



BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
Kanton Sarajevo  
Grad Sarajevo  
OPĆINA CENTAR SARAJEVO  
OPĆINSKO VIJEĆE

---

**Broj:** 01-20R-7a/22

**Datum:** 29.07.2022. godine

Na osnovu člana 29. Zakona o lokalnoj samoupravi Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj:22/00), čl. 10 i 68. Statuta Općine Centar Sarajevo - prečišćeni tekst („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 23/04) te čl.63., 87. i 92. Poslovnika Općinskog vijeća Centar Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj:23/04, 11/13, 13/17, 24/19, 31/19 i 29/20) Općinsko vijeće Centar Sarajevo, na Dvadesetoj redovnoj sjednici Općinskog vijeća održanoj 28.07.2022. godine, razmatralo je **Nacrt odluke o usvajanju Regulacionog plana Stambeno naselje „Green Building Resort“ Poljine i donijelo**

### Zaključak

Općinsko vijeće je sa **19 glasova ZA 2 PROTIV i 4 SUZDRŽANA** usvojilo Nacrt odluke o usvajanju Regulacionog plana Stambeno naselje „Green Building Resort“ Poljine i uputilo ga u javnu raspravu u trajanju od 15 dana



Na osnovu člana 25. stav (7), člana 32.stav(3). i člana 34 stav(1) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 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 na 20. redovnoj sjednici održanoj dana 28.07.2022. godine, donijelo je

(Nacrt)

**ODLUKU  
O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA  
STAMBENO NASELJE "GREEN BUILDING RESORT" POLJINE**

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan Stambeno naselje "Green Building Resort" (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Postojeće stanje i projekciju izgradnje i uređenja prostora sa namjenom površina i urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju u okviru Plana;
- Odluku o provođenju Plana.

Grafički dio sadrži:

Faza urbanizama prezentiran na odgovarajućem broju tematskih karata i to:

1.	Ažurna geodetska podloga /april/travanj 2021.god.	1:1000
2.	Izvod iz Prostornog plana	1:250
2.a	Prikaz postojećeg stanja na satelitskom snimku	1:2500
3.	Inžinjersko - geološka karta	1:500
4.	Postojeće stanje /posjedovno stanje, prirodni i stečeni uslovi/	1:1000
5.	Planirana namjena površina	1:1000
6.	Urbanističko rješenje /Razmještaj, namjena i spratnost objekata/	1:1000
5a.	Urbanističko rješenje /Razmještaj, namjena i spratnost objekata	1:500
7.	Mreža građevinskih i regulacionih linija	1:1000

Faze:

- Idejno rješenje saobraćaja
- Idejno rješenje elektroenergetike i javne rasvjete
- Idejno rješenje snabdijevanja vodom i odvodnja otpadnih i oborinskih voda
- Idejno rješenje toplifikacije - gasifikacije
- Idejno rješenje TK mreže
- Idejno rješenje hortikulture
- Analitička obrada građevinskih parcela

### Član 3.

Po jedan primjerak ovjerenog elaborata Plana nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u službi dokumentacije Općine Centar Sarajevo - Služba za prostorno uređenje i investicije i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

### Član 4.

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



Broj: 01-19-4574/22  
Sarajevo, 28.07.2022. godine

Ova odluka objavljena je na oglasnoj ploči Općine Centar dana

01-08-2022

Na osnovu člana 25. stav (7), člana 32. stav (3). i člana 34. stav (1) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 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 na 20. redovnoj sjednici održanoj dana 28.07.2022. godine, donijelo je

(Nacrt)

**ODLUKU  
O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA  
STAMBENO NASELJE "GREEN BUILDING RESORT" POLJINE**

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, odnosi prema postojećim objektima i način provođenja Regulacionog plana Stambeno naselje „Green Building Resort“ (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Granica područja za koju se Plan radi:

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 skreće 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 Sarajevo.

Površina obuhvata iznosi  $P=0,82\text{ha}$ .

