

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO

REGULACIONI PLAN "RIVERINA-SASTAVCI"
-KONCEPT-



Direktor

Hamdija Efendić, dipl.ing.grad.

Sarajevo, juli 2018. godine

NOSILAC PRIPREME PLANA:

NAČELNIK OPĆINE ILIDŽA

NOSILAC IZRADE PLANA:

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO

FAZA URBANIZAM:

POMOĆNIK DIREKTORA ZA DETALJNU
PLANSKU DOKUMENTACIJU:

EDIN JENČIRAGIĆ, dipl.ing.arh.

ZA DANIR LUKIĆ

ODGOVORNI PLANERI:

EMIR ŠKRIJELJ, dipl.ing.arh.

Emir Škrijelj

UVOD

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana "Riverina-Sastavci" (u daljem tekstu: Plana) donijelo je Općinsko vijeće Ilidža, na 40. redovnoj sjednici održanoj 23.06.2016. godine, što je objavljeno u "Službenim novinama Kantona Sarajevo" broj 27/16.

Koncept Plana je urađen na osnovu Smjernica za izradu Plana, član 4. gore navedene Odluke.

Cilj izrade Plana je preispitivanje prostornih mogućnosti područja, opremanje područja sadržajima društvene infrastrukture, interpolacija novih stambenih i uslužnih sadržaja, kvalitetno saobraćajno rješenje, te rješenje opremanja područja komunalnom infrastrukturom.

Granice područja koje razmatra RP "Riverina-Sastavci" date su u članu 2. Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „Riverina-Sastavci“.

Površina obuhvata iznosi **222.9 ha** i obuhvata dijelove administrativnog teritorija općine Ilidža.

POSTOJEĆE STANJE

Analiza postojećeg stanja rađena je na osnovu obilaska terena, ankete provedene na terenu, Elaborata o rezultatima istražnih radova i inženjersko-geološkim i geotehničkim osobinama terena.

Prirodni uslovi

Prostor obuhvata Regulacionog plana Riverina-Sastavci u cjelosti se nalazi na području Općine Ilidža. Obuhvat zahvata površinu od 222,9 ha.

Elaborat o rezultatima istražnih radova i inženjersko-geološkim i geotehničkim osobinama terena za potrebe izrade RP „Riverina-Sastavci“ urađen je od strane firme "GEOTEHNOS" doo - Sarajevo.

Rezultatima istraživanja izdvojeni su uglavnom stabilni tereni, osim terena u uskoj zoni oko 15 m širine uz rijeke Bosnu, Željeznicu, Zujevinu i Dobrinju (obale Bosne, Željeznice, Zujevine i Dobrinje), koji se može smatrati uslovno stabilnim.

Na bazi prethodnih i novoizvedenih istraživanja, podzemne vode u predmetnom obuhvatu imaju vrlo promjenljiv režim i dinamiku, što zavisi od klimatskog režima, prvenstveno od dužine trajanja i intenziteta kišnih oborina i otapanja snijega, kada u ekstremnim hidrološkim uslovima može doći do plavljenja terena oko rijeka Bosne, Željeznice, Zujevine i Dobrinje.

U okviru područja Regulacionog plana „Riverina-Sastavci“ izdvojene su dvije ključne kategorije terena prema pogodnosti za građenje:

- tereni vrlo povoljni za građenje (1)
- tereni uslovno povoljni za građenje (2)

Tereni vrlo povoljni za građenje su tereni kod kojih se ne javljaju problemi stabilnosti, jer se radi o zaravnjenim površinama, odnosno stabilnim terenima, koji obuhvataju skoro cijelu razmatranu lokaciju. Kao bitan element za uslove fundiranja javlja se debljina i karakter površinskog pokrivača. Šljunkovi i geološki substrat predstavljaju sredine sa boljim

mehaničkim osobinama od ilovačastog pokrova i zaglinjenog pijeska, pa bi više objekte trebalo fundirati bilo na šljunkovima, bilo na geološkom substratu.

