

Na osnovu čl. 25. stav (7), člana 32. stav (3). i člana 34. stav (1) Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 24/17 i 1/18), te člana 10. Statuta Općine Centar Sarajevo- Prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 23/04), Općinsko vijeće Centar Sarajevo je na 53. redovnoj sjednici održanoj dana 16.07. 2020.godine, donijelo je

**ODLUKU
O PRISTUPANJU IZRADI REGULACIONOG PLANA
STAMBENO NASELJE
„GREEN BUILDING RESORT“**

Vrsta Plana

Član 1.

Pristupa se izradi Regulacionog plana Stambeno naselje, „Green Building Resort“ „- u daljem tekstu: Plan.

Granice područja za koje se Plan radi

Član 2.

Granica obuhvata polazi od četveromeđe parcela k.č. 768, 752, 763 i 767/2, zatim produžava na sjever, te jugoistok idući međama parcela k.č.767/2, 766/5, 7, 766/3 i 766/1 (obuhvata ih) i dolazi do tromeđe parcela k.č. 766/1, 769 i 774. Granica potom kreće na jug, te zapad idući međama parcela k.č. 766/1, 766/2, 767/1 i 767/2 (obuhvata ih) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo. Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Poljine, Općina Centar. Površina obuhvata iznosi P=0,82ha.

Vremenski period za koji se Plan donosi

Član 3.

Plan se donosi za period do donošenja novog planskog dokumenta.

Smjernice za izradu Plana

Član 4.

Cilj izrade detaljnog planskog dokumenta je da se predmetno područje, smješteno u sjevernom padinskom dijelu Općine Centar, na lokalitetu Poljine, urbanizira na kvalitetan način, predloži optimalna organizacija prostora sa kompleksom objekata za stanovanje i isto opremi kvalitetnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom. Planom je potrebno preispitati prostorne mogućnosti područja sa aspekta konfiguracije terena, geologije i uslova stabilnosti terena, a poštujući uvjete zaštite okoliša u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 24/17 i 1/18) i Zakona o zaštiti okoliša („Sl. novine Federacije BiH“, broj 33/03 i 38/09).

Prema Prostornom planu Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 26/06, 4/11 i 22/17) predmetno područje se nalazi u urbanom području u zoni planiranog građevinskog zemljišta.

Za ovaj lokalitet nije rađen detaljni plan, te se pristupa izradi Regulacionog plana na osnovu Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine KS br. 24/17 i 1/18) i Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj 63/04, 50/07, 84/10).

Osnovna usmjerenja za izradu Plana su:

- Izvršiti geodetsko snimanje postojećeg stanja u obuhvatu Plana u razmjeri 1:1000. Uz geodetske podloge potrebno je obezbijediti i podatke o posjedovnom stanju i ažurnom katastru komunalne infrastrukture;
- Izvršiti istražne radove za izradu elaborata o inženjersko-geološkim, hidrogeološkim i geomehaničkim osobinama terena;
- Na bazi izvršenog geodetskog snimanja i rezultata geološko-hidrološko-geomehaničkih istraživanja postaviti koncept prostorne organizacije imajući u vidu usmjerenja data kroz planove višeg reda i zahtjeve zainteresiranih strana;
- Potrebno je u skladu sa prostornim mogućnostima i topografsko – morfološkoj strukturi terena planirati izgradnju stambenog kompleksa i prema uvjetima lokacije predložiti razmještaj, položaj, veličinu i broj građevinskih parcela (i objekata);
- Planirati sistem gradnje objekata za stanovanje slobodnostojeći ili u nizu;
- Uvažavati način izgradnje na terenu u nagibu, te rasporedom i pozicijom objekata, potrebno je obezbijediti svakom objektu pravo na vidik, osunčanje i provjetravanje.
- Potrebno je voditi računa o distancama između objekata, njihovom osunčanju i pravom na vidik (jedan od bitnih uvjeta izgradnje na padini);
- Planirati izgradnju kompleksa kao jednu kompaktnu stambenu cjelinu, gdje urbanističko-arhitektonsko-estetsko-oblikovni sklop elemenata objekata treba da odgovara podneblju i ambijentu u kojem se gradi, a naročito obratiti pažnju na kompoziciju ukupne ulične fasade;
- Rasporedom arhitektonskih masa u prostoru, predložiti rješenje prema kojem će izgradnja na aktivnom klizištu prioritetno biti u funkciji stabilizacije terena.
- Arhitektonsko oblikovanje objekta, izbor materijala, boja fasade i pokrov prilagoditi ambijentu uz savremeni arhitektonski izraz;
- Uređenje kompleksa treba da sadrži elemente zaštite okoliša kao kontinuiranu i u svim segmentima prisutnu komponentu, stoga zelenilu treba posvetiti posebnu pažnju zbog činjenice da je područje u većoj mjeri obraslo vegetacijom, i činjenice da se radi o terenu utvrđenom kao aktivno klizište;
- Područje planiranja je potrebno opremiti neophodnom saobraćajnom mrežom i uređajima komunalne infrastrukture (snabdijevanje vodom, dispozicija otpadnih voda, snabdijevanje potrebnim količinama električne energije i dr.) prema uslovima datim od javnih komunalnih preduzeća;
- Interni saobraćaj i komunalnu mrežu prilagoditi topografsko – morfološkoj strukturi terena;

