



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
GRAD SARAJEVO

OPĆINA CENTAR SARAJEVO
OPĆINSKI NAČELNIK

- *Nacrt* -

**ODLUKA O USVAJANJU
REGULACIONOG PLANA "PODGAJ - TEKIJAJ"**

Nosilac pripreme Plana:
Načelnik Općine Centar

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo

Sarajevo, april/travanj 2023. godine

Na osnovu članova 25. stav (7) Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18), te članu 10. Statuta Općine Centar Sarajevo - Prečišćeni tekst („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 23/04 prečišćeni tekst), Općinsko vijeće Centar Sarajevo, na 28. redovnoj sjednici održanoj dana 27.04.2023.godine, utvrdilo je

NACRT

ODLUKA O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA "PODGAJ - TEKIJIA"

Član 1.

Utvrđuje se Regulacioni plan "Podgaj - Tekija" (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Postojeće stanje i projekciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline sa namjenom površina i urbanističko-tehničkim uvjetima za izgradnju u okviru Plana
- Odluku o provođenju Plana

Grafički dio sadrži:

- Urbanizam prezentiran na odgovarajućem broju tematskih karata i to:
 - karta 1.- Izvod iz Prostornog plana Kantona Sarajevo za period od 2003. do 2023. godine
 - karta 2.- Ažurna geodetska podloga
 - karta 3.- Inžinjersko-geološka karta
 - karta 4.- Posjedovno stanje
 - karta 5.- Postojeće stanje - Namjena, spratnost i kategorija objekata
 - karta 6.- Karta rušenja
 - karta 7.- Planirana namjena površina
 - karta 8.- Urbanističko rješenje - Razmještaj objekata sa namjenom i spratnošću
 - karta 9.- Mreža građevinskih i regulacionih linija
- Idejno rješenje saobraćaja,
- Idejno rješenje elektroenergetike,
- Idejno rješenje hidrotehnike,
- Idejno rješenje pejzažnog uređenja,
- Analitička obrada parcela.

Član 3.

Po jedan primjerak ovjerenog Plana nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u Općini Centar i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 4.

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

Predsjedavajući Općinskog vijeća

Sejad Đozo

Broj: 01-19-2456/23

Datum: 27.04.2023.



O B R A Z L O Ž E N J E

Pravni osnov

Članom 25. stav (7), Zakona o prostornom uređenju KS ("Službene novine KS" broj 24/17 i 1/18) propisano je da regulacione planove za područje općine u sastavu Grada Sarajeva donosi općinsko vijeće uz uključivanje Grada Sarajeva u izradi plana kao subjekta planiranja u svim fazama pripreme i donošenja plana.

Članom 10. Statuta Općine Centar Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo", broj 23/04 - Prečišćeni tekst), propisano je da Općinsko vijeće donosi odluke, druge propise i opće akte i daje njihovo tumačenje, te vrši druge poslove utvrđene zakonom, drugim propisima i ovim statutom.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period od 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo broj 26/06, 4/11, 22/17).

Sadržaj Odluke

Općina Centar Sarajevo podnijela je inicijativu za izradu predmetnog plana u skladu sa interesom i potrebama lokalne zajednice, kao i zbog niza inicijativa za izmjenu postojećeg plana. Odluka je sačinjena na osnovu Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata ("Službene novine Federacije BiH", broj 63/04, 50/07 i 84/10) i sadrži sve propisane elemente iz navedene Uredbe.

Na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH («Službene novine FBiH», br. 49/06 i 51/09), čl. 10. i 68. Statuta Općine Centar Sarajevo-prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 23/04) i člana 87. Poslovnika Općinskog vijeća Centar Sarajevo-prečišćen tekst („Službene novine Kantona Sarajevo", br. 23/04, 11/13 i 13/17) Općinsko vijeće Centar Sarajevo je, na 28.redovnoj sjednici, održanoj dana 27.04.2023.godine, donijelo

Zaključak

o utvrđivanju Nacrta Odluke o usvajanju Regulacionog plana "Podgaj-Tekija"

I.

Utvrđuje se o Nacrt Odluke o usvajanju Regulacionog plana "Podgaj-Tekija".

II.

Tekst Nacrta Odluke o usvajanju Regulacionog plana "Podgaj-Tekija" upućuje se na javnu raspravu u trajanju od 15 dana.

III.

Učešće u javnoj raspravi mogu imati svi građani, vijećnici Općinskog vijeća Centar Sarajevo, parlamentarne stranke koje učestvuju u radu Općinskog vijeća, klubovi vijećnika, radna tijela Općinskog vijeća, općinske službe za upravu, mjesne zajednice, udruženja građana te zainteresovane organizacije i zajednice u Općini Centar Sarajevo.

IV.

