BA od 27.10.2021. godine.

Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo kao nosilac izrade Plana potpisao je Ugovor br. 07-19-807/18 dana 23.01.2020. godine sa Općinom Novi Grad (Nosilac pripreme) i BAHRAIN-BOSNIA d.o.o. Sarajevo (Investitor). Ovim ugovorom su regulisani međusobni odnosi u pogledu izrade Idejnih projekata građevinskih objekata sa prikazom smještaja građevina u prostoru sa idejnim projektima infrastrukture: saobraćaja i nivelacije, snabdijevanja vodom, odvodnja otpadnih i oborinskih voda, elektroenergetike, toplifikacije, gasifikacije i TK-mreže.

Cilj izrade ovog dokumenta je donošenje planskog dokumenta kojim će se ovo područje urbanizirati na kvalitetan način, optimalnom organizacijom prostora sa kompleksom objekata rezidencijalnog tipa stanovanja, opremljenim kvalitetnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom.

2. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Izradi plana pristupa se na osnovu Prostornog plana Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine (“Službene novine Kantona Sarajevo” br. 26/06, 4/11, 22/17), obzirom da za predmetno područje nije urađen Regulatorni plan. Predmetni obuhvat se nalazi u urbanom području Općine Novi Grad Sarajevo, u zoni građevinskog zemljišta.

Obzirom da nema regulatornog plana kao planskog osnova, u skladu sa Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata, izrađen je Projektni program, koji definiše osnovnu koncepciju prostornog uređenja, kao i usaglašavanje sa širim područjem.

3. GRANICE I POVRŠINA

Prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom „Rezidencijalno naselje Bojnik“ generalno je ograničen sa:

- Sjeveroistoka i istoka ulicom Ranovačka - (granica Regulatornog plana „Ahatovići“),
- Juga i jugozapada ulicom Mihaljevska i parcelom rezervoara,
- Zapada i sjeverozapada lokalnim putem ulica Mihaljevska koja spaja sa ulicom Ranovačka.

Granica obuhvata utvrđena je i detaljno opisana Odlukom o pristupanju izradi Urbanističkog projekta „Rezidencijalno naselje Bojnik“ („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 49/19). Površina obuhvata predviđenog za izradu Urbanističkog projekta „Rezidencijalno naselje Bojnik“ iznosi 2,61 ha.

4. POSTOJEĆE STANJE

Teren, odnosno reljef terena je uglavnom padinski sa malo zaravnjenih dijelova. Jugozapadni dio terena je zaravnjeni plato sa malim nagibom prema jugozapadnom dijelu od $10 - 5^\circ$, drugi dio terena, prema sjevernoj - sjeveroistočnoj strani je također zaravnjeni plato sa nagibom terena od $10 - 5^\circ$.

Dio terena iznad završetka slijepog lokalnog puta, je sa većim nagibom od $15 - 20^\circ$, dok je dio terena na sjeveru lokaliteta ispod puta, sa dosta većim nagibom od $20 - 25^\circ$ i isti je obrastao šumom.

Na osnovu registrovane geomorfologije veći dio terena je uslovno povoljan za izgradnju stambenih objekata, saobraćajnica i drugih privrednih građevinskih objekata (sa oznakom 3), a manji dio terena koji graniči na sjeveroistočnom dijelu uz potok - teren sa dosta manjim nagibom, a sa sedimentima koji su sa slabijim fizičko-mehaničkim osobinama tla - također spada u uslovno povoljne terene za gradnju (sa oznakom 3).

Na većem dijelu predmetnog obuhvata nije konstatovan nivo podzemne vode, pa je sa tog aspekta povoljan za gradnju.