Zelenilo

- Uređenje stambenog kompleksa treba da sadrži elemente zaštite prirode kao kontinuiranu i u svim segmentima prisutnu komponentu;
- Kroz definisanje prostorne organizacije, radi zaštite i sprječavanja erozije, zelenilu treba posvetiti posebnu pažnju zbog činjenice da se područje nalazi na nestabilnom terenu u zoni registrovanog klizišta;
- Treba u potpunosti sačuvati postojeće vrijedne zelene površine, uz prijedlog unaprijeđenja njihove strukture (biološka i građevinska komponenta);
- U skladu sa uslovima stabilnosti terena i potencijalnom vegetacijom područja vršiti izbor elemenata biološke komponente;
- Zelene površine treba koncipirati i urediti tako da predstavljaju jedinstvenu kompozicionu cjelinu međusobno, ali i sa širim prostorom uz uvažavanje onih kategorija zelenila koje odgovaraju ovom ambijentu i načinu korištenja površina;
- Zelenilo uz objekte stanovanja predstavlja neizostavni dio, pa uređenje tih površina vršiti na način očuvanja tradicije korištenjem autohtonih vrsta sve tri vegetacione etaže.
- Koristiti razne hortikulture forme prvenstveno stablašica, u kombinaciji sa autohtonim sortama voćki u vidu većih ili manjih grupacija;
- U granicama parcela objekata stambenog karaktera, zelene površine treba da čine najmanje 30% od ukupne površine parcele, te strukturom i odnosom biološke i građevinske komponente da zadovolje potrebe korisnika;
- Hortikultureno rješenje uz sadržaje društvene infrastrukture i sporta i rekreacije treba da je u skladu sa prostornim mogućnostima i konceptom organizacije same zone tj. namjenom objekta;

- Uz postojeće i planirane saobraćajnice formirati linijske sisteme od stablašica markantnih morfoloških karakteristika, koje odgovaraju datim stanišnim uslovima, a na površinama saobraćaja u mirovanju treba predvidjeti sadnju stablašica;
- Aspekt zelenila treba da zastupljenošću i strukturom obezbijedi određene ambijentalne, zaštitne i estetsko-oblikovne efekte koji će se u hortikulturnom smislu smjenjivati i dopunjavati tokom cijele godine i doprinositi atraktivnosti prostora;

Saobraćaj

- U toku izrade Plana potrebno je zadržati koncept primarne saobraćajne mreže definisan usvojenim planskim dokumentima kako položajno tako i po gabaritima, na način jednostavne i pune dostupnosti svim planiranim sadržajima, sa gabaritom ne manjim od 6.00 m (izuzetno 5,50 m) za dvosmjerni odnosno 4.50 m za jednosmjerni motorni saobraćaj, sa trotoarima (po mogućnosti obostrano) širine minimalno 1,60 m;
- Osnovni koncept plana saobraćaja i nivelacije treba da ispuni zahtjeve koji se traže od saobraćajne mreže, a to su: efikasne veze sa okolinom, adekvatna unutrašnja mreža i pristupi svim planiranim sadržajima, obezbjeđivanje i diferenciranje površina (kolovozi, trotoari, raskrsnice, parkinzi, i sl.) za saobraćaj primjeren planiranoj namjeni;
- Mrežom saobraćajnica unutar obuhvata obezbijediti adekvatan pristup svim planiranim objektima;
- Pješačke komunikacije planirati u skladu sa distribucijom planiranih sadržaja i prostornim mogućnostima;
- Ispoštovati propise o preglednosti na svim saobraćajnicama u obuhvatu, a posebno u zonama raskršća;
- Predvidjeti prostore za mirujući saobraćaj u skladu sa važećim standardima, a u skladu sa planiranim sadržajima.
- Potrebe za parkiranjem rješavati u okviru pripadajuće parcele. Obezbijediti broj parkinga prema normativima za planirani broj stanovnika;

Snabdijevanje vodom

Prema raspoloživim informacijama, a na osnovu razvijenosti primarnog sistema, postoje mogućnosti za korektno snabdijevanje obuhvata predmetnog RP-a iz vodovodne mreže.

