

Na osnovu člana 112. Poslovnika Općinskog vijeća Vogošća („Službene novine Kantona Sarajevo” broj 27/14 - Prečišćeni tekst, 18/15, 45/15 i 10/16), i člana 8. i člana 9. Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „Privredna zona Semizovac“ („Službene novine Kantona Sarajevo” broj: 28/16), Općinsko vijeće Vogošća, na sjednici održanoj _____, donijelo je

ZAKLJUČAK

1. **Nacrt Odluke o usvajanju Regulacionog plana „Privredna zona Semizovac“ upućuje se na javnu raspravu i postavlja se u elektronskoj formi na web stranici Općine.**
2. **Javna rasprava će trajati dvadeset (20) dana.**
3. **Učesnici u javnoj raspravi su građani Vogošće, politički subjekti i klubovi vijećnika.**
4. **Prijedlozi, primjedbe, i sugestije dostavljaju se u pismenoj formi ili elektronskim putem, nadležnoj Službi, koja će navedeno proslijediti Nosiocu izrade Plana, uz pismeni stav Nosioca pripreme Plana. Nakon razmatranja rezultata javne rasprave, Nosioc izrade Plana, će sačiniti prijedlog planskog dokumenta.**
5. **Općinski načelnik će dostaviti Općinskom vijeću Vogošća prijedlog Odluke o usvajanju Regulacionog plana „Privredna zona Semizovac“ na donošenje.**

Predsjedavajući
Općinskog vijeća Vogošća

Tarik Curić

Broj: 01-02-_____/18
Vogošća, _____, 2018. godine

Na osnovu člana 25. stav (8) i člana 37. stav (2) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 24/17 i 1/18) i člana 70. stav 1. tačka 2. Statuta Općine Vogošća („Službene novine Kantona Sarajevo” broj 27/14 - Prečišćeni tekst i 14/15), Općinsko vijeće Općine Vogošća na sjednici održanoj dana 2018. godine, donijelo je

**ODLUKU O USVAJANJU
REGULACIONOG PLANA
“PRIVREDNA ZONA SEMIZOVAC”**

Nacrt

**Član 1.
(Vrsta Plana)**

Usvaja se Regulacioni plan „Privredna zona Semizovac“ (u daljem tekstu: Plan).

**Član 2.
(Sadržaj Plana)**

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Odluka o provođenju R.P. „Privredna zona Semizovac”,
- Tekstualni dio Plana.

Grafički dio sadrži:

1. Faza-Urbanizam prezentiran na odgovarajućem broju tematskih karata i to:

- karta 1. - Izvod iz Prostornog plana Kantona Sarajevo
- karta 2. - Izvod iz Urbanističkog plana Grada Sarajeva za period 1986-2015 g.
- karta 3. - Ažurna geodetska podloga
- karta 4. - Postojeće stanje-Posjedovno stanje
- karta 5. - Inženjersko-geološka karta
- karta 6. - Postojeće stanje-Namjena, kategorija i spratnost objekata
- karta 7. - Planirano stanje-Razmještaj namjena i spratnost objekata
- karta 8. - Mreža regulacionih i građevinskih linija
- karta 9. -Planirana namjena površina
- karta 10. - Plan rušenja

2. Analitička obrada građevinskih parcela

**Član 3.
(Faze plana)**

Idejna rješenja faza saobraćaja, hortikulture, snabdijevanja vodom i odvodnje otpadnih i oborinskih voda, elektroenergetike i javne rasvjete i TK mreže, su sastavni dio ovog Plana.

Član 4.

(Javni uvid)

Po jedan primjerak ovjerenog Plana, nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u službenoj dokumentaciji Općine Vogošća i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 5.
(Stupanje na snagu)

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u “Službenim novinama Kantona Sarajevo”.

Predsjedavajući
Općinskog vijeća Vogošća

Tarik Curić

Broj: _____
Vogošća _____

Na osnovu člana 112. Poslovnika Općinskog vijeća Vogošća („Službene novine Kantona Sarajevo” broj 27/14 - Prečišćeni tekst, 18/15, 45/15 i 10/16), i člana 8. i člana 9. Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „Privredna zona Semizovac“ („Službene novine Kantona Sarajevo” broj: 28/16), Općinsko vijeće Vogošća, na sjednici održanoj _____, donijelo je

ZAKLJUČAK

1. **Nacrt Odluke o provođenju Regulacionog plana „Privredna zona Semizovac“ upućuje se na javnu raspravu i postavlja se u elektronskoj formi na web stranici Općine.**
2. **Javna rasprava će trajati dvadeset (20) dana.**
3. **Učesnici u javnoj raspravi su građani Vogošće, politički subjekti i klubovi vijećnika.**
4. **Prijedlozi, primjedbe, i sugestije dostavljaju se u pismenoj formi ili elektronskim putem, nadležnoj Službi, koja će navedeno proslijediti Nosiocu izrade Plana, uz pismeni stav Nosioca pripreme Plana. Nakon razmatranja rezultata javne rasprave, Nosilac izrade Plana, će sačiniti prijedlog planskog dokumenta.**
5. **Općinski načelnik će dostaviti Općinskom vijeću Vogošća prijedlog Odluke o provođenju Regulacionog plana „Privredna zona Semizovac“ na donošenje.**

Predsjedavajući
Općinskog vijeća Vogošća

Tarik Curić

Broj: 01-02-_____/18
Vogošća, _____, 2018. godine

Na osnovu člana 25. stav (8) i člana 37. stav (2) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 24/17 i 1/18) i člana 70. stav 1. tačka 2. Statuta Općine Vogošća („Službene novine Kantona Sarajevo” broj 27/14 - Prečišćeni tekst i 14/15), Općinsko vijeće Općine Vogošća na sjednici održanoj dana 2018. godine, donijelo je

**ODLUKU O PROVOĐENJU
REGULACIONOG PLANA
“PRIVREDNA ZONA SEMIZOVAC”**

Nacrt

**Član 1.
(Vrsta Plana)**

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti izgradnje, uređenja, zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana „Privredna zona Semizovac“ (u daljem tekstu Plan), a naročito granice obuhvata, urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju građevina, uvjeti uređenja građevinskog zemljišta, uvjeti uređenja zelenih površina, uvjeti pod kojima se pojedine djelatnosti mogu obavljati u proizvodnim prostorima, kao i površine pod saobraćajem i komunalnom infrastrukturom.

