

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo
OPĆINA CENTAR SARAJEVO
Općinski načelnik



Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina
Canton Sarajevo
City of Sarajevo
CENTAR MUNICIPALITY
Municipal Mayor

Босна и Херцеговина
Федерација Босне и Херцеговине
Кантон Сарајево
Град Сарајево
ОПШТИНА ЦЕНТАР САРАЈЕВО
Општински начелник

-Prijedlog-

**ODLUKA O PROVOĐENJU IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
"JAGOMIR I"
Stambeno-poslovni objekti na k.č. 358/1, 358/2, 358/3, 358/6, 359/2,
360, 361/2, 361/3 K.O. Sarajevo V
(skraćeni postupak)**

Nosilac pripreme plana:
Načelnik Općine Centar

Nosilac izrade plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Sarajevo, novembar 2022.

Na osnovu članova 25. stav (7) i 39. stav (2) Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18), te članova 10. i 68. Statuta Općine Centar Sarajevo - Prečišćeni tekst („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 23/04), Općinsko vijeće Općine Centar Sarajevo, na redovnoj sjednici održanoj dana godine, donijelo je

-Prijedlog-

ODLUKU O PROVOĐENJU IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA „JAGOMIR I “

**Stambeno-poslovni objekti na k.č. 358/1, 358/2, 358/3, 358/6, 359/2,
360, 361/2, 361/3 K.O. Sarajevo V
/Skraćeni postupak/**

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Jagomir I" – Stambeno-poslovni objekti na k.č. 358/1, 358/2, 358/3, 358/6, 359/2, 360, 361/2, 361/3 K.O. Sarajevo V, zatim granice Izmjena i dopuna, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, uređenje vodotoka te odnosi prema postojećim objektima.

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tromeđe parcela k.č. 359/1, 359/3 i 292/1, potom produžava na sjeverozapad preko parcela k.č. 359/3, 292/1, 291/1 (koordinate prelomnih tačaka: br.1 $y=6533799$, $x=4859553$; br.2 $y=6533772$, $x=4859566$) i dolazi u tačku br.3 koja se nalazi na parceli k.č. 291/1, a ima koordinate $y=6533767$, $x=4859578$. Granica obuhvata se potom lomi na sjever idući planiranom saobraćajnicom (ne obuhvata je), a koja ide preko parcela k.č. 291/1, 361/2, 361/6, te međama parcela k.č. 361/3, 358/3 (obuhvata ih) i dolazi u četveromeđu parcela k.č. 358//7, 358/3, 2419/1 i 358/8, potom nastavlja na istok, te jug idući međama parcela k.č. 358/3, 258/2, 358/6, 358/1, 361/4, 361/6, 359/3 (obuhvata ih) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Sarajevo V, Općina Centar.

Površina obuhvata iznosi $P=0,66$ ha.

Član 3.

Izgradnja na ovom području vršit će se na osnovu Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Jagomir I“ („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj: 2/10, 12/10, 24/11, 25/12, 34/14, 42/ 14, 33/17 i 49/19).

Član 4.

U sklopu obuhvata Izmjena i dopuna Plana zadržana je stambeno-poslovna zona (već definisana Regulacionim planom), površine 2,9 ha.

Član 5.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina:

Regulaciona i građevinska linija

- Regulaciona linija utvrđuje pojedinačne parcele i razdvaja površine različitih namjena u odnosu na javnu površinu, ulicu ili druge građevine od kojih mora biti odvojena zbog funkcionalnih, estetskih ili zaštitnih razloga.
- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Izmjena i dopuna Plana;
- Građevinska linija je linija definisana planskim dokumentom koja utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu. Građevinskom linijom je utvrđena udaljenost objekta od regulacione linije i pravac pružanja uličnog pročelja. Unutar građevinskih linija investitor može definisati tlocrt građevine. Dozvoljena su odstupanja u horizontalnim i vertikalnim gabaritima objekata 3%-5% od zadanih gabarita, u cilju postizanja boljeg arhitektonskog oblikovanja, dodavanjem terasa, doksata i drugih arhitektonskih elemenata.
- Maksimalni gabariti planiranog objekta definisani su na grafičkom prilogu broj 06: Urbanističko rješenje, a detaljno prikazani na grafičkom prilogu broj 07: Mreža regulacionih i građevinskih linija.

Građevinska linija utvrđena planom je maksimalna, te arhitektonsko-oblikovni elementi (doksat, konzolni prepusti i istaci, nadstrešnice...), moraju biti realizovani u okviru pripadajuće građevinske linije.