Područje obuhvaćeno granicom RP-a, moguće je snabdijeti vodom za piće iz gradskog vodovodnog sistema. Obuhvat se nalazi u dvije zone snabdijevanja vodom. Gornja zona snabdijevanja je zona planiranog rezervoara Kromolj (k.d.740m.n.m. $V=2*500m^3$) sa zonom snabdijevanja vodom 720m.n.m. a donji dio obuhvata se nalazi u zoni snabdijevanja planiranog rezervoara Betanija (k.d.695m.n.m. $V=2*1000m^3$), sa zonom snabdijevanja vodom 675m.n.m..

U ovom momentu ne raspoložemo ažurnim katastrom podzemnih instalacija te nemamo podatke o razvijenosti sekundarne mreže i njenom kvalitetu.

U okviru predmetnog obuhvata neophodno je analizirati i planirati vodovodnu mrežu do obuhvata u skladu sa potrebama unutar razmatranog područja i okolnih potrošača.

Sekundarnu vodovodnu mrežu unutar obuhvata planirati u skladu sa urbanističko- saobraćajnim rješenjem u okviru RP-a, a profile cjevovoda 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,, Sarajevo d.o.o.

Odvodnja otpadnih i oborinskih i voda

Osnovu za izradu idejnog rješenja predstavljaju rješenja urbanizma i saobraćaja uz uvažavanje ranije rađene dokumentacije i planova višeg reda iz faze komunalne hidrotehnike, kao i osnovnog opredjeljenja da je na području Kantona usvojen separatan kanalizacioni sistem.

U ovom momentu ne raspoložemo ažurnim katastrom podzemnih instalacija te nemamo podatke o razvijenosti kanalizacione mreže i njenom kvalitetu. Međutim, prema našim saznanjima, iako je sam lokalitet neopremljen kanalizacionom mrežom, u blizini obuhvata položen je fekalni kanal koji može prihvatiti otpadne vode sa predmetnog lokaliteta uz planiranje njegove rekonstrukcije.

Imajući u vidu konkretnu situaciju na terenu, priključenje predmetnog obuhvata na javnu kanalizacionu mrežu izvršiti u skladu sa konkretnim uslovima i zahtjevima KJKP, „Vodovod i kanalizacija,, Sarajevo d.o.o..

Prikupljene oborinske vode, u skladu sa konkretnim terenskim uslovima usmjeriti prema najbližem recipijentu.

Separatnu kanalizacionu mrežu unutar obuhvata planirati u skladu sa urbanističko - saobraćajnim rješenjem u okviru RP-a, a profile kanala definisati tako da zadovolje potrebe, kako u obuhvatu tako i pripadajućim slivnim područjima. Minimalni dozvoljeni profil u javnoj kanalizacionoj mreži je Ø300mm. Pri izradi idejnog rješenja odvodnje oborinskih i otpadnih voda ispoštovati sve važeće propise i zahtjeve KJKP, „Vodovod i kanalizacija, Sarajevo d.o.o.

Termoenergetika

Toplifikacija - Gasifikacija

Predmetna prostorna cjelina, Urbanističkim planom grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo – Energetska infrastruktura i sistem veza – Toplifikacija i gasifikacija, za period od 1986. do 2015. godine – u daljem tekstu Urbanistički plan - faza energetika, nalazi se unutar područja u kojem je definiran način snabdijevanja toplotnom energijom putem gasne distributivne mreže.

Postojeće stanje

Predmetno područje nije u zonama centralne toplifikacije, niti je pokriveno distributivnom gasnom mrežom, pa je toplifikacija postojećih objekata u području zone obuhvata i kontaktnim zonama koncipirana tako da se putem individualnih sistema podmiruju potrebe za grijanjem.

U kontaktnoj zoni postoji razvod niskotlačne gasne distributivna mreže pritiska 0,1(0,2)(bar).