**Član 2.
(Površina obuhvata Plana)**

Obuhvat Regulacionog plana “Privredna zona Semizovac” čini parcela k.č br. 1372 K.O. Semizovac, Općina Vogošća.

Površina obuhvata iznosi $P = 14,90$ ha.

**Član 3.
(Izgradnja na području planiranja)**

Izgradnja na području planiranja u granicama opisanim u članu 2. se vrši na osnovu Plana.

**Član 4.
(Obuhvat Plana po zonama)**

U obuhvatu ovog Plana definisane su:

- Poslovno proizvodna zona 7,02 ha
- Društvena infrastruktura 1,23 ha
- Zelene površine 3,13 ha
- Saobraćaj 3,52 ha

**Član 5.
(Urbanističko-tehnički uvjeti za gradnju)**

Urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju građevina su:

5.1. Regulaciona linija i parcelacija:

Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana; Planom utvrđene parcele moguće je spajati više parcela u jednu, pri čemu se ne može remetiti: planirani saobraćajni koncept, utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice i susjedne objekte i planom utvrđeni maksimalni procenat izgrađenosti (35%).

5.2. Građevinska linija:

Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu. Građevinskom linijom je utvrđena udaljenost objekta od regulacione linije i pravac pružanja ulične fasade. Građevinska linija ne može prelaziti regulacionu liniju.

Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše tlocrt građevina u ovisnosti od potreba i želja s tim da ni jednim dijelom građevina ne može preći građevinsku liniju.

Ukoliko je neophodna realizacija više građevina unutar prostora građevinske parcele onda distanca između njih mora biti minimalno jednake visine naspramne fasade nižeg objekta računajući od tla do vijenca objekta, ali ne manje od 6,00 m radi zadovoljavanja protivpožarne zaštite.

5.3. Spratna visina i etaže objekta:

Planirana spratnost i odstojanje građevinskih linija utvrđeni su Planom i ne mogu se mijenjati. Max spratnost objekata je VP+3 sa max.visinom cca 16,00 m. Ukoliko je potrebno postavljanje odgovarajućih instalacija (kranova, vodotornjeva i sl.) ova visina može biti i veća.

Visina poda visokog prizemlja ne može biti viša od 120,00 cm.

Nivelacione kote ispred ulazne kapije u kompleks u odnosu na saobraćajnicu, utvrdiće se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u planu i moraju biti od istih uvećane za minimalno 15,0 cm.

5.4. Arhitektonsko oblikovanje:

Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti funkcionalno oblikovanje, ali sa jednostavnim-mirnim arhitektonskim linijama, po mogućnosti dominacijom horizontala i formom jednostavnih kubusa. Savremeni način tretiranja fasade treba biti sa aspekta forme, oblika, boje i upotrebe novih modernih materijala.

Novi objekti svojim proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, moraju činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima. Sa aspekta kolorističke obrade fasade, izbjegavati jarke i intenzivne boje.

Uređaji koji su u funkciji obavljanja djelatnosti u objektu (ventilacije, dimnjaci, klima uređaji i sl.), moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita objekta, posebno u slučaju kad bi svojim volumenom, primjenjenim materijalom i oblikom mogli znatno uticati na izgled fasade.

5.5. Završna etaža i krovšte

Preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi: ravnih krovova, krovova sa blagim nagibom krovnih ravni sakrivenih obodnom atikom, jednovodnih krovova sa blagim nagibom do 6% .

5.6. Ostali uslovi:

Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana.

Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalne infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Planom (važećim tehničkim normativima) na osnovu faza komunalne infrastrukture koje su sastavni dio Plana.

Nivo projektne dokumentacije neophodne za izdavanje urbanističke saglasnosti mora biti idejno rješenje arhitektonske građevine sa urbanističkim rješenjem pripadajuće parcele sa naznačenim kolskim pristupima,

manipulativnim površinama, površinama za saobraćaj u mirovanju, rampama, pješačkim pristupima, kao i prijedlogom vanjskog uređenja građevinske parcele sa hortikulturom.

Kroz urbanističko rješenje je neophodno definisati idejna rješenja arhitekture pojedinih građevina, razmještaj arhitektonskih objekata, saobraćajno rješenje (priključak na pristupnu saobraćajnicu, manipulativne površine, površine za saobraćaj u mirovanju) i zelene površine.

Pomoćni objekti (nadstrešnice, magacini, garaže) mogu biti od čvrstog materijala kao stalni objekti. Ovi objekti se moraju realizirati u sklopu građevinskih linija, a njihova bruto građevinska površina se uzima u obzir prilikom utvrđivanja stvarnog koeficijenta i procenta izgrađenosti za odgovarajuću parcelu.

Ukoliko je za uspostavljanje portirske službe neophodna izgradnja posebne portirnice ista ne može preći horizontalnu dimenziju 4,0 x 4,0 m i spratnost prizemlja. Portirnica može biti građena izvan građevinske linije ali ne preko regulacione linije.

Nivelete pješačkih saobraćajnica kao prilazi i ulazi u sve objekte moraju biti isprojektovani i izvedeni sa nagibima koji omogućavaju nesmetano kretanje osoba sa invaliditetom.

Parkiranje i garažiranje vozila se mora riješiti u sklopu građevinske parcele kao otvoreni parkinzi ili samostalna ili kao dio građevine. Broj parkinga, odnosno garažnih mjesta u okviru građevinske parcele definisati će se kroz urbanističke saglasnosti u zavisnosti od namjene i kapaciteta sadržaja.

Ograda oko građevinske parcele može biti realizovana kao puni zid samo do visine 120 cm.

Zabati ili veće slobodne površine na fasadama svih objekata se mogu koristiti za postavljanje reklama, obavještenja, rasvjete, iluminacije, naziva firmi i slično, pod uslovom da se za ove potrebe izradi i usvoji projekat izgleda cjelokupnog fasadnog platna na koje se postavljaju navedeni elementi, te utvrdi da isti ne remete normalno odvijanje funkcije u i izvan građevine.