Ovaj Zaključak stupa na snagu narednog dana od objavljivanja na Oglasnoj ploči Općine Centar Sarajevo, a naknadno će biti objavljen u „Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Predsjedavajući Općinskog vijeća

Mr.Sejad Đozo

Broj:01-19-2456/23
Sarajevo,27.04.2023.godine

Ovaj Zaključak je objavljen na oglasnoj ploči Općine Centar dana

03-05-2023





BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
GRAD SARAJEVO

OPĆINA CENTAR SARAJEVO
OPĆINSKI NAČELNIK

ASW

-Nacrt -

**ODLUKA O PROVOĐENJU
REGULACIONOG PLANA "PODGAJ - TEKIJAJ"**

Nosilac pripreme Plana:
Načelnik Općine Centar

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo

Sarajevo, april/travanj 2023. godine

Na osnovu članova 25. stav (7) Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18), te članu 10. Statuta Općine Centar Sarajevo - Prečišćeni tekst („Službene novine Kantona Sarajevo", broj 23/04 prečišćeni tekst), Općinsko vijeće Centar Sarajevo, na 28. redovnoj sjednici održanoj dana 27.04.2023. godine, utvrdilo je

NACRT

ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA "PODGAJ - TEKIJIA"

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana "Podgaj - Tekija" (u daljem tekstu: Plan), a naročito granice prostorne cjeline, urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim objektima.

Član 2.

Opis granice Plana:

Granica obuhvata polazi od tačke broj 1 koja se nalazi na raskrsnici ulice Nevesinjska k.č. 3472 i željezničke pruge (Sarajevo-Beograd), a ima koordinate $y=6533104$, $x=4856366$, zatim produžava u pravcu sjevera idući ulicom Nevesinjska k.č. 3472 (obuhvata je), potom presjeca Zagrebačku ulicu k.č. 3469 i dolazi do tačke broj 2 sa koord. $y=6533058$, $x=4856616$ koja se nalazi na međi između parcela k.č. 3504/1 i 1222/1. Granica obuhvata nastavlja u pravcu sjeveroistoka idući rijekom Miljackom i dolazi do tačke broj 3 koja ima koordinate $y=6533456$, $x=4856775$ zatim se lomi u pravcu juga idući ulicom Nova k.č. 1484 i dolazi do tromede parcela k.č. 1484, 1502 i 1500/1, nastavlja u istom pravcu do tačke 4 koja se nalazi na međi između parcela k.č. 1500/1 i 1502, a ima koordinate $y=6533532$, $x=4856649$, zatim skreće na jugoistok u dužini od 17m do tačke 5 sa koordinatama $y=6533549$, $x=4856645$ koja se nalazi na parceli k.č. 1479, granica potom nastavlja u istom pravcu do tačke broj 6 koja se nalazi na parceli k.č. 1509 a ima koordinate $y=6533556$, $x=48556641$, zatim produžava u pravcu istoka u dužini od 25m do tačke broj 7 sa koordinatama $y=6533578$, $x=4856652$ koja se nalazi na parceli k.č. 1509, zatim skreće na jugoistok u dužini od 11m izlazi na ulicu Tekija k.č. 3793 kojom nastavlja na jug i dolazi do tačke broj 8 sa koordinatama $y=6533597$, $x=4856622$ koja se nalazi na parceli k.č. 3793 (ulica Tekija), granica potom produžava na istok idući međama parcela k.č. 1432/2, 1432/1, 1431, 1372 (ulica Agana Bostandžića), 1379, 1375, 1374 (obuhvata ih) i dolazi do tromede parcela k.č. 1374, 1373, 1439/1 zatim u pravoj liniji presjeca parcelu k.č. 1373 i produžava na jug idući međama parcela k.č. 1373, 1372, 1367, 1365, 1364, 1363, 1362, 1361, 1359, 1383, 1385, 1387, 1390 (obuhvata ih) i izlazi na ulicu Pionirska k.č. 3790 kojom produžava na jugozapad u dužini od 41m i dolazi u tačku broj 9 sa koord. $y=6533714$, $x=4856514$, granica obuhvata nastavlja na jugozapad idući planiranom saobraćajnicom (neobuhvata je) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo. Sve gore navedene parcele se nalaze u Općini Novo Sarajevo, K.O. Novo Sarajevo II i Općini Centar K.O. Sarajevo VIII.

Ukupna površina obuhvata iznosi $P=14$ ha.

Član 3.

U obuhvatu ovog Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Stambena zona	4,83 ha
- Stambeno-poslovna zona	2,67 ha
- Poslovna zona	0,18 ha
- Zona društvene infrastrukture	0,66 ha
- Zona komunalne infrastrukture	0,17 ha
- Zona zelenila	1,21 ha
- Saobraćajne površine	3,36 ha
- Korito rijeke Miljacke	0,92 ha

Član 4.