Sa aspekta stvorenih uslova, u okviru granica ovog Urbanističkog projekta, radi se o najvećim dijelom neizgrađenom zemljištu u privatnom vlasništvu. Unutar granica parcela koje su u vlasništvu investitora (k.č. 317/2, k.č. 317/3, k.č. 319/2, k.č. 320, k.č. 321/3 i k.č. 315/1, K.O. Bojnik), egzistiraju dva objekta koji su predviđeni za uklanjanje, kako bi se realizovalo planirano rješenje. U ostatku obuhvata u sjeveroistočnom uglu egzistira jedan stambeni objekat koji se zadržava, te još dva uz južni granicu.

5. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE

Na inicijativu Općine Novi Grad, a prema zahtjevu poznatog krajnjeg investitora, planirana je izgradnja stambenog kompleksa sa objektima rezidencijalnog tipa, na neizgrađenom zemljištu.

Urbanističkim rješenjem definisane su dvije zone:

1. Zona individualnog stanovanja
2. Zona uređenih zelenih površina i zaštitnog zelenila.

Stambeni kompleks planiran je na parcelama u vlasništvu investitora i to: k.č. 317/2, k.č. 317/3, k.č. 319/2, k.č. 320, k.č. 321/3 i k.č. 315/1, sve u K.O. Bojnik.

Raspored planiranih parcela i objekata, kao i saobraćajnih površina, usklađen je sa topografsko-morfološkom strukturom terena, kao i usmjerenjima iz Projektnog programa. Do manjih odstupanja od usvojenog projektnog programa došlo je u pogledu spratnosti pojedinih objekata gdje se tek prilikom izrade projekta vanjskog uređenja moglo tačno utvrditi kako će zbog konfiguracije terena biti neophodno dodavanje suterenske etaže. Navedeno nije uticalo na zadate koeficijente i procenete izgrađenosti, koji su ispoštovani.

Ukupno je planirano 18 parcela za izgradnju objekata. Objekti su spratnosti S+P+1 ili P+1 zavisno od konfiguracije terena, a projektovane u 4 tipa A,B,C, i D.

Tip „A“



Spratnost:	P+1
Tlocrtna površina:	87,63 m ²
Ukupna neto površina:	141,28 m ²
Ukupna bruto površina:	177,66 m ²
Broj objekata:	2

Tip „B“



Spratnost:	P+1
Tlocrtna površina:	87,63 m ²
Ukupna neto površina:	142,02 m ²
Ukupna bruto površina:	177,66 m ²
Broj objekata:	6

Tip „C“



Spratnost:	S+P+1
Tlocrtna površina:	71,97 m ²
Ukupna neto površina:	152,75 m ²
Ukupna bruto površina:	189,50 m ²
Broj objekata:	5

Tip „D“



Spratnost:	S+P+1
Tlocrtna površina:	87,61 m ²
Ukupna neto površina:	175,61 m ²
Ukupna bruto površina:	218,71 m ²
Broj objekata:	5

Svi planirani tipovi objekata su u oblikovnom smislu usklađeni i čine jedinstvenu cjelinu. Iskorištene su pozitivne karakteristike terena u nagibu, u smislu ostvarivanja adekvatnih vizura i pristupa za sve objekte.

Buduće rješenje, ne ugrožava zatečenu prirodnu sredinu i ne narušava postojeći ambijent. Saobraćajno rješenje unutar naselja projektovano je preko interne saobraćajnice, koja se povezuje sa postojećom naseljskom saobraćajnicom predviđenom za rekonstrukciju. Širina interne saobraćajnice je 4,5 metara, dok je širina dijela saobraćajnice koji se priključuje na naseljsku, 5,5 metara. Paralelno sa kolskom odvija se i pješačka komunikacija. Projektom su predviđene pješačke komunikacije (trotoari) sa obje strane interne saobraćajnice. Širina trotoara iznosi 1,6 metara.