Reklamni panoi ne mogu biti postavljani u trokutu preglednosti raskršća, i u poziciji koja ometa ili čini nepreglednim elemente javnog informisanja i sl.

Član 6.

(Preporuke kod projektovanja i gradnje)

U Elaboratu o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena, za potrebe izrade Regulacionog plana „Privredna zona Semizovac“ detaljno je opisana građa terena, inženjersko-geološke, hidrogeološke i geomehaničke karakteristike terena, te su date sljedeće preporuke kojih se treba pridržavati kod projektovanja i gradnje:

Prilikom projektovanja temelja potrebno je uzeti u obzir ovdje navedene preporuke i geomehaničke i seizmičke parametre, te dopuštene napone.

Pri izdavanju odobrenja za građenje arhitektonskih i drugih objekata potrebno je pribaviti geološki nalaz i uslove temeljenja od stručnih institucija, a statički proračun objekata mora se dimenzionisati za potrebe najmanje 8 stepeni MCS.

Član 7.

(Uređenje građevinskog zemljišta)

Uređenje građevinskog zemljišta mora se izvesti u obimu i na način kako je to utvrđeno Planom.

Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih radova na stabilizaciji terena.

Izgradnja građevina ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno, ovi objekti mogu se koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije podnošenja zahtjeva za tehnički prijem građevine.

Privremeno korištenje građevinskog zemljišta, koje nije privedeno krajnjoj namjeni, se ne može odobriti.

Član 8.
(Početak građenja)

Izgradnja građevina se ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta pod čime se podrazumjeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa građevinskoj parceli i priključenja na infrastrukturnu mrežu.

Član 9.
(Proizvodno-poslovne djelatnosti)

U proizvodno-poslovnim prostorima mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš i koje ne remete korištenje susjednih objekata i moraju biti u skladu sa važećim propisima, u odnosu na djelatnosti koje se u njima obavljaju.

Član 10.
(Energetske karakteristike građevina)

Svaka nova zgrada, zavisno od vrste i namjene, mora biti projektovana, izgrađena i održavana tako da tokom upotrebe ima propisane energetske karakteristike.

Član 11.
(Građevinska linija)

Sve građevine, neophodne za odvijanje tehnološkog procesa, moraju biti realizirane unutar građevinskih linija.

Član 12.
(Zelene površine)

Površine utvrđene kao neke od kategorija zelenila, 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.

Član 13.
(Izgradnja i uređenje zelenih površina)

Izgradnja i uređenje zelenih površina vrši se na osnovu odgovarajuće detaljne tehničke dokumentacije izrađene na osnovu idejnog rješenja pejzažnog oblikovanja koji je sastavni dio Plana.

Član 14.
(Izgradnja objekata privremenog karaktera)

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta i isti se moraju ukloniti prije podnošenja zahtjeva za tehnički prijem građevine.

Član 15.
(Ograđivanje građevinskih parcela)

Dozvoljeno je ograđivanje planiranih građevinskih parcela, ukoliko je to potrebno radi njihovog nesmetanog korištenja. Ograda oko građevinske parcele može biti realizovana kao puni zid, samo do visine 120 cm.

Unutar saobraćajnog ugla preglednosti, ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture.

Član 16. (Faza saobraćaja)

Površine za parkiranje i garažiranje vozila utvrđene su Planom - faza saobraćaja.
Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti, a na osnovu tražene brutto građevinske površine i namjene, neophodno je odrediti broj parking - garažnih mjesta prema važećim normativima.

Član 17. (Zaštita stanovništva i materijalnih dobara)

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbjeđeni u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća ("Službene novine Federacije BiH", broj 39/03) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu ispravnosti skloništa ("Službene novine Federacije BiH", broj 21/05).

Član 18. (Zaštita okoline)

Građevina, građevinski radovi i namjena, odnosno tehnološki proces, ne smiju ugrožavati okoliš, odnosno prirodne i stvorene vrijednosti.

Građevina, građevinski radovi i namjena, moraju obezbjeđiti osnovne uslove za život i rad ljudi koji ih koriste, te ne smiju dovoditi u opasnost zdravlje i bezbjednost ljudi ili na drugi način uslove života i rada.

Građevina, građevinski radovi i namjena, ne smiju remetiti korištenje susjednih građevina i sadržaje koji se vrše u građevinama izgrađenim u skladu sa propisima u odnosu na djelatnost koja se u njima vrši.

Član 19. (Prethodna saglasnost za poslovno-proizvodnu namjenu)

Za sve objekte sa poslovno-proizvodnom namjenom koji mogu ugroziti sredinu potrebno je u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti pribaviti prethodnu saglasnost Federalnog Ministarstva prostornog uređenja i Ministarstva industrije, u skladu sa Pravilnikom o izmjeni i dopuni Pravilnika o posebnoj režimu kontrole djelatnosti koje ugrožavaju ili mogu ugroziti sredinu ("Službeni list SRBiH" broj 26/88).

Član 20. (Društvena infrastruktura)

Sadržaje društvene infrastrukture i površine sporta i rekreacije realizovati na parcelama D1, D2 i D3.

Za parcele D1, D2 i D3 obavezna je izrada urbanističkog rješenja. Kroz urbanističko rješenje ovih prostora neophodno je utvrditi kompletno uređenje sa definisanim pratećim sadržajima.

Potrebe za sadržajima društvene infrastrukture, se mogu realizirati i u prizemlju objekata, koji se nalaze u proizvodno- poslovnoj zoni.

Član 21. (Mjere zaštite od požara)

Obavezno je planiranje i provođenje mjera zaštite od požara, u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara i Zakona o vatrogastvu.

Član 22.
(Skladištenje otpada)

Privredni subjekti dužni su razdvajati i odvojeno skladištiti otpad na mjestu nastanka, i sklopiti odgovarajući ugovor ili sporazum sa ovlaštenim operaterom, koji će preuzeti daljnju brigu o otpadu (propisano Pravilnikom o uvjetima za prijenos obaveza upravljanja otpadom sa proizvođača i prodavača na operatera sistema za prikupljanja otpada).