Izgradnja na ovom području vršit će se na osnovu ovog Plana.

Član 5.

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

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

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

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

Član 6.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina:

REGULACIONA LINIJA I PARCELACIJA:

- Građevinske parcele su utvrđene regulacionom linijom i definisane u grafičkom dijelu Plana.
- Za Planom utvrđene parcele moguće je, zavisno od potrebe potencijalnih investitora, izvršiti spajanje više parcela u jednu, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice i susjedne objekte.
- Ukoliko se u toku pribavljanja urbanističke saglasnosti utvrdi da, zbog imovinsko-pravnih odnosa, nije moguće realizovati planirani objekat u predviđenom gabaritu, neophodno je izvršiti povlačenje i realizaciju gabarita objekta u okviru pripadajuće parcele.
- Građevinska parcela se može realizovati fazno, pod uslovom da svaka faza mora zadovoljiti kriterijume izgradnje date Planom.

GRAĐEVINSKA LINIJA:

- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu, odnosno linija koju ne može preći ni najistureniji dio građevine. Građevinskom linijom je utvrđena udaljenost objekta od

regulacione linije i pravac pružanja ulične fasade. Unutar građevinskih linija investitor može definisati tlocrt građevine. Građevinska linija ne može prelaziti regulacionu liniju, osim ako ista nije predviđena Planom.

- Građevinska linija podrumске etaže može biti veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren. Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1.0 m, zbog mogućnosti realizacije zaštitne građevinske jame. Kod realizacije navedene podrumске etaže voditi računa da se ne ugrozi stabilnost objekata na susjednim parcelama.

SPRATNA VISINA I ETAŽE OBJEKTA:

- Planirana spratnost i odstojanje građevinskih linija utvrđene su Planom i ne mogu se mijenjati.
- Etaže objekta su: suteran ("S"), prizemlje ("P"), spratovi ("1", "2"...).
- Podrum je dio građevine potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnati teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.
- Suteran je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je između 25% i 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren i najmanje je jednom svojom fasadom izvan uređenog terena.
- Prizemlje je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1.5 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena, mjereno na najnižoj tački uz fasadu građevine, ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda sprata ili krova).
- Sprat je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.
- Tavan je prostor ispod krovšta sa maksimalnom visinom nadzlitka do 60 cm. Visina nadzlitka se mjeri od gornje kote poda tavana do tačke preloma nadzlitka sa krovnom konstrukcijom.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE:

Kod izgradnje novih ili zamjenskih objekata uvažiti sljedeća usmjerenja i preporuke:

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije 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.
- Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja, moguće je koristiti i tradicionalne elemente, ali transformisane savremenim oblikovnim izrazom.
- Novi i zamjenski objekti moraju svojim likovnim izrazom, proporcijama, arhitekturom i odnosom masa činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima ili blokom u cjelini.
- Sa aspekta kolorističke obrade fasade, izbjegavati jarke i intenzivne boje, a preporučuje se ublažena bijela ili svijetlo pastelne u kombinaciji sa neutralnim nijansama.
- Kod projektovanja i realizacije planiranih objekata, u zavisnosti od dužine arhitektonskog gabarita, obezbijediti pasaže i prolaze (dimenzionirane tako da mogu propustiti interventna vozila) u kojima se ne mogu postavljati privremeni ili stalni objekti čiji gabarit smanjuje projektovani gabarit istih. Pasaži i prolazi se mogu koristiti za potrebe sadržaja koji su smješteni neposredno uz njih i to za otvaranje izloga i ulaza, postavljanje reklama i vizuelnih komunikacija, koji svojim položajem i veličinama ne smanjuju gabarit istih.
- Veće slobodne površine na fasadama stambeno-poslovnih objekata mogu se koristiti za isticanje firmi, reklama i sl., pod uslovom da se za ove potrebe izradi i usvoji projekat izgleda cjelokupne fasade na kojoj se postavljaju navedeni elementi.

- Uređaji koji su u funkciji obavljanja djelatnosti u objektu (ventilacije, dimnjaci, klima uređaji, RTV i sl.) moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita objekta, posebno u slučaju kada bi svojim volumenom, primjenjenim materijalom i oblikom mogli znatno uticati na arhitektonski izgled fasade.
- Kod projektovanja i realizacije planiranih stambenih objekata u nizu voditi računa o tome da isti predstavljaju jedinstvenu cjelinu u pogledu arhitekture, uličnog platna, spratnosti, vrste krova i materijalizacije.

