

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA  
KANTONA SARAJEVO**

**Prijedlog**

**IZMJENE I DOPUNE  
REGULACIONOG PLANA " BANOVAČ "**

**Direktor**

**Hamdija Efendić, dipl.ing.građ.**

**Sarajevo, novembar 2019. godine**

## UVOD

Odluku o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Banovac" (u daljem tekstu: Plana), donijelo je Općinsko vijeće Ilijaš na sjednici održanoj 30.11.2017. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 49/17 i 6/18).

Plan je rađen na osnovu Smjernica za izradu Plana, član 4. gore navedene Odluke.

Cilj izrade Plana bio je:

- usklađivanje planskih rješenja sa novonastalim uvjetima i potrebama koje su se pojavile u toku dosadašnje realizacije planskog akta koji je bio na snazi, a usljed nemogućnosti realizacije njegovih dijelova,
- stvorene obaveze u prostoru od strane nadležnih Općinskih službi uvažiti kao zatečeno stanje.

Članom 11. Odluke o pristupanju izradi Plana, iz zabrane građenja izuzimaju se parcele dio k.č. 144/1 i dio k.č. 145/1 K.O. Ilijaš Grad u svrhu izgradnje fiskulturne sale u Osnovnoj školi Hašim Spahić, parcela dio k.č. 151 i dio k.č. 152 K.O. Ilijaš Grad, u svrhu rekonstrukcije trga ispred Kulturno sportskog centra i Radio Ilijaša i dio parcele k.č. 22 K.O. Ilijaš Grad u svrhu izgradnje objekta za potrebe Sportsko-rekreacionog centra, Gradski stadion Ilijaš.

Regulacioni plan "Banovac" je usvojen na sjednici Općinskog vijeća Ilijaš koja je održana dana 29.12.2011. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 34/11).

Urađene su i usvojene sljedeće Korekcije:

- Korekcija RP "Banovac" — izgradnja poslovnih objekata („Službene novine Kantona Sarajevo" broj 39/13),
- Korekcija RP "Banovac" — izgradnja samouslužne autopraonice ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 30/16), i
- Korekcija RP "Banovac" — izgradnja reciklažnog dvorišta ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 13/17).

Navedene Korekcije su realizovane na terenu.

## **1. POLOŽAJ I POVRŠINA**

Područje obuhvaćeno granicom Plana nalazi se u sjeverozapadnom dijelu prostorne cjeline Kantona Sarajeva, u Općini Ilijaš.

Područje koje razmatra ovaj Plan ograničeno je:

- na istoku i sjeveru objektima izgrađenim uz Ulicu Novo naselje,
- na zapadu regulisanim koritom rijeke Bosne,
- na sjeveru potokom Gnionica, i
- na jugu Ulicom Hašima Spahića.

Površina obuhvaćena granicom Plana iznosi 32,33 ha.

## **2. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA**

Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Sarajeva za urbano područje Ilijaš, za period od 1986. do 2015. godine, za područje planiranja utvrđene su sljedeće namjene:

- 1.1 mješovito stanovanje,
- 1.2 individualno stanovanje,
- 1.3 stambeno-poslovne zone,
- 1.5 privredne zone i mala privreda,
- 1.6 saobraćajna infrastruktura,
- 1.7 vodna infrastruktura, i
- 1.8 sport i rekreacija, parkovi i zaštitno zelenilo.

Planom je zadržano opredjeljenje dato Planom višeg reda.

## **3. POSTOJEĆE STANJE**

Analiza postojećeg stanja rađena je na osnovu obilaska terena i ankete provedene na terenu (maj 2018. godine), zatim Elaborata o rezultatima istražnih radova i inženjersko-geološkim i geotehničkim osobinama terena (urađen od strane firme "PIGIP" d.o.o. Sarajevo – oktobar 2009. godine), kao i na osnovu podataka dobivenih od Službe zaštite Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog nasljeđa, koji su rađeni za potrebe izrade Regulacionog plana "Banovac" ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 34/11, 39/13, 30/16 i 13/17).