Član 3.

U sklopu obuhvata ovog Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Zona stanovanja (stambena zona) - 4.5372m<sup>2</sup>
- Zona društvene infrastrukture – 700m<sup>2</sup>
- Saobraćajne površine – 1.972m<sup>2</sup>

Član 4.

Kod urbanističkog rješenja prostora (položaja novoplaniranih objekata, njihovih vertikalnih i horizontalnih gabarita), vođeno je računa o geomorfologiji i nagibima terena, te preporukama datim u Elaboratu o inženjersko – geološkim i geomehničkim karakteristikama terena, kao načina modifikacije i „dizajniranja“ padine u smislu efikasne mjere kod sprečavanja nastanka eventualnog klizišta.

Spratnost novoplaniranih objekata u ovisnosti o veličini parcele i koeficijentima izgrađenosti iznosi od PoSP do Po2SP1.

Urbanističko tehnički uslovi za planirane građevine, Regulaciona linija, građevinska linija i spratnost objekata:

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana;
- Izrada planskog dokumenta vrši se na ažurnoj geodetskoj podlozi sa ucrtanim postojećim parcelama i dostavljenim podacima o posjedovnom (katastarskom) stanju dobivenom od

nadležne institucije. Ukoliko se **prilikom pribavljanja urbanističke saglasnosti za izgradnju** na planiranim parcelama ustanove odstupanja u katastarskom stanju, odnosno granicama parcela starog (vlasništvo) i novog premjera (posjedovno stanje), usklađivanje razlika u navedenim katastrima vrši nadležna općinska služba;

- Planom utvrđene parcele, moguće je, zavisno od potrebe potencijalnih investitora spajati, pri čemu se ne može mijenjati planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice;
- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu, u sklopu koje se može formirati tlocrtno rješenje objekta, a istu ne može preći najistureniji dio objekta;
- Izgradnja objekata može se vršiti samo na prethodno uređenom građevinskom zemljištu. Osiguranje priključaka novim objektima ne smije ugroziti funkciju i kapacitet postojeće infrastrukture;
- Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalnih instalacija treba u svakom konkretnom slučaju posebno projektovati, a u skladu sa Planom i važećim normativima za predmetne vrste priključaka. Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potrebe svakog potrošača;
- Na pojedinim objektima su utvrđene dvije ili više građevinskih linija: građevinska linija osnovnog gabarita objekta i građevinska linija podruma ili jedne i više etaža sa stepenastim povlačenjem u cilju prilagođavanja gabarita objekta konfiguraciji terena;
- Građevinska linija podrumске i suterenske etaže može biti i veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren, a za potrebe rješavanja saobraćaja u mirovanju odnosno realizaciju garažiranja. 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;
- Projekat osiguranja građevinske jame je obavezan ukoliko se radi o interpolaciji između dva objekta, ili ukoliko se radovi izvode u neposrednoj blizini egzistirajućih objekata;
- Moguća je i realizacija više podzemnih etaža sa navedenom građevinskom linijom, a naročito za rješavanje saobraćaja u mirovanju odnosno realizacije garažiranja;
- Spratnost, odstojanje građevinskih linija planiranih objekata, regulacione linije građevinskih parcela i građevinske linije svih etaža utvrđeni su Planom i ne mogu se mijenjati. Svi urbanističko-tehnički uslovi prikazani su na grafičkim prilogima koji su sastavni dio Plana i Odluke o provođenju. Nazivi etaža u planu su: podrum („Po“), suteran („S“), prizemlje („P“), spratovi („1“, „2“, ...).
- Spratnost objekata na kosom terenu odnosi se na dio vertikalnog gabarita objekta lociranog na nižoj strani uređenog terena, odnosno računa se od kote najnižeg ruba uređenog terena uz građevinu;
- Podrumom („Po“) se smatra najniža etaža zgrade koja je sa svih strana objekta ukopana više od 90% u odnosu na postojeći uređeni teren. Može se realizirati i više podrumskih etaža pod uslovom da se obezbijede odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena (projekat zaštite građevinske jame);
- Suteran („S“) je etaža ukopana u teren sa tri strane i slobodnim pročeljem, kao i etaža koja je ukopana u odnosu na uređeni teren svog vertikalnog volumena 50% i više;
- Kod objekata sa ravnim krovom visina atike je cca 70 cm u odnosu na završni sloj ravnog krova. Stubišna vertikala može biti iznad završne kote ravnog krova.