ZAVRŠNA ETAŽA I KROVIŠTE:

- Preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi - ravnih ili kosih krovova. Ravni krovovi preporučuju se kod objekata kolektivnog stanovanja, dok su kod manjih objekata prihvatljivi kosi krovovi. Primjena dvovodnih (i trovodnih) kosih krovova preporučuje se kod izvođenja objekata u nizu (sa zabatnim bočnim zidovima).
- Nagib kosih krovova prilagoditi nagibu na susjednim objektima, a za objekte u nizu sa zabatnim zidom neophodno je ujednačiti krovnu ravan, prosječnog nagiba cca 30°. Za objekte u nizu se može kombinovati i realizacija sa ravnim krovom, ali pod uslovom povlačenja završne etaže za minimalno 1.0 m unutar građevinske linije.
- U slučaju primjene kosih krovova, tavanski prostori se mogu koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, odnosno za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih jedinica. Umjesto potkrovnje etaže može se realizovati i puna etaža, ali povučena u dubinu gabarita za min 1.0 m, sa ravnim krovom ili blagim nagibom krovnih ravni (6%) sakrivenim obodnom atikom maksimalne visine 60 cm.

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:

- Tehnička dokumentacija za novoplanirane objekte mora biti usaglašena sa uslovima fundiranja datim u geoinžinjerskom elaboratu koji je sastavni dio Plana, a za izdavanje urbanističke saglasnosti mora se uraditi detaljan geoinžinjerski nalaz i idejno rješenje arh. građevine sa urbanističkim rješenjem parcele. Obim i kvalitet izvedenih radova vezanih za geoinžinjerske uslove moraju biti verifikovani u okviru tehničkog prijema, a upotrebna dozvola se ne može izdati ukoliko predviđeni radovi nisu u obimu i kvalitetu zadovoljavajući.

OSTALI USLOVI:

- Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana.
- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu.
- Nivelaciona kota prizemlja ili suterena u objektima u kojima je predviđen poslovni prostor mora se izvesti najmanje 15.0 cm više od kote niveleta pločnika.
- Nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine, moraju biti isprojektovane i izvedene prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uslovima, prostornim standardima i normativima za otklanjanje i sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 5/00).
- Na bočnim fasadama objekta moguće je otvaranje prozora prema susjedu, pod uslovom da rastojanje objekta od granice parcele bočnog susjeda iznosi min. 3.0 metra. Ukoliko je rastojanje manje od 3.0 m, otvaranje prozora je moguće uz saglasnost susjeda.
- 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.

- Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju mikroambijent i uslove stanovanja na susjednim parcelama, uz rješavanje oborinskih voda na vlastitoj parceli.
- Kod svih planiranih stambeno-poslovnih objekata i objekata društvene infrastrukture minimalno 30% od ukupne građevinske parcele treba da je rezervisano za zelene površine.

Član 7.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta društvene infrastrukture na parceli označenoj kao DI2 („Mala scena Narodnog pozorišta Sarajevo sa radionicama i smještajnim kapacitetima”), čija je izgradnja predviđena na zemljištu označenom kao k.č. 1496/1 (pored uslova naznačenih u članu 7. Odluke) su:

- spratnost objekta S+P+2,
- ukupna tlocrtna površina iznosi 1 300 m², a BGP cca 4 125,5 m².
- Radove izvesti u skladu sa Idejnim projektom „Mala scena Narodnog pozorišta Sarajevo sa radionicama i smještajnim kapacitetima”, urađenim od strane Instituta za arhitekturu – urbanizam i prostorno planiranje Arhitektonskog fakulteta Univerziteta u Sarajevu (autor prof. dr. Adnan Pašić dipl.ing.arh.).
- Saobraćajni pristup je planiran sa južne i jugozapadne strane građevinske parcele sa planirane saobraćajnice.

Član 8.

Maksimalna visina objekata planiranih uz ulicu Terezije, iznosi 23,0 m (za spratnost 2S+P+4), mjereno od visinske kote trotoara ulice Terezije.

Član 9.

U postupku izdavanja odobrenja za građenje ili urbanističke saglasnosti za građenje objekata i instalacija u zaštitnom pojasu magistralne ceste Put Mladih muslimana, tijelo mjerodavno za prostorno uređenje, obavezno je zatražiti prethodnu saglasnost odnosno odobrenje od upravitelja ceste, shodno članu 58. Zakona o cestama u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH”, broj 12/10, 16/10 i 66/13).

Član 10.

Urbanističko-tehnički uslovi za intervencije na postojećem građevinskom fondu:

- Postojeći objekti: temelji, devastirani objekti i objekti u izgradnji, za koje su na grafičkom prilogu naznačeni maksimalni vertikalni i horizontalni gabariti, mogu se realizovati uz poštivanje urbanističko - tehničkih uslova utvrđenih članom 7. ove Odluke.
- Postojeći objekti koji se zadržavaju ovim Planom mogu se: rekonstruisati, sanirati, redizajnirati, dograditi ili nadzidati, kako za potrebe stanovanja, tako i za potrebe dobivanja poslovnog prostora u kojem se mogu obavljati isključivo djelatnosti koje ne ugrožavaju čovjekovu okolinu i standard života u susjednim zgradama. Ovi zahvati mogu se odobriti ukoliko ne pogoršavaju

uslove stanovanja u susjednim zgradama (očuvanje prava na vidik i osunčanje).