### **3.1. Prirodni uslovi**

Nadmorske visine terena u području obuhvaćenom granicom Plana se kreću u intervalu od 433,8 m.n.v. na sjeverozapadnom dijelu obuhvata, kod potoka koji se ulijeva u rijeku Bosnu, do 463 m.n.v. na krajnjem istoku obuhvata, u padinskom dijelu.

Predmetni obuhvat je morfometrijski ujednačen i veći dio terena je zaravnjen, sa malim nagibom od 2° do 5°; u istočnom i sjeveroistočnom dijelu predmetnog obuhvata nagib terena je veći i iznosi od 10° do 20°.

Generalno, pad terena je istok-jugoistok prema sjeverozapadu, niz tok rijeke Bosne. Također, postoji nagib terena niz tok potoka Gnionica od sjeveroistoka prema zapadu, odnosno prema rijeci Bosni u koju se potok uljeva.

Na terenu obuhvata Plana izdvojene su sljedeće kategorije terena prema stepenu stabilnosti:

1. stabilan teren (ST) i
2. uslovno stabilan teren (US).

1. Stabilan teren (ST) - obuhvata veći dio obuhvata Plana, odnosno njegov centralni dio koji je zaravnjen i koji nije u blizini riječnog toka rijeke Bosne ili potoka Gnionica.

2. Uslovno stabilan teren (US) - zahvata istočni dio predmetnog lokaliteta sa nagibom terena od 10 do 30%, zatim manji pojas uz rijeku Bosnu na istoku i uski pojas uz potok Gnionica (na sjeveru) koji se uljeva u rijeku Bosnu, gdje je prisutna erozija korita i obale zbog toga što korito rijeke Bosne i korito potoka Gnionica nisu regulisani.

U obuhvatu Plana teren je dosta zaravnjen, sa dobrim fizičkomehaničkim karakteristikama tla i, na osnovu ostalih inženjersko-geoloških parametara, nije izdvojen teren koji bi se mogao kategorisati kao nestabilan niti je utvrđena pojava klizišta.

Sa aspekta kategorizacije terena prema njegovoj povoljnosti za građenje, na ovom terenu su izdvojene sljedeće kategorije:

- teren povoljan za građenje (zauzima najveći dio lokaliteta),
- teren ograničeno povoljan za građenje (zahvata pojas uz rijeku Bosnu, potok Gnionica i Ulicu Novo naselje).

#### Seizmičnost terena

Teren Sarajeva, a time i obuhvata Plana, je uvršten u područja djelovanja seizmičkih potresa jačine do 7° MCS skale intenziteta zemljotresa. Zbog slabijih fizičko-mehaničkih i geomehaničkih karakteristika, u ovim naslagama je potrebno računati sa intenzitetima zemljotresa do 8° prema MCS skali.

#### Klimatske karakteristike

Područje Ilijaša je smješteno u zaravnjenom i morfometrijski ujednačenom prostoru rijeke Bosne, što mu daje posebne klimatske karakteristike, koje se često značajno razlikuju od klime šireg prostora.

Na osnovu postojećih meteoroloških podataka može se konstatovati da ovaj prostor spada u prvu i drugu klimatsku kategoriju, što znači da ima manje povoljnu do tolerantnu klimu.

Osnovni mikroklimatski parametri su:

- |                                |          |
|--------------------------------|----------|
| - Srednja godišnja temperatura | 9,2°C    |
| - Dužina perioda grijanja      | 219 dana |

- Dužina perioda sa srednjom T od 15°C	104 dana
- Dužina perioda vegetacije	246 dana
- Dominantni pravci vjetra	NW i SE
- Projektna temperatura za grijanje	-20°C
- Projektna temperatura za ventilaciju	33,6°C

Uvidom u Studiju "Klimatska valorizacija grada", prostor Banovca je zoniran u slijedeće klimatske kategorije (od 1. do 10-te kategorije):

1. Oblast "Stanovanje"	5 kategorija
2. Oblast "Zimska rekreacija"	9 kategorija
3. Oblast "Ljetna rekreacija"	5 kategorija
4. Oblast "Proizvodnja hrane"	2 kategorija
5. Oblast "Saobraćaj"	3 kategorija.