#### Arhitektonsko oblikovanje:

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju kod izgradnje objekata potrebno je prilagoditi postojećem ambijentalnom izrazu. Kod izgradnje novih ili zamjenskih objekata primijeniti sljedeće:

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata birati slobodnije funkcionalno oblikovanje, sa jednostavnim, mirnim arhitektonskim linijama i formom jednostavnih kubusa. Savremeni način tretiranja fasade odnosi se na aspekt forme, kolorita i upotrebe savremenih materijala;
- Kod objekata planiranih na kosom terenu preporučuje se stepenasto povlačenje vertikalnog gabarita objekata prateći pad terena, kako bi se vizuelno ublažio vertikalni volumen;

- Sa aspekta kolorističke obrade fasade izbjegavati jarke i intenzivne boje, a preporučuje se ublažena bijela ili svijetlo pastelne u kombinaciji sa neutralnim nijansama.

#### Završna etaža i krovšte:

Krovovi objekata mogu biti dvovodni, viševodni ili ravni. Kod objekata sa dvije ili više kosih krovnih ravni, jedna streha mora biti paralelna sa saobraćajnicom, odnosno jedna krovna ravan mora biti sa nagibom orjentisanim prema ulici.

Objekti sa podrumskom etažom kao i dijelovi povučenih etaža moraju imati ugrađeni zeleni krov, bilo da je on biotopski, ekstenzivni ili intenzivni. Ravni krov (završna krovna ravan) također mora biti ozelenjen.

Kod objekata sa dvovodnim i viševodnim kosim krovom, jedna krovna ravan mora biti sa nagibom orjentisanim u smjeru pada terena, odnosno strehom paralelnom sa izohipsama.

Ne dozvoljava se primjena mansardnog i bačvastog oblika krova.

#### 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 cm više od kote nivelete pločnika;
- Nivelete pješačkih površina 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);
- Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalne infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Planom (važećim tehničkim normativima), a na osnovu faza komunalne infrastrukture koje su sastavni dio Plana.

#### Član 5.

Elaborat o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog plana „Green Building Resort“ urađen je od strane „Geobosna“ d.o.o. u decembru 2020. godine, i sastavni je dio Plana. Elaboratom su utvrđene kategorije terena sa aspekta stabilnosti i propisani uslovi za izgradnju objekata.

#### Član 6.

Prije izdavanja dozvole za građenje arhitektonskih objekata potrebno je pribaviti inženjersko-geološki i geotehnički nalaz i uslove temeljenja od stručnih institucija, a statički proračun mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8° MCS.

Tehnička dokumentacija za realizaciju objekata mora biti u saglasnosti sa preporukama vezanim za konstruktivne elemente same građevine i neophodnih radova na okolnom terenu na osnovu detaljnog inženjersko-geološkog i geotehničkog izvještaja, koji treba biti urađen od strane ovlaštene firme.

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 7.

Prizemlja ili sutereni planiranih objekata mogu se pretvarati u poslovni prostor.

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).

#### Član 8.

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, 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.

#### Član 9.

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta, a isti se moraju ukloniti prije tehničkog prijema.

#### Član 10.

Ograde kod stambenih objekata mogu se odobriti samo ukoliko nisu betonske. Ograde moraju biti transparentne i max. visine do 1.80m, sa napomenom da se na trokutima preglednosti ne mogu postavljati ograde čija visina prelazi 0,6 m.