- Objekat koji se nadziđuje mora da zadovoljava konstruktivno-seizmičke uslove. Kod nadziđivanja/dogradnje postojećih objekata, nadzidani/dograđeni dio objekta uskladiti sa postojećim u cilju unapređenja estetskih vrijednosti postojećeg izgleda objekta, u skladu sa odredbama člana 5. ove Odluke koje se odnose na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju. Spratnost nadzidanih objekata treba biti usklađena sa prosječnom visinom okolnih objekata.
- Za objekte koji su izgrađeni bez odgovarajućih saglasnosti, a zadržavaju se ovim planskim dokumentom, može se odobriti izdavanje naknadne urbanističke saglasnosti, odnosno odobrenja za građenje, uz poštivanje i svih ostalih uslova propisanih ovom Odlukom koji se odnose na mogućnost zadržavanja objekata izgrađenih bez odgovarajućih saglasnosti.
- Za sve planirane sadržaje (dogradnjom i nadziđivanjem), mora se obezbijediti odgovarajući broj mjesta za parkiranje/garažiranje.
- Na postojećim objektima koji su predviđeni za rušenje, mogu se odobriti samo radovi tekućeg održavanja, u cilju obezbjeđenja stabilnosti i normalnog korištenja objekata.

Član 11.

Intervencije na postojećim objektima koji su u koliziji sa planiranim saobraćajnicama:

- Za objekte koji su izgrađeni bez odgovarajućih saglasnosti, a ovim Planom su predviđeni za rušenje u svrhu realizacije saobraćajnica, naknadna urbanistička saglasnost se ne može odobriti; za ove objekte se može odobriti jedino tekuće održavanje;
- Objekti koji se nalaze u zaštitnom pojasu planiranih saobraćajnica a izvan kolovoza saobraćajnice, zadržavaju se i isti se mogu legalizovati, s tim da se kod izrade tehničke dokumentacije utvrdi odgovarajuće tehničko rješenje, kao što je: eventualno suženje pješačke površine, izostavljanje dijela pješačke površine, potporni zid umjesto škarpe i sl.

Član 12.

Intervencije na objektima, koji su Separatom zaštite kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa za RP "Podgaj-Tekija" označeni kao objekti: vrlo visoke arhitektonske i ambijentalne vrijednosti, visoke ambijentalne i arhitektonske vrijednosti i arhitektonske i ambijentalne vrijednosti, a koje su naznačene u grafičkom prilogu br. 8 - „Urbanističko rješenje“, moraju se poštovati prilikom rekonstrukcije ovih objekata - u skladu sa odredbama navedenog Separata.

Član 13.

Odnos prema postojećim i izgradnji novih pomoćnih objekata:

- Na parcelama na kojima već postoji izgrađeni matični objekat, a za to postoje prostorne mogućnosti, nadležni općinski organ može odobriti izgradnju pomoćnih objekata (garaže, kotlovnice, ljetne kuhinje, hladnjaci i sl.), pod uslovom da ukupni procenat izgrađenosti svih objekata na parceli ne smije preći 50%. Kod izgradnje ovih objekata potrebno je zadovoljiti sljedeće uslove:
 - Udaljenost između objekata na parceli mora biti minimalno $h/2$ najvišeg objekta.
 - Pomoćna građevina može biti naslonjena uz matičnu građevinu ukoliko se izgradnjom iste neće degradirati vrijednost matičnog objekta.

- Kod izgradnje slobodnostojeće građevine (pomoćnog objekta), ista mora biti udaljena minimalno pola visine ($h/2$) od granice susjedne parcele, ali ne manje od 3 m.
- Sklop građevina na jednoj parceli treba da čini oblikovnu cjelinu kako u pogledu usklađenosti gabarita, tako i primjeni istih principa kod oblikovanja i finalne materijalizacije matičnog i pomoćnog objekta.
- Zadržavanje postojećih pomoćnih objekata i izgradnja novih može se odobriti ako za to postoje prostorne mogućnosti, odnosno ukoliko se istim ne ugrožava stanovanje i rad u susjednim objektima.
- Izgradnja hladnjaka, staza, rekreativnih površina na privatnom zemljištu, a u okviru zelene površine između individualnih objekata u istočnom dijelu obuhvata, uslovljena je izradom projektne dokumentacije uz izradu projekta sanacije zemljišta.

Član 14.