### 3.2. Stvoreni uslovi

Građevinski fond unutar promatranog obuhvata utvrđen je putem ankete provedene na terenu, gdje je evidentirano ukupno 144 građevina/objekata, od čega je: 70 stambenih objekata, 11 stambeno-poslovnih objekata, 50 objekata centralnih djelatnosti, zatim 3 sportska objekta i 4 objekta komunalne infrastrukture.

Po kategoriji, objekti su svrstani od III do VI kategorije, gdje objekata VI kategorije ima 6, objekata V kategorije 94, objekata IV kategorije ima 6, objekata III kategorije ima 32, 1 devastiran objekat, 4 temelja i 1 objekat u izgradnji.

Spratnost objekata se kreće od Po+P do Po+P+6.

• Ukupna površina obuhvata-----	32.33 ha
• Broj stanovnika-----	1 870 stan.
• Gustina naseljenosti-----	58 st/ha
• Tlocrtna površina objekata	
- stambeni objekti-----	9 878 m <sup>2</sup>
- stambeno-poslovni objekti-----	5 077 m <sup>2</sup>
- objekti centralnih djelatnosti-----	14 317 m <sup>2</sup>
- sportski objekti-----	2 070 m <sup>2</sup>
- objekti komunalne infrastrukture-----	1 084 m <sup>2</sup>
- temelji, objekti u izgradnji, devastirani objekti-----	856 m <sup>2</sup>
UKUPNO tlocrtna površina:-----	33 282 m <sup>2</sup>
• Bruto građevinska površina	
- stambeni prostor-----	50 101 m <sup>2</sup>
- poslovni prostor-----	29 348 m <sup>2</sup>
- sportski sadržaji-----	2 070 m <sup>2</sup>
- temelji, objekti u izgradnji, devastirani objekti-----	2 094 m <sup>2</sup>
UKUPNO BGP:-----	84 481 m <sup>2</sup>
• Procenat izgrađenosti (Pi)-----	10.38 %
• Koeficijent izgrađenosti-----	0.26

## Saobraćaj

Kroz zapadni dio prostora kojeg obuhvata granica Plana prolazi jednokolosječna magistralna željeznička pruga Šamac – Sarajevo (željeznički Koridor Vc), sa kojom su paralelno položeni industrijski kolosjeci za željezaru Ilijaš i za Misoču.

Postojeća cestovna infrastruktura je sastavljena od regionalnog puta R-445 Sarajevo (Semizovac) – Ilijaš – Kakanj kao primarne saobraćajnice i sekundarne mreže saobraćajnica i ulica.

U postojećim uslovima veoma je izražen problem ukrštanja cestovne mreže sa željezničkom, i to na dva mjesta:

- ukrštanje regionalnog puta i željezničke pruge, prelaz preko pruge u nivou – "Alića gaj", i
- ukrštanje lokalnog puta sa željezničkom prugom, prelaz u nivou – "Gnionica".

Južni dio prostorne cjeline ovog obuhvata je planski urbaniziran i građen tako da mreža naseljskih saobraćajnica u ovom dijelu trenutno zadovoljava postojeće potrebe korisnika, dok u istočnom i sjevernom dijelu lokaliteta naseljska saobraćajna mreža gotovo i ne postoji ili nije adekvatna postojećim potrebama.

Obilaskom terena konstatovan je i problem zadovoljenja potreba saobraćaja u mirovanju za postojeće stanje.

## 4. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE

Prilikom definisanja koncepta prostorne organizacije unutar predmetnog obuhvata, poštovana su usmjerenja za uređenje prostora data Smjernicama za izradu Plana.