Pristup parking prostorima u okviru vlasničkih parcele, omogućen je direktno sa planirane interne saobraćajnice. U okviru rezidencijalnog naselja projektovano je ukupno 33 PM, i to 15 stambenih jedinica sa po 2 PM i tri stambene jedinice sa po 1PM. S obzirom na teren u nagibu, parking prostori dodatno su obezbjeđeni potpornim zidovima koji se nalaze na nasipu ili u usjeku, u zavisnosti od konfiguracije terena. Pješački pristup objektu, u odnosu na javnu naseljsku pješačku stazu obezbjeđena je preko vanjskog stepeništa. Vanjska stepeništa su osigurana ogradom.

Postojeće zelene površine oko objekta su zadržane, ali su dodatno uređene sa niskim i srednjim rastinjem, koje će biti detaljno definisano kroz projekat hortikulture. Oko svakog stambenog objekata u suterenskom ili prizemnom dijelu objekta, projektovan je betonski pločnik koji se nastavlja na ulazni pločnik.

Na predmetnom lokalitetu obezbjeđeno je upravljanjem otpadom, na način da je osigurano efikasno razdvajanje, odlaganje i prikupljanje otpadnih materijala. S obzirom da se radi o stambenim objektima, oni spadaju u grupu otpada iz domaćinstva. Kroz vanjsko uređenje predviđene su četiri lokacije za smještaj otpadnih posuda, I to ukupno 16 jedinica-kontejnera.

U sjeveroistočnom dijelu obuhvata, gdje preovladava teren velikog nagiba, od 20 – 25°, zadržana je postojeća vegetacija kao vid zaštitnog zelenila, te na istom nije dozvoljena izgradnja objekata. U ovoj zoni predviđeno je samo uređenje pješačke staze sa punktovima za odmor i

urbanim mobilijarom, na način da se ista inkorporira u postojeće stanje, odnosno uz maksimalno očuvanje postojeće vegetacije.

U jugoistočnom dijelu obuhvata, ispod postojećeg lokalnog pristupnog puta, u potpunosti se zadržava postojeće stanje.

6. SAOBRAĆAJNA I KOMUNALANA INFRASTRUKTURA

Prostor unutar obuhvata biće opremljen je komunalnom i saobraćajnom infrastrukturom, a detaljna rješenja i obrazloženja biće data kroz idejne projekte svake pojedinačne faze, čine sastavni dio ovog Urbanističkog projekta.

7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI ZA PLANIRANE PARCELE I OBJEKTE

URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI ZA PLANIRANE OBJEKTE						
Broj parcele	Površina parcele (m ²)	TLC (m ²)	BGP (m ²)	Procenat izgrađenosti parcele (%)	Koeficijent izgrađenosti parcele	Tip objekta
1	408,17	87,61	218,71	21,46	0,54	D
2	402,42	87,61	218,71	21,77	0,54	D
3	424,76	71,97	189,50	16,94	0,45	C
4	400,12	71,97	189,50	17,99	0,47	C
5	366,85	71,97	189,50	19,62	0,52	C
6	355,81	87,61	218,71	24,62	0,61	D
7	362,65	87,61	218,71	24,16	0,60	D
8	663,82	87,61	218,71	13,20	0,33	D
9	601,27	71,97	189,50	11,97	0,32	C
10	428,91	87,63	177,66	20,43	0,41	B
11	401,18	87,63	177,66	21,84	0,44	B
12	401,36	87,63	177,66	21,83	0,44	B
13	444,28	87,63	177,66	19,72	0,40	B
14	766,57	87,63	177,66	11,43	0,23	A
15	364,64	87,63	177,66	24,03	0,49	B
16	373,51	87,63	177,66	23,46	0,48	B
17	603,46	87,63	177,66	14,52	0,29	A
18	401,98	71,97	189,50	17,90	0,47	C

8. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI ZA CIJELI OBUHVAT

UP "Rezidencijalno naselje Bojnik"	
Površina obuhvata	2,61 ha
Tlocrtna površina objekata	1620,18 m ²
BGP objekata	3728,33 m ²
Procenat izgrađenosti	6,13%
Koeficijent izgrađenosti	0,14