Član 23.
(Stupanje na snagu)

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana, od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Predsjedavajući
Općinskog vijeća Vogošća

Tarik Curić

Broj: _____
Vogošća _____

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA

KANTONA SARAJEVO

REGULACIONI PLAN

"PRIVREDNA ZONA SEMIZOVAC"

-NACRT-

Direktor

Hamdija Efendić, dipl.ing.građ.

Sarajevo, maj 2018. godine

NOSILAC PRIPREME PLANA:

NAČELNIK OPĆINE VOGOŠĆA

NOSILAC IZRADE PLANA:

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

FAZA:

URBANIZAM

POMOĆNIK DIREKTORA ZA

DETALJNU PLANSKU

DOKUMENTACIJU:

EDIN JENČIRAGIĆ, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PLANER:

SAMIRA ZUBOVIĆ, dipl.ing.arh.

UVOD

Plan se radi za lokalitet vojne kasarne „Enver Šehović“ u Semizovcu, na zemljištu koje je Vlada Federacije Bosne i Hercegovine ustupila Općini Vogošća na korištenje

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana „Privredna zona Semizovac“ (u daljem tekstu: Plan) donijelo je Općinsko vijeće Vogošća, na sjednici održanoj 30.06.2016. godine, „Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 28/16.

Osnovni cilj izrade Plana, uz predhodnu analizu i sagledavanje postojeće infrastrukture i postojećeg građevinskog fonda, je utvrđivanje prostorne organizacije (objekti privrednog karaktera i mala preduzeća) i saobraćajnog rješenja - adekvatan saobraćajni priključak na magistralnu cestu M18 Sarajevo – Tuzla i interno rješenje u granici obuhvata posmatranja.

Izradom Ovog nivoa planske dokumentacije će se, u skladu sa prostornim mogućnostima osigurati provođenje dugoročnih planskih usmjerenja definisanih razvojnom planskom dokumentacijom (Prostorni plan Kantona Sarajevo 2003-2023.godina („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 26/06, 4/11 i 22/17), Urbanistički plan grada Sarajevo za urbano područje Sarajevo za period od 1986. do 2015. godina („Službene novine Grada Sarajeva“, broj 5/99 i 4/02).

Osnov za definisanje prostorne organizacije unutar granica utvrđenih u Odluci o pristupanju izradi Regulacionog plana (u daljem tekstu : Plan) usaglašeno je sa usvojenim Smjernicama i obavljenim razgovorima sa Nosiocem pripreme Plana.

1. POLOŽAJ GRANICA I VELIČINA PODRUČJA

Prostor obuhvata Regulacionog plana „Privredna zona Semizovac“ čine parcele broj: k.č. 1372, k.č. 1372/2 i k.č. 1372/3, K.O. Semizovac. Nalazi se u naselju Semizovac, Općina Vogošća, neposredno uz istočnu stranu magistralne ceste M18 Sarajevo – Tuzla, na prostoru nekadašnje kasarne „Enver Šehović“, uz rijeku Ljubinu.

Površina obuhvata iznosi 14,90 ha.

Na orto-foto snimku prikazana je pomenuta lokacija površine 14,90 ha.



Detaljni opis granice obuhvata utvrđen je Odlukom o pristupanju Regulacionog plana "Privredna zona Semizovac".

2. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Prema Prostornom planu Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 26/06, 4/11 i 22/17) posmatrani obuhvat nalazi se u urbanom području.

Urbanističkim planom grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo (Stari grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi grad, Ilidža, Vogošća) za period 1986 do 2015.godine, područje planiranja se nalazi na prostoru koji je utvrđen kao privredna zona i zona malih preduzeća.

3. POSTOJEĆE STANJE

Analiza postojećeg stanja rađena je na osnovu obilaska terena i Elaborata o inženjerskogeološkim i geotehničkim osobinama terena.

1.1. Prirodni uslovi

Elaborat o inženjerskogeološkim i geotehničkim osobinama terena za potrebe izrade Regulacionog plana „Privredna zona Semizovac“ urađen je od strane firme GEOTEHNOS d.o.o. Sarajevo (decembar 2016. godine). U Elaboratu su detaljno opisane inženjerskogeološke, hidrogeološke i geomehaničke karakteristike i građa terena:

Geomorfološke karakteristike terena:

Prema genetskim tipovima izdvojene su dvije kategorije reljefa:

- fluvijalno – akumulacioni reljef
- eroziono denudacioni reljef

Inženjerskogeološke karakteristike terena:

Na osnovu inženjerskogeološkog kartiranja terena i nabušenog jezgra iz istražnih bušotina u inženjerskogeološkom smislu, izdvojene su:

- aluvijalne tvorevine uz rijeku Ljubljinu i predstavljene su materijalima šljunka.

- tehnogene tvorevine, konstatovane vizuelno i istražnim bušenjem na većem dijelu terena, u i na trupu pristupnih puteva, ispod kontura određenih objekata.
- eluvijalno deluvijalne tvorevine, izdvojeni su u okviru površinskih pokrivača.
- geološki supstrat, na stub profilima bušotina i inženjerskogeološko–geotehničkom profilu,

Hidrogeološke karakteristike terena:

Izdvojene su karakteristične hidrogeološka sredine:

- vodopropusne sredine
- slabovodopropusne sredine
- vodonepropusne sredine

Podzemne vode:

Tokom istražnog bušenja na području Regulacionog plana “Privredna zona Semizovac“ pojava i nivoi podzemne vode su utvrđeni u svim istražnim bušotinama, na različitim dubinama, ocjednog tipa čiji režim zavisi od atmosferskih oborina. Pojave i nivoi podzemnih voda, u različitim hidrološkim periodima, u toku godine variraju u vrlo širokim granicama, tako da izmjereni nivoi mogu poslužiti samo kao orijentacioni podaci o režimu podzemnih voda.

Seizmičnost terena

Procjena seizmičke opasnosti, tj. osnovnog stepena seizmičkog intenziteta je izvršena na osnovu postojećih seizmoloških mapa i seizmotektonskih mapa Bosne i Hercegovine. Osnovni stepen seizmičnosti za šire područje Sarajeva iznosi 7o MSC. Za seizmički prikaz zemljotresa ovog intenziteta, koeficijent seizmičkog intenziteta (Ks) iznosi 0,50.