Cilj izrade Plana bio je usklađivanje planskih rješenja sa novonastalim uvjetima i potrebama koje su se pojavile u toku dosadašnje realizacije planskog akta koji je bio na snazi, a usljed nemogućnosti realizacije njegovih dijelova.

Izmijenjeno je saobraćajno rješenje na dijelu primarne saobraćajnice regionalni put R-445 (Bosanski put), na potezu ukrštanja sa magistralnom željezničkom prugom Šamac-Sarajevo (željeznički koridor Vc). Ukrštanje je riješeno van nivoa u vidu podvožnjaka, tako da regionalni put na ovom lokalitetu prolazi ispod željezničke pruge.

Predloženim Urbanističkim rješenjem planirana je izgradnja 12 stambenih objekata, 13 stambeno-poslovnih objekata, 2 poslovna objekta i 1 sportski objekat.

Planom su predviđene i dvije podzemne garaže i jedan objekat garaže – zamjena postojećeg građevinskog fonda usljed izmjene saobraćajnog rješenja.

Definisane su dvije zone predviđene za izradu posebnog Arhitektonsko-urbanističkog rješenja, oznaka A i B na grafičkom prilogu broj 6. Urbanističko rješenje.

Zona oznake A, predviđena je za izgradnju stambeno-poslovnih objekata sa sadržajima centralnih djelatnosti. Arhitektonsko-urbanističko rješenje treba da ponudi skladnu



arhitektonsko-urbanističku cjelinu sa lokalitetom na kome se nalazi, uz ispunjenje sljedećih uslova:

- maksimalni procenat izgrađenosti zone 25%,
- minimalno 1/3 površine zone mora se predvidjeti kao sastavni dio uredenog zelenila uz rijeku Bosnu,
- maksimalna spratnost objekata SP3-SP4,
- u sklopu Arhitektonsko-urbanističkog rješenja mora se ostvariti pješačka veza sa šetnicom uz rijeku Bosnu.

Zona oznake B, predstavlja parcelu tržnog centra KONZUM, za koji je predviđena mogućnost rekonstrukcije. Rekonstrukcija objekta se treba kretati u sljedećim okvirima:

- tlocrtna površina objekta se ne može povećavati u odnosu na postojeću,
- može se odobriti promjena namjene objekta u poslovno-stambenu,
- povećanje visine objekta je moguće u dijelu objekta prema ulici,
- maksimalna spratnost objekta P5, odnosno 20 m,
- povećanje BGP u odnosu na postojeću može biti max. 2 000 m<sup>2</sup>.

U okviru Arhitektonsko-urbanističkog rješenja, potrebno je predvidjeti potreban broj parking/garažnih mjesta u skladu sa konačnom BGP.

## 5. NAMJENA POVRŠINA

U obuhvatu Plana definisane su zone sa pretežnim namjenama:

- |   |          |
|---|----------|
| - zona individualnog stanovanja .....     | 2,63 ha  |
| - stambeno-poslovna zona .....            | 6,92 ha  |
| - zona centralnih djelatnosti .....       | 5,57 ha  |
| - zona sporta i rekreacije .....          | 3,95 ha  |
| - zona zelenila .....                     | 2,57 ha  |
| - zona komunalne infrastrukture .....     | 0,57 ha  |
| - regulisano korito potoka Gnionica ..... | 0,06 ha  |
| - saobraćajne površine .....              | 10,06 ha |

## 6. STANOVANJE I STANOVNIŠTVO

Planom je, uz postojeću Ulicu 126 Brigade i uz novoplaniranu naseljsku saobraćajnicu, predviđena izgradnja stambeno-poslovnih objekata kolektivnog stanovanja, spratnosti od S+P+5 do S+P+6, sa parkiranjem/garažiranjem u sklopu jedne ili više podzemnih etaža garaže.