Tereni uslovno povoljni za građenje su u uskoj zoni od oko 15 m širine koja se nalazi uz obale rijeka Bosne, Željeznice, Zujevine i Dobrinje. Ovaj dio lokacije je svrstan u uslovno stabilne terene i to samo iz razloga što u hidrološki nepovoljnim periodima dolazi do plavljenja ovog dijela terena i erozije njihovog korita, što može ugroziti i stabilnost izgrađenih objekata.

Stvoreni uslovi

Građevinski fond unutar promatranog obuhvata utvrđen je putem ankete provedene na terenu, gdje je evidentirano ukupno 557 objekata, od čega je: 530 stambenih objekata, 5 stambeno-poslovnih, 10 poslovnih, 3 objekta kolektivnog stanovanja, 3 ruševna objekta, 15 u izgradnji.

Po kategoriji, objekti su svrstani od III do VI kategorije, gdje objekata VI kategorije ima 3, objekata V kategorije 107, objekata IV kategorije ima 9, objekata III kategorije ima 7, 3 ruševna objekta, 15 objekata u izgradnji.

Spratnost objekata se kreće od P₀+P do S_{ut}+P+5.

Područje u obuhvatu Regulacionog plana je manjim dijelom opremljeno saobraćajnom, komunalnom i energetsom infrastrukturom.

Rekapitulacija postojećih urbanističkih pokazatelja

- Ukupna površina obuhvata **222.9 ha**

- Tlocrtna površina objekata
 - stambeni objekti 48.863 m²
 - objekti kolektivnog stanovanja 1.576 m²
 - stambeno-poslovni objekti 445 m²
 - poslovni objekti 8.495 m²
 - UKUPNO tlocrtna površina: **59.379 m²**

- Bruto građevinska površina
 - stambeni objekti 125.997 m²
 - objekti kolektivnog stanovanja 10.384 m²
 - stambeno-poslovni objekti 1.222 m²
 - poslovni objekti 22.872 m²
 - UKUPNO BGP: **160.475 m²**

- Procenat izgrađenosti (P_i) 2.66%
- Koeficijent izgrađenosti 0.072

ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo (Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža i Vogošća) za period 1986-2015. god., za područje Riverina-Sastavci utvrđene su sljedeće namjene:

- 1.1 Rekreaciono-parkovska zona Sastavci – sport, rekreacija, parkovi i zaštitno zelenilo
- 1.2 mješovito stanovanje

KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE

Prilikom definisanja koncepta prostornog uređenja unutar predmetnog obuhvata, poštovana su usmjerenja za uređenje prostora data Smjernicama za izradu Plana, u skladu sa preporukama Elaborata o rezultatima istražnih radova i inženjersko-geološkim i geotehničkim osobinama terena.

Predloženim rješenjem regulisan je odnos u prostoru u skladu sa namjenom iz planova višeg reda na način njihovog integrisanja – stanovanje, rad i prateći sadržaji, utvrđen odnos prema postojećim objektima i namjenama, precizirani urbanističko-tehnički uvjeti uređenja građevinskog zemljišta, mogućnosti nove gradnje i opremanja područja komunalnom infrastrukturom, uvjeti zaštite vodotoka i saobraćajnica, te uvjeti uređenja zelenih i slobodnih površina.

Predloženim rješenjem planirana je izgradnja ukupno 491 novih objekata, od čega je:

- 270 individualnih stambenih objekata,
- 206 stambeno-poslovnih objekata,
- 2 škole sa pratećim sportskim dvoranama i terenima,
- 6 objekata društvene infrastrukture (predškolske ustanove, zdravstvene ustanove),
- 5 hotela
- vještačko jezero sa kupalištem
- otvoreni bazen
- zatvoreni bazen

Planom je predviđeno da nedostajući kapaciteti centralnih sadržaja na nivou mjesne zajednice budu smješteni u prizemlju planiranih stambeno-poslovnih objekata, kao i manji sadržaji komercijalnih i uslužnih djelatnosti u svrhu zadovoljenja potreba za društvenom infrastrukturom kako unutar promatranog lokaliteta, tako i u Centru Ilidža.

Prostor za boravak djece predškolskog uzrasta planiran je u zasebnim objektima predviđenim za tu namjenu, kao i u sklopu stambeno-poslovnih ili individualnih objekata.