Građevinska linija podrumске etaže može biti veća od Planom definisane. Udaljenost građevinske linije podzemnih etaža u odnosu na granicu građevinske parcele (regulacione linije) minimalno 2,0 – 2,5 m, zbog mogućnosti realizacije zaštitne građevinske jame. Kod realizacije navedene podrumске etaže voditi računa da se ne remeti osnovna funkcija komunalne infrastrukture i ne zahtijeva izmještanje njihovih vodova, te ne ugrožava objekte na susjednim parcelama.

Spratnost i spratna visina

- Planirana spratnost i odstojanje objekta utvrđene su Izmjenama i dopunama Plana, naznačene u grafičkim priložima i ne mogu se mijenjati osim u slučajevima koji su propisani ovom Odlukom;
- Konstruktivna visina spratnih etaža za stambenu namjenu je 290 cm, a za poslovnu namjenu (prizemlje) može biti od 320 cm (konstruktivna visina etaže se mjeri od gornje kote međuspratne konstrukcije jedne, do gornje kote međuspratne konstrukcije sljedeće etaže);
- Aposlutna visina objekta na parceli „p1“ bi trebala iznositi 616 m.n.m., dok na parceli „p2“ 615 m.n.m. uz mogućnost visinskog odstupanja od 0,5 – 1 m.

Etaže

- Nazivi etaža u planu su: podrum ("Po"), suteran („S“), prizemlje („P“), spratovi („1“, „2“, „3“...).

Koeficijent i procenat izgrađenosti

- Koeficijenti izgrađenosti predmetnih parcela utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Izmjena i dopuna Plana;
- Koeficijent izgrađenosti je odnos između ukupnog BGP-a objekta nadzemnih etaža i površine parcele.

Arhitektonsko oblikovanje

- Objekti treba da predstavljaju oblikovno jedinstvenu urbanističko-arhitektonsku cjelinu uz uvažavanje konteksta okolnog prostora. Moguće je formirati istake na

primarnom kubusu objekta u vidu drvenih verandi kao element oblikovanja prostorne plastike objekata.

Ostali uslovi

- 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.
- 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;
- Za sve novoplanirane sadržaje mora se obezbijediti saobraćajni pristup, a prema normativima odgovarajući broj mjesta za parkiranje/garažiranje koji je utvrđen članom 9;
- Teren oko građevina, potporni zidovi, i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju mikroambijent i uslove stanovanja na susjednim parcelama, uz rješavanje oborinskih voda na vlastitoj parceli.

Član 6.

Ovom Izmjenom Plana utvrđena je kategorija zelenila:

- zelenilo uz stambeno-poslovne objekte;

Minimalno 20% od ukupne površine parcele hortikulturno urediti.

Aktivnosti na realizaciji i uređenju zelenih površina bazirati na adekvatnoj tehničkoj dokumentaciji, tj. Idejnim/Izvedbenim projektima hortikulture, koji su sastavni dio Projektne dokumentacije za izgradnju objekata, a treba da su urađeni u skladu sa Idejnim rješenjem hortikulture, koja je sastavni dio Plana.

Projekti moraju biti urađeni od strane stručnog i odgovornog lica i /ili registrovane firme za projektovanje zelenih površina;

Radovi na vanjskom uređenju sa hortikulturom moraju biti završeni prije tehničkog prijema i otvaranja objekata. Tehnički prijem arhitektonskih i drugih objekata podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina.

Sadni materijal odabranih vrsta, prvenstveno dendroflora, ali i ostalih elemenata biološke komponente moraju biti visokog kvaliteta, rasadnički odnjegovane uz obavezan certifikat, te osim parametrima: uzrastom, razvijenošću debla, krošnje i korijenovog sistema, moraju odgovarati mikrostanišnim uslovima.

Član 7.

- Saobraćajne površine utvrđene su Izmjenama i dopunama Plana - faza saobraćaja;
- Odlukom o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Jagomir I“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 29/22) je zadržano saobraćajno rješenje iz važećeg planskog dokumenta, sa djelimičnim smanjenjem regulacione linije na 1,5m od planiranih saobraćajnica;
- Kolski pristup garažnim prostorima je predviđen sa novoplaniranih saobraćajnica koje graniče sa predmetnim parcelama;

- Stacionarni saobraćaj se zadovoljava u okviru pripadajuće građevinske parcele, u suterenskoj i podrumskoj etaži planiranih objekata. Procjena minimalno potrebnog, broja parking-garažnih mjesta na osnovu normativa iz usvojenog Plana.
 - za stambenu izgradnju 1 stan - 1.2 parking mjesto;
 - za poslovne sadržaje jedno parking mjesto na 80 m²/max. BGP
- Unutar saobraćajnog ugla preglednosti ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture.