Spratnost svake pojedinačne lamele biće konačno utvrđena od strane nadležne službe Općine Ilijaš, na način da kombinacija planiranih vertikalnih gabarita novih lamela prati ritam postojećih objekata kolektivnog stanovanja.

Pored stambeno poslovnih objekata kolektivnog stanovanja, stambena izgradnja planirana je uz Ulicu Bosanski put i Ulicu Novo naselje u vidu izgradnje 12 objekata.

Pregled građevinskih parcela predviđenih za izgradnju stambenih objekata:

oznaka parcele	površina građevinske parcele (m <sup>2</sup> )	spratnost	maksimalne površine (m <sup>2</sup> )	
			tlocrtna	ukupna BGP
S1	734	PoP2	240	840
S2	442	SP1	100	275
S3	669	SP1Pt	144	504
S4	568	SP1Pt	144	504
S5	402	SP1Pt	144	504
S6	360	SP1Pt	144	504
S7	616	P1	100	200
S8	321	P1	80	160
S9	310	P1	72	144
S10	604	P1	64	128
S11	1606	P1Pt	144	288
S12	604	PoP1	150	375
UKUPNO:			1526	4426

Na parceli oznake S1 radi se o manjem objektu kolektivnog stanovanja, koji će imati 8 stanova (uzimajući da je 100 m<sup>2</sup> BGP jedne stambene jedinice).

Na parcelama oznaka S2 do S12 predviđena je izgradnja individualnih stambenih objekata.

Pregled građevinskih parcela predviđenih za izgradnju stambeno-poslovnih objekata:

oznaka parcele	površina građevinske parcele (m <sup>2</sup> )	spratnost	maksimalne površine (m <sup>2</sup> )			
			tlocrtna	ukupna BGP	BGP stambeni prostor	BGP centralne djelatnosti
SP1	1076	SP5	336	2268	1932	336
SP2	823	SP5	336	2268	1932	336
SP3	1171	SP5	336	2268	1932	336
SP4	1175	SP5	336	2268	1932	336
SP5	908	SP5	336	2268	1932	336
SP6	1210	SP5	336	2268	1932	336
SP7	748	SP6	252	1953	1701	252
SP8	677	SP6	315	2441	2126	315
SP9	2096	SP5	280	1890	1610	280
SP10	356	SP5	266	1800	1534	266
SP11	440	SP6	375	2906	2531	375
SP12	706	PoP2	240	840	600	240
SP13	613	SP2	144	540	270	270
UKUPNO:			3888	25978	21964	4014

Očekivani broj stanova u okviru planiranih objekata iznosi 218 (uzimajući da je 100 m<sup>2</sup> BGP jedne stambene jedinice).

Polazeći od stanovišta da je planirana individualna stambena izgradnja 1 objekat=1.5 domaćinstvo /stan/ sa po 3 člana po domaćinstvu /stanu/ u objektima individualnog



stanovanja, a u objektima kolektivnog stanovanja 1 stan = 3 člana, realizacijom planirane stambene izgradnje ukupan broj stanovnika će iznositi 2 680.

## **7. CENTRALNE DJELATNOSTI**

Planom je predviđeno da se zadovoljenje potreba za centralnim djelatnostima odvija kako unutar promatranog lokaliteta, tako i u kontaktnoj zoni - Centru Ilijaš. Manji sadržaji komercijalnih i uslužnih djelatnosti predviđeni su u prizemljima planiranih stambeno-poslovnih objekata.

U skladu sa prostornim mogućnostima a prema dostavljenom Idejnom projektu od strane Općine Ilijaš, planirana je dogradnja objekta Osnovne škole "Hašim Spahić" u vidu izgradnje fiskulturne sale. Također, Planom je predviđena i izgradnja nove fiskulturne sale Mješovite srednje škole "Ilijaš", većih gabarita u odnosu na postojeću a prema dostavljenom Idejnom projektu od strane Općine Ilijaš.