Može se generalno konstatovati da individualni izvori toplote sa čvrstim gorivom kao primarnim energentom, obezbjeđuju toplotnu energiju za postojeće individualne stambene objekte u kontaktnim zonama i samom predmetnom obuhvatu.

Priprema TSV i energetske potrebe za kuhanjem, ostvaruju se također individualnim sistemima.

Usmjerenje termoenergetske opskrbe

Termoenergetske potrebe će biti zadovoljene, u skladu sa konceptom energetske opskrbe datom u Urbanističkom planu.

Obzirom na urbanističke karakteristike predmetne prostorne cjeline i energetske gustinu, kao i udaljenost od gasne mreže, zagrijavanje objekata i priprema tople sanitarne vode, će se obezbijediti putem gasne distributivne mreže. Električna energija će se koristiti kao nezamjenjiva.

Opisani koncept energetske opskrbe toplotnom energijom predstavlja tehnički, ekonomski i ekološki optimalno rješenje, u skladu je sa dugoročnim opredjeljenjem razvoja energetike Grada i potpuno je usklađen sa planovima višeg reda.

Elektroenergetika

- Područje obuhvaćeno R.P. NASELJE "POLJINE" nije pokriveno elektroenergetskim sistemom za kontinuiranu dobavu električne energije. Primarno napajanje je iz TS VOGOŠĆA (SA-4); 110/10(20) kV, 2 x 20 MVA.
- Napajanje objekata električnom energijom u obuhvatu treba da bude na 10(20) kV naponu distributivne mreže. Mjesto priključka na mrežu je distributivna trafostanica tipske jedinične snage transformatora, projektovana prema Tehničkim preporukama Elektrodistribucije Sarajevo. Mrežu planirati isključivo kablovsku, sa mogućnošću dvostranog napajanja, iz glavnog i rezervnog izvora napajanja višeg reda. Također, planirati mogućnost povezivanja 10(20) kV kablovske mreže planiranog obuhvata sa susjednim obuhvatom. Distributivne trafostanice planirati u težištu potrošača, a broj određivati prema specifičnom opterećenju transformatorske jedinice. Uz planirane visokonaponske 10(20) kV kablove položiti cijev za optički kabl za daljinsku komandu. U kablovske vodne ćelije ugraditi indikatore kvara.
- Razvod električne energije na niskom naponu planirati isključivo kablovskom mrežom. Niskonaponsku kablovsku mrežu izvesti kao zatvorenu koja treba biti uvezana sa sopstvenom i drugim susjednim transformatorskim stanicama a radi kao radijalna.
- Rasvjeta saobraćajnica treba biti planirana prema njihovoj kategorizaciji, u sklopu postojeće javne rasvjete, sa nivoom osvijetljenja prema preporukama svjetlotehničke karte. Visine stubova javne rasvjete i tip svjetiljki usaglašavati sa postojećim ili usvojenim tipom. Mjerenje potrošnje električne energije i automatsko uključenje predvidjeti u distributivnoj trafostanici iz koje se napaja određena grupa svjetiljki.

Upravljanje otpadom:

- U granici obuhvata Plana posebnu pažnju posvetiti održavanju komunalne čistoće kako bi se na adekvatan način prikupile produkovane količine otpada i prema potrebi organizovano odvozile na Regionalni centar za upravljanje otpadom „Smiljevići“;
- Implementirati planska usmjerenja iz „Elaborata o lokacijama reciklažnih dvorišta, niša i zelenih otoka sa lociranjem u prostorno-planskoj dokumentaciji i investicijskim planom općine Centar“ koja su definisana u saradnji općine, KJKP „RAD“ i Zavoda za planiranje razvoja KS;
- Za objekte stanovanja planirati lokacije za prikupljanje otpada na kojima će se otpad selektivno prikupljati;
- Pravni subjekti su dužni, u skladu sa zakonskim i podzakonskim aktima, pri izradi investiciono-tehničke dokumentacije predvidjeti lokaciju na kojoj će biti postavljene posude za prikupljanje otpada, te razdvajati i odvojeno skladištiti otpad na mjestu nastanka (sklopiti odgovarajući ugovor ili sporazum sa ovlaštenim operatorom koji će preuzeti daljnju brigu o otpadu).

Rokovi za pripremu i izradu Plana

Član 5.