Moguće je pretvaranje prizemlja ili suterena postojećih i planiranih objekata u poslovni prostor, namjene: komercijalne djelatnosti (trgovina, zanatstvo, ugostiteljstvo, kultura, dječija zaštita i zdravstvo), a spratne etaže samo u kancelarijski prostor, za što treba obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta. U poslovnom prostoru mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, ne remete korištenje susjednih objekata i sadržaja i koje se vrše u objektima izgrađenim u skladu sa važećim propisima (u odnosu na djelatnosti koje se u njima obavljaju). Navedenim intervencijama na postojećim objektima u smislu pretvaranja suterena i prizemlja u poslovni prostor ne smije se narušiti konstruktivna stabilnost objekta.

Član 15.

Uslovi za izgradnju objekata na terenima koji su u Elaboratu o inženjersko-geološkim i geomehaničkim osobinama terena označeni kao:

- Kod uslovno povoljnih terena za gradnju objekata (3) potrebno je uvijek ispuniti sljedeće osnovne uslove:
 - prije bilo kakvog izvođenja radova neophodno je na ovim prostorima uraditi detaljna inženjerskogeološka 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,
- Kod terena izrazito nepovoljnih za gradnju objekata (4 i 5a) potrebno je uvijek ispuniti sljedeće osnovne uslove:
 - prije bilo kakvog izvođenja radova neophodno je na ovim prostorima uraditi detaljna inženjerskogeološka 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.,
 - uraditi projekat sanacije nestabilnog područja,
 - nakon provedene gradnje sanacionih elemenata na klizištu uspostaviti monitoring u trajanju od minimalno godinu dana (jedan hidrološki ciklus) kako bi se uvidjeli efekti sanacije; tek nakon konstatovanja da je sanacija dala zadovoljavajući rezultat, može se pristupiti gradnji objekata,
 - na lokaciji objekata izvesti dodatna detaljna geotehnička istraživanja,

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 16.

Za postojeće objekte, koji se zadržavaju ovim Planom a izgrađeni su bez odgovarajućih odobrenja za građenje i nalaze se na površinama koje su geoinženjerskim elaboratom utvrđene kao:

- Kategorija uslovno-stabilnih terena (2 i 3). Za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata na ovom dijelu terena, neophodno je uraditi i utvrditi sljedeće:
 - istražni radovi u zoni objekta (minimalnog obima),
 - ustanoviti način i dubinu ukopavanja temelja (istražni raskopi uz temelje objekta),
 - konstatovati širinu temelja,
 - geotehničke karakteristike materijala u kojem je fundiran objekat,
 - prisustvo podzemnih voda,
 - izraditi geotehnički elaborat,
 - neophodno je dokazati da se izgradnjom objekta stabilnost padine poboljšala u odnosu na prirodno stanje,
 - izvršiti pregled stanja konstrukcije objekta,
 - ukoliko na temeljima i objektu ima oštećenja, potrebno je na osnovu izrađenog geotehničkog elaborata izraditi projekat sanacije istih,
 - realizacija projekta sanacije temelja, objekta i okolnog terena, te tehnički prijem radova,
 - ukoliko je objekat pretrpio značajnija oštećenja (dotrajavao, nesolidna gradnja i sl.), potrebno je na osnovu prethodno izrađenog geotehničkog elaborata izvršiti projektovanje i izvođenje konstruktivne sanacije kompletnog objekta ili zamjenu građevinskog fonda,
 - tek nakon realizacije prethodno navedenih aktivnosti, može se pokrenuti procedura legalizacije predmetnog objekta.
- Kategorija nestabilni tereni – zone klizišta (4b i 5a). Kod objekata izgrađenih na lokacijama unutar obuhvata klizišta na kojima su prisutne pojave lokalnih nestabilnosti, legalizacija bi se mogla obaviti pod sljedećim uslovima:
 - detaljna istraživanja klizišta,
 - izrada geotehničkog elaborata sa analizom stabilnosti padine,
 - izrada projekta sanacije klizišta,
 - izrada projekta infrastrukture na razmatranom području,
 - realizacija projekta sanacija klizišta i infrastrukture,
 - uspostava monitoringa za opažanje klizišta u trajanju od minimalno godinu dana,
 - potvrda putem monitoringa da su primjenjene sanacione mjere imale pozitivan efekat, te da nema daljih opasnosti od nestabilnosti terena,
 - monitoring nakon izgradnje objekta, te potvrda da je isti povećao stabilnost na padini.