Pored toga, ispred objekata Sportske dvorane i Kulturno-sportskog centra i Radija Ilijaš, predviđeno je uređenje i popločanje trga, uz postavljanje urbanog mobilijara a prema Idejnom rješenju koje je dostavljeno od strane Općine Ilijaš.

U odnosu na ukupan broj stanovnika, potreba za komercijalnim i društvenim sadržajima će iznositi:

$$2\,680 \text{ st} \times 1.5 \text{ m}^2/\text{st} = 4\,020 \text{ m}^2.$$

Nakon realizacije Plana očekuje se ukupno

$$2\,680 \text{ st} \times 12\% = 322 \text{ školske djece, koja će pohađati O.Š. "Hašim Spahić".}$$

Broj predškolske djece u odnosu na ukupan broj stanovnika će iznositi:

$$2\,680 \text{ st} \times 7\% \times 40\% = 75 \text{ predškolske djece.}$$

Prostor za boravak djece predškolskog uzrasta obezbjeđen je u sklopu postojećeg obdaništa, a isti je moguće planirati u sklopu stambeno-poslovnih ili individualnih objekata.

Planom su predviđene dvije parcele za izgradnju poslovnih objekata koji su u funkciji saobraćajne infrastrukture. Tlocrtna površina objekata iznosi 395 m<sup>2</sup>, dok BGP ovih objekata iznosi 859 m<sup>2</sup>.

## **8. SPORT I REKREACIJA**

U sjevernom dijelu područja obuhvaćenog granicom Plana, u sklopu planiranog Sportsko-rekreacionog centra predviđena je izgradnja sportsko-poslovnog objekta sa tribinama, BGP-e 5 563 m<sup>2</sup> u cilju formiranja Gradskog stadiona.

U odnosu na planirani objekat tribina centralno je postavljen nogometni teren sa mogućnošću formiranja rekreativne staze oko istog, obzirom na ograničene prostorne mogućnosti i nemogućnost formiranja atletske staze u skladu sa normativima.

Na preostalom prostoru Sportsko-rekreacionog centra predviđeno je formiranje sadržaja u funkciji sporta i rekreacije i uređenje prostora u skladu sa namjenom, koji će se planirati i realizovati u skladu sa potrebama upravitelja prostora. Ovi sadržaji treba da doprinesu atraktivnosti i posjećenosti centra, te prednost treba dati sportsko-rekreativnim sadržajima koji su deficitarni u Općini Ilijaš.

Za definisanje dalje izgradnje na predmetnom obuhvatu potrebno je uraditi Urbanističko rješenje parcele Sportsko-rekreacionog centra, čija se realizacija može odvijati u fazama.

## 9. ZELENILLO

Ovim Planom utvrđene su kategorije zelenila:

- zelenilo uz objekte stanovanja,
- zelenilo uz stambeno-poslovne objekte
- zelenilo uz objekte centralnih djelatnosti,
- zelenilo uz sportske objekte,
- zelenilo uz vodotoke (rijeka Bosna i potok Gnionica)
- zelenilo uz objekte komunalne infrastrukture, i
- linijsko zelenilo uz saobraćajnice.

Površine utvrđene kao neke od ovih kategorija ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi objekti koji nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari.

Na utvrđenim zelenim površinama dozvoljena je izgradnja pješačkih komunikacija na svim pogodnim mjestima, a gdje postoje prostorne mogućnosti. Predviđeno je i postavljanje urbanog mobilijara te izgradnja površina za rekreaciju, igru djece, odmor i sl., gdje god to dozvoljavaju prostorne mogućnosti i čime se ne remeti osnovni koncept prostornog uređenja.

Uz obalu regulisanog korita rijeke Bosne, koja je u trenutku izrade Plana dijelom i izvedena, planirana je izgradnja šetnice. Uz šetnicu (koja je širine dovoljne da se može formirati i pješačka i biciklistička staza) predviđeno je uređeno zelenilo sve do objekata koji se nalaze uz regionalni put. Veza prostora uz rijeku Bosnu i regionalnog puta može se ostvariti na svim pogodnim mjestima gdje postoje prostorne mogućnosti, u vidu staza, stepenica ili rampi.