Stabilnost terena:

Na inženjerskogeološkoj karti je prikazana kategorizacija terena prema stepnu stabilnosti i ugroženosti recentnim egzodinamičkim i savremenim tehnogenim procesima i pojavama.

- prva kategorija: stabilni tereni,
- druga kategorija: uslovno- stabilni tereni,
- treća kategorija: nestabilni tereni nisu zastupljeni

Stabilni tereni (ST) imaju najveću zastupljenost na predmetnoj lokaciji, izdvojeni su u ravničarskim dijelovima terena. U ovoj kategoriji terena, u pogledu stabilnosti ne očekuju se nikakvi posebni problemi u toku izvođenja radova, pa se sa aspekta stabilnosti oni ocjenjuju pogodni za građenje.

Uslovno-stabilni tereni (UST) su izdvojeni i na donjem dijelu padine koja ulazi u prostorni obuhvat RP „Privredna zona Semizovac“ izgrađenom od eluvijalno-deluvijalnog pokrivača i na dijelu terena 10 metara uz korito rijeke Ljubine. S obzirom da se tereni ove kategorije nalaze u graničnom stanju ravnoteže potrebno je prije izgradnje i izvođenja zemljanih radova izvršiti detaljna geotehnička istraživanja na svakoj predviđenoj lokaciji, te na bazi postignutih rezultata definisati uslove i ograničenja izgradnje na ovim terenima.

1.1.1. Kriterijumi za ocjenu pogodnosti za građenje:

Imajući u vidu namjenu inženjerskogeoloških i geotehničkih podataka za područje potencijalne urbanizacije, sintezom svih raspoloživih podataka izdvojene su slijedeće kategorije pogodnosti za građenje:

- Tereni vrlo povoljni za građenje
- Tereni uslovno povoljni za gradnju

Tereni vrlo povoljni za građenje izdvojeni su u ravničarskom dijelu lokacije.

U ovu kategoriju uključena su područja koja su prema stepenu stabilnosti svrstana u kategoriju “ stabilni tereni “. To su prvenstveno riječne terase, i stabilni tereni koji su pod veoma malim nagibima kod kojih se ne javljaju problemi stabilnosti.

Tereni uslovno povoljni za gradnju objekata (3) izdvojeni su na padinskom dijelovima lokacije i pripadaju uslovno stabilnim terenima, koji se nalaze u stanju granične ravnoteže. U građi ovih terena učestvuju eluvijalno–deluvijalni pokrivač, te u dubljim dijelovima geološki supstrat. Ukoliko se gradi na ovim terenima, povoljno je da se biraju one zone u kojima je geološki supstrat plići, tako da se mogu zasijecanja i nasipanja osigurati potpornim konstrukcijama fundiranim na geološkom supstratu.

1.2. Stvoreni uslovi

Građevinski fond

Rezultati dobiveni anketiranjem građevinskog fonda izgrađenog u okviru Regulacionog plana ukazuju da su na razmatranom lokalitetu izgrađena 44 objekta, od čega je 35 objekata poslovne namjene i 1 stambeni objekat. Objekti poslovne namjene pripadali su Staroj vojnoj kasarni Semizovac. Većinom su devastirani i trenutno nisu u upotrebi.

Osnovni analitički pokazatelji postojećeg stanja utvrđeni anketom dati su u sljedećoj tabeli:

Osnovni analitički pokazatelji postojećeg stanja								Napomena:
Red. broj objekta	spratnost objekta	kategorija objekta	namjena objekta	tlocrtna površina objekta /m ² /	BGP /m ² / Stambeno	BGP /m ² / poslovno	BGP /m ² / devastirano	
1.	P	III	poslovni	204,11		204,11		objekti su prazni (bila kasarna jna)
2.	POP	III	poslovni	134,81		134,81		
3.	P	III	poslovni	11,07		11,07		portirnica

4.	POP	III	poslovni	531,28		531,28		
5.	P	III	poslovni	470,93		470,93		
6.	P	III	poslovni	75,24		75,24		vatrogasno.društ.
7.	P	III	poslovni	22,96		22,96		
8.	P	III	poslovni	55,10		55,10		
9.	P	III	poslovni	265,48		265,48		
10.	P	III	poslovni	326,35		326,35		
11.	P	III	poslovni	266,30		266,30		magacin
12.	(P)	dev.		30,66			30,66	
13.	P	III	poslovni	232,23		232.23		magacin
14.	P	III	poslovni	232,16		232.16		magacin
15.	P	III	poslovni	157,42		157.42		
16.	P	III	poslovni	228,36		228.36		magacin
17.	P	III	poslovni	217,58		217.58		prostor za tenkove
18.	P	III	poslovni	21,68		21.68		
19.	(S)	dev.		19,00			19.00	
20.	(P)	dev.		125,83			125.83	
21.	S	III	poslovni	81,79		81,79		
22.	P	III	poslovni	230,29		230,29		
23.	P	III	poslovni	420,65		420,65		prostor za parkiranje
24.	P	III	poslovni	231,65		231,65		
25.	P	III	poslovni	170,28		170,28		
26.	(P)	dev.		170,31			170,31	
27.	P	III	poslovni	172,24		172,24		

28.	P	III	poslovni	170,77		170,77		
29.	P	III	poslovni	170,80		170,80		
30.	P	III	poslovni	692,50		692,50		magacin
31.	(P)	dev.		19,93			19,93	
32.	P	III	poslovni	230,51		230,51		magacin
33.	P	III	poslovni	532,48		532,48		magacin
34.	P	III	poslovni	299,28		299,28		magacin
35.	P	III	poslovni	302,13		302,13		magacin
36.	T	T	temelj	52,61				
37.	(P)	dev.		169,99			169,99	djelimično devastiran
38.	(P)	dev.		171,45			171,45	djelimično devastiran
39.	(P)	dev.		170,97			170,97	djelimično devastiran
40.	P	III	poslovni	995,50		995,50		radionica i garaža
41.	P1	V	poslovni	481,44		962,88		
42.	P1	V	poslovni	479,65		959,30		
43.	P	III	poslovni	340,72		340,72		kuhinja
44.	P	III	stambeni	196,91	196,91			
			UKUPNO:	10413,09	196,91	10416,83	878,14	Ukupno BGP=1.1491,88 m²

Opremljenost saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom

Planom posmatrano područje saobraćajno je vrlo pristupačna lokacija koja se nalazi neposredno uz magistralnu cestu M18, Sarajevo – Tuzla sa koje ima direktan pristup. U neposrednoj blizini je i željeznička pruga. Udaljenost od aerodroma je oko 10 km.