Član 8.

Sistem upravljanja otpadom u obuhvatu Plana mora funkcionisati u skladu sa odredbama Zakona o komunalnoj čistoći („Sl. novine Kantona Sarajevo“, br. 14/16, 34/16, 19/17, 20/18, 22/19), kao i drugih zakonskih i podzakonskih akata iz predmetne oblasti.

Sistem upravljanja otpadom u obuhvatu Plana je planiran u skladu sa usmjerenjima Elaborata o lokacijama reciklažnih dvorišta, niša i zelenih otoka sa lociranjem u prostorno-planskoj dokumentaciji i investicijskim planom općine Centar, kojim je definisan koncept prikupljanja i tehničke smjernice za projektiranje infrastrukture za prihvrat otpada.

Za planirane kolektivne stambeno-poslovne objekte u obuhvatu Plana pravni subjekti su dužni u saradnji sa Općinom Centar i KJKP „RAD“, pri izradi investiciono-tehničke dokumentacije, predvidjeti lokacije na građevinskoj parceli na kojoj će biti postavljene posude za prikupljanje otpada.

U kontaktnom području sa predmetnim Planom izgrađene su niše za koje je Elabortom predviđeno pretvaranje u zeleni otok Tip 3, te se zbog unificiranosti i uspostavljanja funkcionalnog načina prikupljanja otpada za novoplanirane kolektivne stambeno-poslovne objekte u obuhvatu Plana preporučuje izgradnja niša koje udovoljavaju tehničkim kriterijima i propisima i koje imaju mjesta za smještaj najmanje četiri kontejnera kapaciteta 1,1 m³ (p=17,50 m²), a u okviru kojih će biti postavljene posude za selektivno prikupljanje otpada (zeleni otok Tip 3).

Član 9.

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

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 se ovi 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 10.

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta, a u skladu sa članom 64. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 24/17, 1/18).

Član 11.

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbijeđeni 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, 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, 59/07).

Član 12.

Projektna dokumentacija za realizaciju novih objekata mora biti u saglasnosti sa preporukama vezanim za konstruktivne elemente građevina i radova na okolnom terenu na osnovu inženjerskogeološkog i geotehničkog izvještaja, koji treba biti urađen od strane ovlaštene firme ili institucije.

Statički proračun građevina mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8° MCS.

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 13.

U postupku donošenja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje, nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine, moraju biti isprojektovani i izvedeni prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uslovima, prostornim standardima i normativima za otklanjanje i sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 5/00);

Član 14.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja na oglasnoj ploči Općine Centar, a naknadno će biti objavljena u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Predsjedavajući Općinskog vijeća

Sejad Đozo

Broj:

Datum:

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Zakonski osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama člana 25. stav (7) i člana 39. stav (2) Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18).

Članom 25. stav (7) Zakona o prostornom uređenju utvrđena je nadležnost općinskog vijeća općina u sastavu Grada Sarajeva da donosi Regulacione planove.

Članom 39. stav (2) Zakona o prostornom uređenju propisano je da se izmjena i dopuna plana prostornog uređenja vrši po postupku za donošenje plana, a izuzetno se može vršiti po skraćenom postupku ako se izmjenom i dopunom plana bitno ne mijenja osnovni koncept plana, što je činjenica u konkretnom slučaju.

Članom 10. i 68. Statuta Općine Centar Sarajevo - Prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/13), propisana je nadležnost Općinskog vijeća za donošenje odluka.

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), Urbanistički plan Grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo (Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža i Vogošća) za period od 1986. do 2015. ("Službene novine Grada Sarajeva broj 05/99-Prečišćeni tekst, 4/02 i 37/14) i Regulacioni plan „Jagomir I“ ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 20/09, 22/06, 02/10, 12/10, 24/11, 25/12, 34/14, 42/14, 33/17, 49/19).

Razlozi donošenja Odluke

Izmjene i dopune planskog dokumenta se vrše u cilju stvaranja planskog preduvjeta za izgradnju stambeno-poslovnih objekata na predmetnim građevinskim parcelama (Hamida Beširevića kod broja 43), u skladu sa prostornim mogućnostima i vodeći računa o prostornom ambijentu.