Osim odgovarajućeg hortikulturnog uređanja predmetno područje je predviđeno za opremanje urbanim mobilijarom namijenjenim odmoru, okupljanju i rekreaciji (različiti rekreativni tereni komplementarni lokalitetu, za djecu i odrasle). Planirana je i izgradnja pješačkog mosta na potoku Gnionica, kako bi šetnica uz rijeku Bosnu ostvarila kontinuitet van prostora obuhvaćenog granicom Plana.

Uređenje premetnog područja bi trebalo da se radi na osnovu jedinstvenog Idejnog rješenja u okviru koga elementi urbanog mobilijara treba da budu jedinstveni u pogledu dizajna i materijalizacije.

Izgradnja i uređenje slobodnih i zelenih površina prikazano je u separatu "Idejno rješenje hortikulture", koji je sastavni dio Plana.

## **10. SAOBRAĆAJNA, KOMUNALNA I ENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

Idejna rješenja saobraćajne, komunalne i energetske infrastrukture biće data u vidu pojedinačnih separata koji su sastavni dio Plana.

## **11. INTERVENCIJE NA POSTOJEĆEM GRADEVINSKOM FONDU**

Za sve postojeće objekte koji se Planom zadržavaju, predviđena je mogućnost tekućeg održavanja, rekonstrukcije, konzervacije, sanacije, redizajna vanjskog izgleda objekta i sl. Moguća je dogradnja i nadzidivanje, ukoliko za to postoje prostorne mogućnosti, i pod uslovom da se tom izgradnjom dobije jedinstvena funkcionalna cjelina, koja zadovoljava sve urbanističko-tehničke uslove date Planom.

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.

Za objekte koji se nalaze na uslovno stabilnom terenu, naknadna urbanistička saglasnost se može izdati uz izradu geotehničkog izvještaja koji će sadržavati geološka svojstva (stabilnost), stanje objekta i uslove fundiranja po izvedenom stanju.

Za sve intervencije na postojećim objektima koji se nalaze u zoni vodnog dobra rijeke Bosne potrebno je pribavljanje vodne saglasnosti od strane Agencije za vodno područje rijeke Save.

Ukupno se ruši 12 objekata tlocrtna površine 1 200 m<sup>2</sup>, BGP 1 626 m<sup>2</sup>, od čega saobraćajno rješenje ruši 4 objekta (BGP 439 m<sup>2</sup>), jedan objekat ruši planirana nova namjena (BGP 104 m<sup>2</sup>), te jedan objekat ulazi u trasu planirane regulacije korita rijeke Bosne (BGP 132 m<sup>2</sup>).

Za ove objekte se može odobriti samo tekuće održavanje.

Planom se ruši šest objekata na čijem je mjestu predviđena izgradnja zamjenskih objekata (BGP 951 m<sup>2</sup>).

## **12. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI**

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

-	Ukupna površina obuhvata-----	32.33 ha
-	Ukupan broj stanovnika-----	2 680 stan.
-	Gustina naseljenosti-----	83 st/ha
-	Ukupna tlocrtna površina objekata-----	43 237 m <sup>2</sup>
•	izgrađena tlocrtna površina-----	32 082 m <sup>2</sup>
•	planirana tlocrtna površina-----	11 155 m <sup>2</sup>
-	Ukupna bruto građevinska površina objekata-----	128 991 m <sup>2</sup>
•	izgrađena bruto građevinska površina -----	82 855 m <sup>2</sup>
•	planirana bruto građevinska površina -----	46 136 m <sup>2</sup>
-	Procenat izgrađenosti (Pi)-----	13,4 %
-	Koeficijent izgrađenosti-----	0.39