Uspješnom sanacijom klizišta i oštećenih objekata, stiču se uslovi za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata, s tim da se za svaki objekat izradi geotehnički elaborat kojim treba utvrditi sljedeće:

- uzrok nastanka pojave eventualnih lokalnih nestabilnosti,
- dubinu fundiranja objekta,
- širinu temelja,
- geotehničke karakteristike terena na mikro lokaciji,
- pojavu i nivo podzemnih voda,

- izraditi geotehnički elaborat,
- izvršiti pregled stanja konstrukcije objekta,
- ukoliko na temeljima i objektu ima oštećenja, na osnovu izrađenog geotehničkog elaborata izraditi projekat sanacije terena i objekta,
- realizacija projekta sanacije nestabilnog terena, temelja objekta i samog objekta te tehnički prijem radova,
- ukoliko je objekat pretrpio značajnija oštećenja (dotrajavao, nesolidna gradnja i sl.), potrebno je na osnovu prethodno izrađenog geotehničkog elaborata izvršiti projektovanje i izvođenje konstruktivne sanacije kompletnog objekta ili zamjenu građevinskog fonda,
- potvrda putem monitoringa da su primjenjene sanacione mjere imale pozitivan efekat, te da nema daljih opasnosti od nestabilnosti terena,
- monitoring nakon izgradnje objekta, te potvrda da je isti povećao stabilnost na padini,
- tek nakon realizacije prethodno navedenih aktivnosti, može se pokrenuti procedura legalizacije predmetnog objekta.

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 17.

Objekti kojima nije obezbjeđen kolski pristup, bez obzira da li se nalaze na uslovno stabilnom ili nestabilnom terenu, ne mogu se legalizovati ukoliko se ne riješe imovinsko - pravni odnosi za minimalni pješački pristup pripadajućoj parceli.

Član 18.

Nova izgradnja i intervencije na postojećim objektima u zaštitnom koridoru elektroenergetske infrastrukture:

U naznačenom zaštitnom koridoru elektroenergetske infrastrukture nije dozvoljena izgradnja objekata i ne smiju se saditi elementi prve i druge vegetacione etaže.

Za zadržavanje postojećih objekata koji su izgrađeni u zaštitnim koridorima energetske infrastrukture, pored ispunjenja svih uslova navedenih u članu 5. Odluke, potrebno je dobiti i pismenu saglasnost "Elektroprenosa BiH"- Operativno područje Sarajevo.

Član 19.

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta, a u skladu sa članom 2. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18).

Član 20.

Dozvoljeno je ograđivanje parcela postojećih i planiranih objekata individualnog stanovanja. Ograda treba biti transparentna i u kombinaciji sa živim materijalom (živa ograda). Objekti kolektivnog stanovanja ne mogu se ograđivati.

Sportski tereni i dječija igrališta se mogu ograđivati. Ograda treba biti transparentna i u kombinaciji sa živim materijalom (živa ograda).

Podizanje čvrstih ograda je dozvoljeno samo za parcele obrazovnih ustanova i objekte komunalne infrastrukture uz odgovarajuću urbanističko-tehničku dokumentaciju.

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

Član 21.

Saobraćajne površine i površine za parkiranje i garažiranje vozila utvrđene su Planom - faza saobraćaja.

Za sve planirane sadržaje, parkiranje/garažiranje se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće vlasničke parcele, i to:

- za objekte individualnog stanovanja - unutar gabarita objekta, u vidu izgradnje pomoćnog objekta - garaže ili na otvorenom - parking mjesto (sa ili bez nadstrešnice),
- za objekte kolektivnog stanovanja - u vidu izgradnje kolektivne garaže (sa jednom suterenskom ili jednom ili više podzemnih etaža) i vanjskih parkinga,
- za objekte društvene infrastrukture - u vidu izgradnje garaže (sa jednom suterenskom ili jednom ili više podzemnih etaža) i vanjskih parkinga.

Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti a na osnovu tražene brutto građevinske površine i namjene, neophodno je odrediti broj parking - garažnih mjesta i to na sljedeći način:

- za stambenu izgradnju - 1 stan - 1.1 parking mjesto,
- za poslovne sadržaje - jedno parking mjesto na 60 m²/max. BGP (za administraciju jedno parking mjesto na 30 m²/max. BGP).

Za potrebe individualnog stanovanja, parkiranje i garažiranje vozila se mora obezbijediti na parceli koja pripada stambenom objektu. Garaža se može locirati u sklopu stambenog objekta, odnosno u okviru zadane građevinske linije. Moguća je i izgradnja garaža bočno u odnosu na planirani objekat, tako da njegova udaljenost od regulacione linije prema saobraćajnici bude ista ili veća od udaljenosti planiranog objekta, a na način koji omogućava izgradnju istog objekta na susjednoj parceli, odnosno pod uslovom da su vlasnici obje parcele saglasni.

Objekti garaže mogu biti samo prizemni.