Što se tiče opremljenosti infrastrukturom, postoji mogućnost vodosnabdijevanja iz javnog gradskog vodovodnog sistema, preko distribucionog cjevovoda VLØ 200mm.

Na predmetnom lokalitet pa čak i šire, nema adekvatno razvijene separatne, fekalne i oborinske kanalizacije mreže.

4. PROSTORNA ORGANIZACIJA I NAMJENA POVRŠINA

Koncept prostorne organizacije oslanja se na elemente razvoja po osnovu:

- Namjene utvrđene Urbanističkim planom (privredna zona i mala preduzeća) uz mogućnost dopunjavanja drugim komplementarnim poslovnim, trgovačkim, servisnim, uslužnim i rekreativnim sadržajima.
- Razvoja funkcija privrede i male privrede u skladu sa prostornim mogućnostima,
- Povećanje radnih mjesta i obezbjeđenje prostornih elemenata za dalji razvoj,
- Zadovoljavanja standarda zaštite okoliša mikro i makro okruženja.

Uvažavajući navedeno ovim Planom nastojalo se što bolje iskoristiti prostor u smislu optimalne iskorištenosti prostora, nove parcelacije, razmještaja objekata i odgovarajuće organizacije saobraćaja sa ciljem omogućavanja nesmetanog funkcionisanja i snabdijevanja planiranih privrednih i poslovnih sadržaja i zadovoljenja uslova protiv-požarne zaštite.

Obzirom da se objekti vojne kasarne „Semizovac“, zbog djelimične ili potpune devastiranosti najvećim dijelom ne koriste, Koncept Plana zasniva se na novoj matrici razmještaja objekata po principu formiranja savremene privredne zone.

Unutar ove privredne zone, koja predstavlja dio urbanog prostora, planiran je veći broj privrednih sadržaja koji će imati zajedničku infrastrukturu (ceste, plinovod, električni vodovi, vodovod, kanalizaciju, telekomunikacije i slično), te predstavljati prostorno i funkcionalno uvezan prostor.

Planirani sadržaji trebaju svojom namjenom i funkcijom biti u skladu sa važećim standardima zaštite okoliša.

Predloženom organizacijom prostora unutar obuhvata planirano je dvadeset sedam (27) novih građevinskih parcela.

Od ukupne površine obuhvata, koja iznosi 14,90 ha građevinske parcele zauzimaju površinu od 7.84 ha, odnosno 52,60%.

Površina planiranih saobraćajnica i zelenih površina iznosi 7.60 ha što je 47,40% ukupne površine.

Na dvadeset dvije (22) parcele planirani su privredni sadržaji, na dvije (2) poslovni sadržaji, a na ostale tri (3) građevinske parcele planirana je izgradnja objekata društvene infrastrukture .

Prema grafičkom prilogu i tabelarnom prikazu građevinske parcele na kojima su planirani objekti označene su kao :

- za privredne sadržaje, brojevima od 1 do 22,

- za poslovne sadržaje, kao P1 i P2,
- za objekte društvene infrastrukture, kao D1, D2 i D3.

Veličina novoplaniranih građevinskih parcela na kojima se daje mogućnost izgradnje privredno-skladišnih objekata kreće se od cca 2.200 m² do 3.000 m².

Površina prostora definisanog građevinskom linjom unutar novoplaniranih parcela kreće se od cca 600 m² do 900 m², sa maksimalnom spratnošću P+2, odnosno maksimalne visine objekata 16,00 m.

Ostatak parcele treba oblikovno urediti sa elementima „zelenila“ - biološke i građevinske komponente (minimalno 20-30% od veličine građevinske parcele) kao i manipulativnog prostora, po standardima zavisno od sadržaja i potreba korisnika (interni saobraćaj i saobraćaj u mirovanju).

U konačnici realizacije planskih usmjerenja dobivamo prostorno, funkcionalno i oblikovno uređen prostor povezan sa neposrednim okruženjem.

Planom se daje mogućnost spajanja (okrupnjavanja) više parcela, pri čemu se može prilagođavati saobraćajni koncept na predmetnom lokalitetu, pod uslovom da se ne ugrozi osnovni koncept saobraćajnog rješenja u granici obuhvata Plana i adekvatan saobraćajni pristup do svih ostalih parcela.

Ukoliko se radi o spajanju većeg broja planiranih parcela potrebno je uraditi Urbanističko rješenje na nivou Urbanističkog projekta koji mora biti verifikovano Mišljenjem-Stavom Zavoda za planiranje i Općine.

U proizvodno-poslovno-skladišnim prostorima mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš i koje ne remete korištenje susjednih objekata i moraju biti u skladu sa važećim propisima u odnosu na djelatnosti koje se u njima obavljaju.

Neophodno je za svaku planiranu parcelu obezbjediti lokaciju za prikupljanje otpada.

Privredni subjekti dužni su razdvajati i odvojeno skladištiti otpad na mjestu nastanka, i sklopiti odgovarajući ugovor ili sporazum sa ovlaštenim operatorom koji će preuzeti daljnju brigu o otpadu (propisano Pravilnikom o uvjetima za prijenos obaveza upravljanja otpadom sa proizvođača i prodavača na operatera sistema za prikupljanja otpada);

Kroz Odluku o provođenju ovog Plana bit će definisani uslovi gradnje na parcelama, kao i mogućnosti povezivanja dvije ili više parcela.

5. SAOBRAĆAJ

Predmetni obuhvat Plana većim dijelom je pozicioniran na ravnom terenu. Saobraćajno je vrlo pristupačna lokacija. Lokacija se nalazi neposredno uz magistralnu cestu M18, Sarajevo – Tuzla koja ujedno čini glavnu vezu za predmetni Plan, a u neposrednoj blizini se nalazi i željeznička pruga.