#### Član 11.

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

Unutar ugla preglednosti u zonama saobraćajnih čvorova se ne mogu postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture čija visina prelazi 0,6 m.

Parkiranje – garažiranje uključujući i pristupne garažne rampe za podzemne parking etaže moraju se obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele ili unutar gabarita objekta.

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 parking mjesto,
- za poslovne sadržaje jedno parking mjesto na 60 m<sup>2</sup> / BGP.

Parkiranje i garažiranje vozila za potrebe stanovanja mora se obezbijediti na parceli koja pripada stambenom objektu. Garaža se može na parceli locirati u sklopu stambenog objekta, odnosno u okviru zadate građevinske linije. Objekti garaže mogu biti samo prizemni i namjena garažnog prostora ne može se mijenjati.

Građevinska linija podrumске i suterenske etaže može biti i veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo pod uslovima koji su utvrđeni u članu 4. ove odluke za potrebe rješavanja garažiranja.

Interni saobraćaj, koji je u grafičkom prilogu definisan u okviru građevinskih parcela sa stambeno-poslovnim objektima, realizuje sam investitor. Prikazani interni saobraćaj u okviru navedenih parcela može se i mijenjati, ali pod uslovom da se zadovolji propisan broj parking mjesta i minimum 15% zelenila.

#### Član 12.

Zaštitni pojas uz javne ceste (zaštitni cestovni pojas) je pojas na kojem važi poseban režim gradnje i uspostavlja se s ciljem zaštite javne ceste i sigurnosti saobraćaja na njoj od štetnih uticaja i različitih aktivnosti u prostoru pored javne ceste. U postupku izdavanja odobrenja za građenje ili urbanističke saglasnosti za građenje objekata i instalacija na javnoj cesti ili unutar cestovnog i zaštitnog pojasa javne ceste organ nadležan za prostorno uređenje obavezan 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). Zaštitni pojas u smislu stava 1. ovog člana mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa tako da je u pravilu širok sa svake strane:

- autoceste 40m,
- brze ceste 30m,
- magistralne ceste 20m,
- regionalne ceste 10m,
- lokalne ceste 5m.

### Član 13.

Površine utvrđene kao zelene površine 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.

Tehnički prijem arhitektonskih i drugih objekata podrazumjeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina.

Izgradnja i uređenje zelenih površina vrši se u skladu sa prethodno pribavljenom (odgovarajućom) dokumentacijom urađenom na osnovu Idejnog rješenja hortikulture, koja je sastavni dio Plana.

U zonama zelenila može se odobriti izgradnja pješačkih staza sa urbanim mobilijarom.

### Član 14.

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 15.

Prostore za odlaganje kućnog otpada - kontejnere predvidjeti u okviru vanjskog uređenja parcele jedne ili više kolektivnih objekata, ili utvrditi prostoriju u okviru samog objekta.

Kod izrade projektne dokumentacije za realizaciju kolektivnih stambenih i drugih objekata neophodno je planirati lociranje prostora za odlaganje otpada (kontejnera) i to: na cca 15 stambenih jedinica planirati 1 kontejner, odnosno na 1000 m<sup>2</sup> BGP-a.

### Član 16.

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



Predsjedavajući Općinskog vijeća:

Sejad Đozo

Broj: 01-19-4575/22  
Sarajevo, 28.07.2022. godine

Ova odluka objavljena je na oglasnoj ploči Općine Centar dana

01-08-2022

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA  
KANTONA SARAJEVO**

*-Nacrt-*

**REGULACIONI PLAN  
„GREEN BUILDING RESORT“ POLJINE**

Direktor

Faruk Muharemović, Mr.dipl.ing.arh.

Sarajevo, juli 2022. godine

NOSILAC PRIPREME PLANA:

NAČELNIK OPĆINE CENTAR

NOSILAC IZRADE PLANA:

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA  
KANTONA SARAJEVO

FAZA:

URBANIZAM

POMOĆNIK DIREKTORA ZA  
DETALJNU PLANSKU  
DOKUMENTACIJU I TEHNIČKU PRIPREMU

Mr.sci. Zina Ruždić, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PLANER:

Aida Halilagić, Mr.dipl.ing.arh.