Parkiranje i garažiranje kod individualnih stambenih objekata na terenu u nagibu, se obezbjeđuje ovisno o položaju objekta prema pristupnoj saobraćajnici:

a. Kada se stambeni objekat nalazi iznad saobraćajnice, odnosno na dijelu iznad usjeka, izgradnja garaža se može odobriti ili u okviru osnovnog gabarita ili samostalno uz regulacionu liniju saobraćajnice, kada ovaj objekat zamjenjuje funkciju potpornog zida.

b. Kada se stambeni objekat nalazi ispod saobraćajnice, odnosno ispod ili na nasipu, izgradnja garaže se može odobriti u okviru osnovnog gabarita, ako to visinski uslovi omogućavaju ili formiranjem proširenog trotoara. Proširenje se mora izvesti tako da parkirna površina bude locirana izvan regulacione linije saobraćajnice.

Ukoliko postoje prostorne mogućnosti ispod parkirne površine, ovaj prostor se može koristiti za izgradnju pomoćnih objekata.

Namjena garažnog prostora se ne može mijenjati.

Član 22.

Uslovi za projektovanje i izgradnju saobraćajnih površina i komunalne infrastrukture obrađeni su u separatima koji su sastavni dio elaborata Plana.

Član 23.

Izgradnja i uređenje zelenih površina vrši se u skladu sa prethodno pribavljenom odgovarajućom dokumentacijom urađenom na osnovu Idejnog rješenja pejzažnog uređenja, koji je sastavni dio Plana.

Član 24.

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, 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 25.

Kod izrade tehničke dokumentacije i realizacije svih stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i ostalih objekata, primijenjene konstrukcije moraju biti dimenzionirane za pojavu zemljotresa min. 8° MCS.

Član 26.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o provođenju Regulacionog plana "Podgaj-Tekija" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 36/10, 10/12, 09/13, 27/14, 32/15, 24/16, 33/18, 51/18 i 09/20).

Član 27.

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

Predsjedavajući Općinskog vijeća

Sejad Đozo

Datum: 01-19-2023/23
Broj: 27.00.2023.



O B R A Z L O Ž E N J E

Pravni osnov

Članom 25. stav (7), Zakona o prostornom uređenju KS ("Službene novine KS" broj 24/17 i 1/18) propisano je da regulacione planove za područje općine u sastavu Grada Sarajeva donosi općinsko vijeće uz uključivanje Grada Sarajeva u izradi plana kao subjekta planiranja u svim fazama pripreme i donošenja plana.

Članom 10. Statuta Općine Centar Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo", broj 23/04 - Prečišćeni tekst), propisano je da Općinsko vijeće donosi odluke, druge propise i opće akte i daje njihovo tumačenje, te vrši druge poslove utvrđene zakonom, drugim propisima i ovim statutom.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period od 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo", broj 26/06, 4/11, 22/17).

Sadržaj Odluke

Općina Centar Sarajevo podnijela je inicijativu za izradu predmetnog plana u skladu sa interesom i potrebama lokalne zajednice, kao i zbog niza inicijativa za izmjenu postojećeg plana. Odluka je sačinjena na osnovu Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata ("Službene novine Federacije BiH", broj 63/04, 50/07 i 87/10) i sadrži sve propisane elemente iz navedene Uredbe.

Na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH («Službene novine FBiH», br. 49/06 i 51/09), čl. 10. i 68. Statuta Općine Centar Sarajevo-prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 23/04) i člana 87. Poslovnika Općinskog vijeća Centar Sarajevo-prečišćen tekst („Službene novine Kantona Sarajevo", br. 23/04, 11/13 i 13/17) Općinsko vijeće Centar Sarajevo je, na 28.redovnoj sjednici, održanoj dana 27.04.2023.godine, donijelo

Zaključak

o utvrđivanju Nacrta Odluke o provođenju Regulacionog plana "Podgaj-Tekija"

I.

Utvrdjuje se o Nacrt Odluke o provođenju Regulacionog plana "Podgaj-Tekija".

II.

Tekst Nacrta Odluke o provođenju Regulacionog plana "Podgaj-Tekija" upućuje se na javnu raspravu u trajanju od 15 dana.

III.

Učešće u javnoj raspravi mogu imati svi građani, vijećnici Općinskog vijeća Centar Sarajevo, parlamentarne stranke koje učestvuju u radu Općinskog vijeća, klubovi vijećnika, radna tijela Općinskog vijeća, općinske službe za upravu, mjesne zajednice, udruženja građana te zainteresovane organizacije i zajednice u Općini Centar Sarajevo.

IV.

Ovaj Zaključak stupa na snagu narednog dana od objavljivanja na Oglasnoj ploči Općine Centar Sarajevo, a naknadno će biti objavljen u „Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Predsjedavajući Općinskog vijeća

Mr.Sejad Đozo



Broj:01-19-2457/23
Sarajevo,27.04.2023.godine

Ovaj Zaključak je objavljen na oglasnoj ploči Općine Centar dana

03-05-2023