Definisanje saobraćajne mreže u Privrednoj zoni Semizovac bazirano je na postojeći magistralni put M18 Sarajevo – Tuzla koji je potrebno dijelimično rekonstruisati. Na dijelu magistralne ceste koji je predviđen za rekonstrukciju, planirana su dva odvojena kolovoza sa po dvije saobraćajne trake širine 2X3,50m razdjelnim pojasom 2X1,0m, pješačke staze, zelene površine bus stajališta. Potrebno je takođe spomenuti dva kružna toka koji će obezbjediti nesmetanu vezu sa novoplaniranom Privrednom zonom i povećati bezbjednost svih učesnika u saobraćaju.

Interne saobraćajnice unutar obuhvata koncipirane su tako da omogućavaju jednostavnu i punu dostupnost svim planiranim objektima, sa gabaritom saobraćajnica od 2X3,0 m obostranim pješakim stazama širine 2X2,0m i zelenim površinama uz saobraćajnice 4X2,0m. Planom je predviđena kolsko – pješačka veza sa naseljem iznad Privredne zone.

Parkiranje/garažiranje unutar granica Regulacionog plana „Privredna zona Semizovac“ za novoplanirane objekte obezbjediti na pripadajućoj građevinskoj parceli, unutar gabarita objekta ili na otvorenom parkiralištu u okviru pripadajuće građevinske parcele. Saobraćaj u mirovanju dimenzionirati prema krajnjoj namjeni objekata.

6. VODOSNABDIJEVANJE

Snabdijevanje potrošača unutar obuhvata vršiće se iz javnog gradskog vodovodnog sistema,

Sekundarna vodovodna mreža unutar obuhvata planirati će se u skladu sa urbanističko- saobraćajnim rješenjem u okviru RP-a, a profile cjevovoda će se definisati tako da zadovolje potrebe za sanitarnom, protivpožarnom i tehnološkom potrošnjom u skladu sa važećim propisima. Minimalni dozvoljeni profil u javnoj mreži je \varnothing 100 mm.

Pri izradi idejnog rješenja snabdijevanja vodom ispoštovati sve važeće propise i zahtjeve KJKP, „Vodovod i kanalizacija,,.

7. KANALIZACIJA

Primarna separata kanalizaciona mreža planirati će se u skladu sa važećom provedbeno - planskom dokumentacijom. Separatna kanalizaciona mreža unutar obuhvata planirati će se u skladu sa urbanističko- saobraćajnim rješenjem u okviru RP-a, a profile kanala će se definisati tako da zadovolje potrebe, kako u obuhvatu tako i pripadajućim slivnim područjima. Minimalni dozvoljeni profil u javnoj kanalizacionoj mreži je \varnothing 300mm.

Za proizvodne pogone koji produkuju tehnološke otpadne vode, obaveza investitora je tretiranje tih voda do nivoa kvaliteta dozvoljenog za upuštanje iz sisteme javne kanalizacione mreže u prirodni prijemnik. Zbrinjavanje čvrstog otpada koji nastaje u tehnološkom procesu (đubrivo, uginuli brojleri i ostali čvrsti otpad) tretirati u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Prikupljene oborinske vode sa površina za mirujući saobraćaj, ili kolektivnih garaža, prije uključenja u javnu kanalizacionu mrežu tretirati u planiranim separatorima odgovarajućeg kapaciteta.

Pri izradi idejnog rješenja odvodnje otpadnih i oborinskih voda ispoštovati sve važeće propise i zahtjeve KJKP „VIK“.

8. HORTIKULTURA

Ovim Planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:

1. zelenilo u proizvodno-poslovnoj zoni
2. zelenilo u zoni društvene infrastrukture
3. zaštitno zelenilo
4. linijsko zelenilo uz saobraćajnice

Planom je predviđeno da se minimalno 20-30% od ukupne građevinske parcele objekata, mora koristiti za stvaranje zelenih površina.

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

Projekti vanjskog uređenja objekata i saobraćajnica moraju definisati i hortikulturno-pejsažno rješenje kao dio jedinstvenog Projekta.

Ukoliko dozvoljavaju prostorne mogućnosti i karakter proizvodno-poslovnog procesa postojeća vrijedna, markantna stabla neophodno je sačuvati i uklopiti u buduće rješenje vanjskog uređenja,

Hortikulturnom uređenju oko proizvodno-poslovnih i poslovnih objekata obzirom na zastupljenost u ovom Planu, treba posvetiti posebnu pažnju. Ono zavisi od izgradnje same zone, rasporeda objekata u odnosu na saobraćajnice, parkinge, karaktera radnog procesa, te podzemnih i nadzemnih instalacija. Režim rada uslovljava da se veliki dio parcele rješava kao manipulativna, odnosno pješačko-komunikaciona površina, sa elementima urbanog mobilijara i biološkom komponentom, koja treba da je zastupljena sa minimalno 30% od ukupne građevinske parcele.

Kompozicija zelenila treba da se odlikuje jednostavnim rješenjem, da je usaglašena sa prostornim mogućnostima i namjenom objekta, te usklađena u oblikovno-pejsažnom i funkcionalnom smislu unutar jednog bloka pa i šire.

Biološka komponenta je zastupljena sa sve tri vegetacione etaže, sa vrstama dekorativnih morfoloških iskaza i fenoloških pojava, naročito uz zastupljenost stablašica.

Projekat (Idejni/Izvedbeni) vanjskog uređenja sa hortikulturom treba da je sastavni dio projektne dokumentacije za izgradnju objekata.

Hortikulturno uređenje treba da bude završeno prilikom završetka građevinskih radova, a prije puštanja objekta u funkciju.

Vanjsko uređenje oko objekata u zoni društvene infrastrukture podrazumijeva zastupljenost biološke (sve tri vegetacione etaže) i građevinske komponente (urbani mobilijar), koje će omogućiti ugodan boravak korisnicima tokom cijele godine.