- Donošenje Odluke o pristupanju izradi Plana: juli 2020.
- Ugovaranje: august 2020.
- Podloge za izradu Plana: septembar 2020.
- Osnovna Konceptija Plana: oktobar 2020.
- Prednacrt Plana: decembar 2020.
- Nacrt Plana: februar 2021.
- Javni uvid i rasprava o Planu: mart 2021.
- Sumiranje i analiza rezultata javne rasprave: mart 2021.
- Prijedlog Plana: april 2021.
- Usvajanje Plana: maj 2021.

Način osiguranja sredstava za izradu Plana

Član 6.

Okvirna sredstva za izradu Plana u iznosu od 15.500,00 KM će obezbijediti Općina Centar Sarajevo o putem krajnjeg investitora.

Nosilac pripreme Plana i Nosilac izrade Plana

Član 7.

Nosilac pripreme Plana je Općinski načelnik.

Nosilac izrade Plana je Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Ostale odredbe

Član 8.

Subjekti planiranja su : Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS, Ministarstvo saobraćaja KS, Grad Sarajevo, Zavod za planiranje razvoja KS, Općina Centar Sarajevo, Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo, komunalna i javna komunalna preduzeća, vlasnici i korisnici zemljišta, potencijalni investitori i svi drugi zainteresovani subjekti koji iskažu svoj interes.

Član 9.

Sastavni dio ove Odluke je grafički prilog sa ucrtanom granicom područja planiranja.

Član 10.

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".

Broj: 01-19-3502/20

Sarajevo, 16.07.2020. godine



Predsjedavajuća Općinskog vijeća

Karolina Karačić
Karolina Karačić

Ova Odluka je objavljena na oglasnoj ploči Općine Centar dana 22-07-2020.

REGULACIONI PLAN STAMBENOG NASELJA

„GREEN BUILDING RESORT“



Granica obuhvata

P=0,82 ha


R=1: 2500



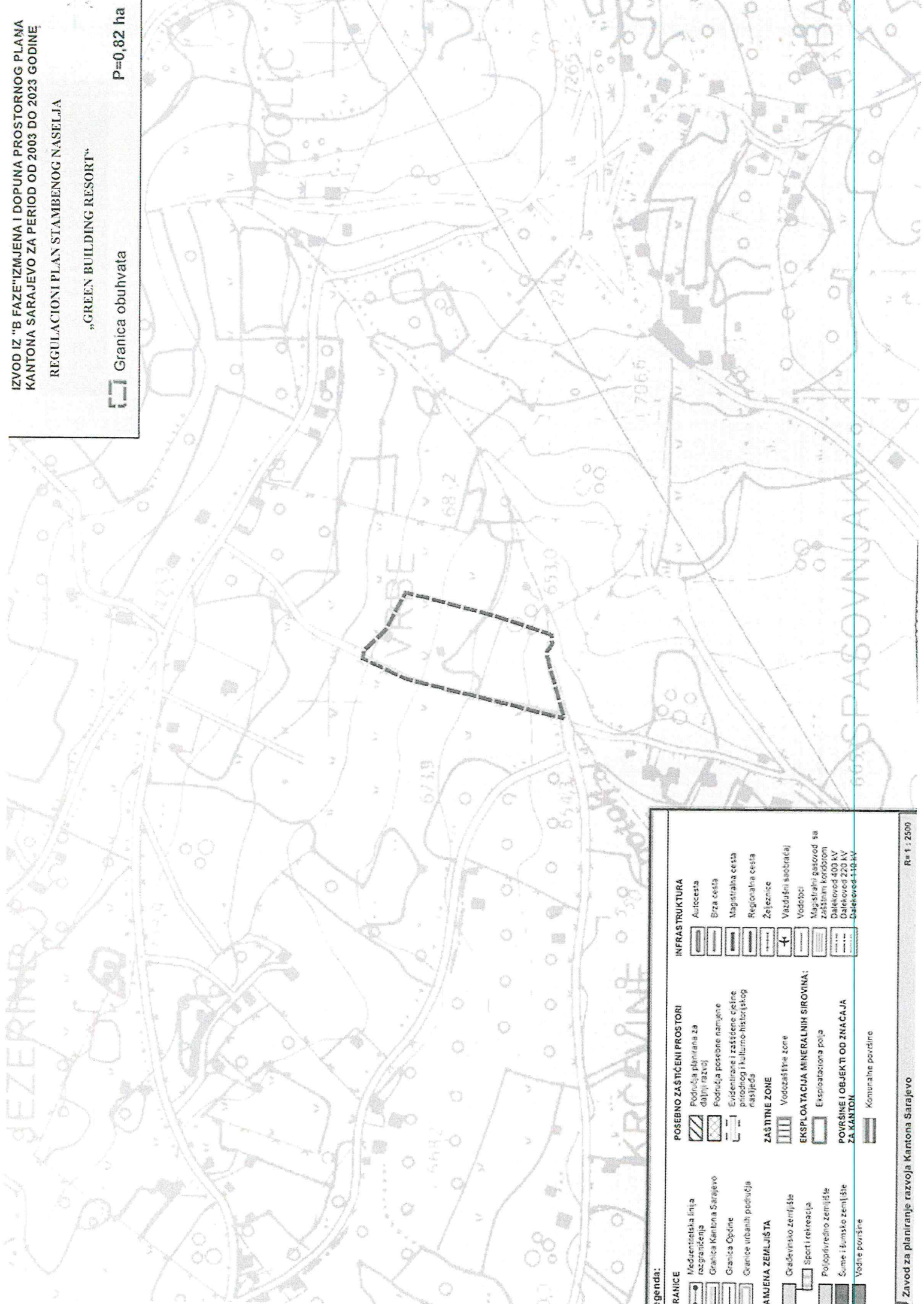
IZVOD IZ "B FAZE" IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA
KANTONA SARAJEVO ZA PERIOD OD 2003 DO 2023 GODINE