SPORT, REKREACIJA, ZELENILO

Duž obala rijeka Bosne i Željeznice, kao i manjim dijelom uz obale Zujevine i Dobrinje planirane su pješačko-biciklističke staze širine minimalno 5 m, većim dijelom sa obostranim drvoredima. Šetnice vode ka planiranom vještačkom jezeru u sjeveroistočnom dijelu obuhvata, sjeverno od rijeke Dobrinje gdje je također planiran hotel, te sportski tereni (centar sa 6 teniskih terena sa pratećim svlačionicama i ostalim sadržajima), jedan teren za mali nogomet, kao i dva terena za odbojku na pijesku, te velike zelene površine sa šetnicama,

manjim ugostiteljskim objektima, dok su južno od rijeke Dobrinje planirani hoteli sa sportskim i rekreativnim sadržajima, jedan veliki otvoreni bazen uz planirani hotel, te također zelene površine sa šetnicama.

Također, duž šetnica sa drvoredima na obje strane rijeka Bosne i Željeznice planiran je niz sportskih ploha kao i dječijih igrališta i uređenih prostora za rekreaciju.

Ovim Planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:

- uređene zelene površine,
- uređene površine sa elementima biološke komponente i urbanog mobilijara,
- linijsko zelenilo,

Uređenje površine biće u skladu sa prostornim mogućnostima i uslovima sredine. Sve slobodne/neizgrađene površine urediće se popločanim i ozelenjenim površinama, shodno namjeni i potrebama korisnika.

SAOBRAĆAJNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Planom je, u skladu sa smjernicama za izradu Plana, zadržan je koncept primarne saobraćajne mreže definisan Prostornim planom Kantona Sarajevo od 2003.do2023. godine.

Mreža internih saobraćajnica koncipirana je na način jednostavne i pune dostupnosti svim planiranim sadržajima sa gabaritima ne manjim od 5,50m za dvosmjerni motorni saobraćaj, odnosno 4,5 m za jednosmjerni saobraćaj, sa pješačkim stazama (prema mogućnostima obostrano) širine minimalno 1,5 m.

Mreža saobraćajnica usklađena je sa važećim planovima kontaktnih zona;

Obezbjedenje potreba saobraćaja u mirovanju za sve novoplanirane objekte predviđeno je u okviru pripadajućih parcela. Za ostvarivanje potrebnih kapaciteta za saobraćaj u mirovanju za postojeće i planirane sadržaje planirana je izgradnja javnih površina parkinga.

Za sve postojeće saobraćajnice planirana je njihova rekonstrukcija, a za potrebe koje su nastale kao posljedica planirane nove izgradnje predviđena je izgradnja novih saobraćajnica.

Sva rješenja vezana za saobraćaj, komunalnu i energetska infrastrukturu biće detaljno obrađena u separatima koji će biti sastavni dio elaborata ovog Regulatornog plana.

INTERVENCIJE NA POSTOJEĆEM GRAĐEVINSKOM FONDU

Za postojeće objekte koji se Planom zadržavaju, predviđena je mogućnost rekonstrukcije, sanacije, redizajna vanjskog izgleda objekta, dogradnje ili nadzidivanja, ukoliko za to postoje prostorne mogućnosti, odnosno, ukoliko se planiranom intervencijom ne ugrožavaju uvjeti stanovanja u susjednim objektima.

Sve intervencije na objektima koji su zadržani Planom, a koji su evidentirani od strane Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa, vršiće se u skladu sa preporukama navedenog Zavoda.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

Definisanjem prostora u granici Plana dobiveni su sljedeći urbanističko-tehnički pokazatelji:

• Ukupna površina obuhvata	222.9 ha
• Ukupna tlocrtna površina objekata	327.807 m²
• izgrađena tlocrtna površina	59.379 m ²
• planirana tlocrtna površina	238.428 m ²
• Ukupna bruto građevinska površina objekata	1.246.129 m²
• izgrađena bruto građevinska površina	160.820 m ²
• planirana bruto građevinska površina	1.085.309 m ²
• Procenat izgrađenosti (Pi)	14,7%
• Koeficijent izgrađenosti	0,56