U zoni zaštitnog zelenila treba sačuvati sve vrijedne elemente biološke komponente, a dopunu vršiti dekorativnim hortikulturnim vrstama, koje odgovaraju stanišnim uslovima i potencijalnoj vegetaciji. Prema potrebama i prostornim mogućnostima moguće je planirati staze, punktove za odmor i rekreaciju i sl. ali na način da se ne naruše prirodni uslovi lokaliteta. U ovoj zoni ne smiju se dozvoliti intervencije koje nisu u skladu sa namjenom ove zone.

Uz postojeće i planirane saobraćajnice formiraju se linijski sistemi zelenila od stablašica markantnih morfoloških i fenoloških karakteristika, koje odgovaraju stanišnim uslovima i svakoj saobraćajnici daju određeni vizuelni identitet i prepoznatljivost. Ukoliko je zelenilo smješteno na građevinskoj parceli, investitori su dužni da ga u sklopu vanjskog uređenja svoje parcele realiziraju i održavaju. Na mjestima budućih ulaza u proizvodno-poslovne i poslovne objekte ostvaruju se prekidi u formiranju linijskog zelenila.

Ovim Planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:

- zelenilo u proizvodno-poslovnoj zoni
- zelenilo u zoni društvene infrastrukture
- zaštitno zelenilo
- linijsko zelenilo uz saobraćajnice

Planom je predviđeno da se 20-30% od ukupne građevinske parcele objekata, mora koristiti za stvaranje zelenih površina.

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

Projekti vanjskog uređenja objekata i saobraćajnica moraju definisati i hortikulturno-pejsažno rješenje kao dio jedinstvenog Projekta.

Sva postojeća vrijedna, markantna stabla neophodno je sačuvati i uklopiti u buduće rješenje vanjskog uređenja, ukoliko to dozvoljavaju prostorne mogućnosti i karakter proizvodno-poslovnog procesa.

Hortikulturnom uređenju oko proizvodno-poslovnih i poslovnih objekata obzirom na zastupljenost u ovom Planu, treba posvetiti posebnu pažnju. Kompozicija zelenila treba da se odlikuje jednostavnim rješenjem, da je usaglašena sa prostornim mogućnostima i namjenom objekta, te usklađena u oblikovno-pejsažnom i funkcionalnom smislu unutar jednog bloka pa i šire.

Biološka komponenta treba da je zastupljena sa sve tri vegetacione etaže, sa vrstama dekorativnih morfoloških iskaza i fenoloških pojava, naročito uz zastupljenost stablašica.

Projekat (Idejni/Izvedbeni) vanjskog uređenja sa hortikulturom treba da je sastavni dio projektne dokumentacije za izgradnju objekata.

Hortikulturno uređenje treba da bude završeno prilikom završetka građevinskih radova, a prije puštanja objekta u funkciju.

9. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

Pacrele za izgradnju proizvodno - poslovnih objekata						
Oznaka na karti	Površina planirane građevinske parcele m ²	Max.tlocrtna površina planiranih objekata m ²	Max.BGP planiranih objekata m ²	Max. spratnost objekata	Ki max planirane građevinske parcele	Pi planirane građevinske parcele
1.	2643,55	920,05	2760,15	P+2	1,04	35%
2.	2472,11	652,54	1957,62	P+2	0,79	26%
3.	2913,62	640,03	1920,09	P+2	0,65	22%
4.	2884,45	960,65	2881,95	P+2	0,99	33%
5.	2918,89	960,65	2881,95	P+2	0,98	33%
6.	2914,98	960,65	2881,95	P+2	0,98	33%
7.	2915,89	960,65	2881,95	P+2	0,98	33%
8.	2919,18	960,65	2881,95	P+2	0,98	33%

9.	2915,1	960,65	2881,95	P+2	0,98	33%
10.	2849,98	960,65	2881,95	P+2	1,01	34%
11.	2952,99	768,24	2304,72	P+2	0,78	26%
12.	2884,45	960,65	2881,95	P+2	0,99	33%
13.	2918,89	960,65	2881,95	P+2	0,98	33%
14.	2918,89	960,65	2881,95	P+2	0,98	33%
15.	2918,75	960,65	2881,95	P+2	0,98	33%
16.	2914,1	960,65	2881,95	P+2	0,98	33%
17.	2918,43	960,65	2881,95	P+2	0,98	33%
18.	2816,7	960,65	2881,95	P+2	1,02	34%
19.	2961,82	769,18	2307,54	P+2	0,77	26%
20.	2198,26	600,03	1800,09	P+2	0,81	27%
21.	2556,36	694,34	2083,02	P+2	0,81	27%
22.	2693,18	694,34	2083,02	P+2	0,77	26%
UKUPNO	59357,02	19187,85	57563,55		0,96	32%

Parcele za izgradnju objekata društvene infrastrukture

Oznaka na karti	Površina planirane građevinske parcele m ²	Max.tlocrtna površina planiranih objekata m ²	Max.BGP planiranih objekata m ²	Max. spratnost objekata	Ki max planirane građevinske parcele	Pi planirane građevinske parcele
-----------------------	---	--	---	-------------------------------	---	---

D1	5275,52	1456,81	4370,43	P+2	0,82	28 %
D2	5601,03	1857,63	2200,44	P, P+3	0,39	33 %
D3	1830,54	385,00	770,00	P+1	0,42	25 %
UKUPNO	12707,09	3699,44	7340,87		0,57	29 %

Parcele za izgradnju poslovnih objekata						
Oznaka na karti	Površina planirane građevinske parcele m ²	Max.tlocrtna površina planiranih objekata m ²	Max.BGP planiranih objekata m ²	Max. spratnost objekata	Ki max planirane građevinske parcele	Pi planirane građevinske parcele
P1	2636,24	594,11	2376,44	P+3	0,90	23%
P2	3666,86	961,61	3846,44	P+3	1,04	26%
UKUPNO	6303,1	1555,72	6222,88		0,98	25%

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

- Ukupna površina obuhvata 14,90 ha
- Ukupna tlocrtna površina objekata 24.526,01 m²
- Ukupna bruto građevinska površina objekata 71.761.30 m²
- Procenat izgrađenosti (Pi) 16,50 %
- Koeficijent izgrađenosti 0,48