REGULACIONI PLAN STAMBENOG NASELJA




















































„GREEN BUILDING RESORT“

 Granica obuhvata

P=0,82 ha



Legenda:

GRANICE	 Međunarodna linija razgraničenja	 Granica Kantona Sarajevo	 Granica Opštine	 Granica urbanih područja	POSEBNO ZAŠTİCENI PROSTORI	 Područje planirana za daljnji razvoj	INFRASTRUKTURA
IZMJENA ZEMLJIŠTA	 Građevinsko zemljište	 Sportski rekreacija	 Poljoprivredno zemljište	 Sme i bunjsko zemljište	 Područje poselne namjene	 Evidencijane i zaštitene dijelove prirodnog i kulturno-historijskog naslijeđa	 Autocesta
	 Vodne površine	 Komunalne površine	 Površine i objekti od značaja za Kanton	 Eksploatacija mineralnih sirovina: zaštitni koridor	 Područje poselne namjene	 Regionalna cesta	 Brza cesta
				 Eksploatacija mineralnih sirovina: zaštitni koridor sa Dalekovod 400 KV	 Evidencijane i zaštitene dijelove prirodnog i kulturno-historijskog naslijeđa	 Regionalna cesta	 Magistralna cesta
				 Eksploatacija mineralnih sirovina: zaštitni koridor sa Dalekovod 220 KV	 Evidencijane i zaštitene dijelove prirodnog i kulturno-historijskog naslijeđa	 Regionalna cesta	 Željeznice
				 Eksploatacija mineralnih sirovina: zaštitni koridor sa Dalekovod 110 KV	 Evidencijane i zaštitene dijelove prirodnog i kulturno-historijskog naslijeđa	 Regionalna cesta	 Voznišni saobraćaj
				 Eksploatacija mineralnih sirovina: zaštitni koridor sa Dalekovod 110 KV	 Evidencijane i zaštitene dijelove prirodnog i kulturno-historijskog naslijeđa	 Regionalna cesta	 Vodotoci
				 Eksploatacija mineralnih sirovina: zaštitni koridor sa Dalekovod 110 KV	 Evidencijane i zaštitene dijelove prirodnog i kulturno-historijskog naslijeđa	 Regionalna cesta	 Manjinski pasorod sa zaštitnim koridorom
				 Eksploatacija mineralnih sirovina: zaštitni koridor sa Dalekovod 110 KV	 Evidencijane i zaštitene dijelove prirodnog i kulturno-historijskog naslijeđa	 Regionalna cesta	 Dalekovod 400 KV
				 Eksploatacija mineralnih sirovina: zaštitni koridor sa Dalekovod 110 KV	 Evidencijane i zaštitene dijelove prirodnog i kulturno-historijskog naslijeđa	 Regionalna cesta	 Dalekovod 220 KV
				 Eksploatacija mineralnih sirovina: zaštitni koridor sa Dalekovod 110 KV	 Evidencijane i zaštitene dijelove prirodnog i kulturno-historijskog naslijeđa	 Regionalna cesta	 Dalekovod 110 KV