## SADRŽAJ:

### I Tekstualni dio

Uvod  
Pravni osnov  
Planski osnov

### POSTOJEĆE STANJE

1. Granice i položaj u širem području
2. Kolsko - pješački pristup građevinskoj parceli
3. Katastarske čestice i vlasnička struktura
4. Osnovni podaci o stanju u prostoru
5. Postojeće stanje
6. Planirano stanje - prostorna organizacija
7. Urbanističko – tehnički pokazatelji

### II GRAFIČKI DIO

1.	Ažurna geodetska podloga /april/travanj 2021.god.	1:1000
2.	Izvod iz Prostornog plana	1:250
2.a	Prikaz postojećeg stanja na satelitskom snimku	1:2500
3.	Inžinjersko - geološka karta	1:500
5.	Postojeće stanje /posjedovno stanje, prirodni i stečeni uslovi/	1:1000
6.	Planirana namjena površina	1:1000
7.	Urbanističko rješenje /Razmještaj, namjena i spratnost objekata/	1:1000
7a.	Urbanističko rješenje /Razmještaj, namjena i spratnost objekata	1:500
7.	Mreža građevinskih i regulacionih linija	1:1000

## **UVOD**

### **Pravni osnov**

Izradi Regulacionog plana pristupilo se na osnovu Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „GREEN BUILDING RESORT“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 29/20)(u daljem tekstu Odluka), a koju je usvojilo općinsko Vijeće Centar, na 53. sjednici održanoj 16.07.2020. godine.

Zakonski osnov za donošenje Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „GREEN BUILDING RESORT“, sadržan je u odredbama Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 23/17, 1/18)(u daljem tekstu Zakon).

Statutarni okvir za donošenje ove Odluke sadržan je u Statutu Općine Centar, kojim je regulisano da je Općina, kao jedinica lokalne samouprave, nadležna za regulisanje pitanja iz oblasti prostornog uređenja i urbanizma, odnosno, da općinsko Vijeće donosi Odluke i druge propise iz nadležnosti Općine Centar.

Odluka je sadržana na osnovu Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja.

Izradu Regulacionog plana inicirao je vlasnik zemljišta (investitor). Inicijativa podrazumjeva izradu i donošenje provedbeno planskog dokumenta kojim se omogućava i određuje svrsishodno organizovanje, korištenje i namjena prostora, te mjere i smjernice za uređenje i zaštitu prostora, sa ciljem stvaranja planskih uslova za izgradnju objekata za stanovanje kao i infrastrukturno opremanje prostora.

### **Planski osnov**

Planski osnov za donošenje Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „GREEN BUILDING RESORT“, predstavljaju usvojene „Izmjene i dopune Prostornog plana Kantona Sarajevo“ za period 2003-2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 26/06, 04/11 i 22/17), gdje je predmetno zemljište definisano kao građevinsko zemljište koje se nalazi unutar granica urbanog područja Sarajevo.

Obzirom da za zahtijevani obuhvat intervencije ne postoji izrađen provedbeni planski dokument, nosilac pripreme je na osnovu pozitivnog stručnog mišljenja Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo, pristupio izradi provedbeno planskog dokumenta kroz usvajanje Odluke o pristupanju izradi:

- razloge za pristupanje izradi dokumenta prostornog uređenja,
- precizno definisane obaveze na izradi,
- određene učesnike u pripremi i izradi dokumenta prostornog uređenja,
- definisane odredbe u smislu obima i vrsta stručnih podloga,
- utvrđen postupak i dinamika izrade dokumenata prostornog uređenja, sa preciznim obavezama i rokovima sudionika pripreme i izrade dokumenta prostornog uređenja,
- kao i potrebna sredstva i izvori sredstava za izradu dokumenta prostornog uređenja.

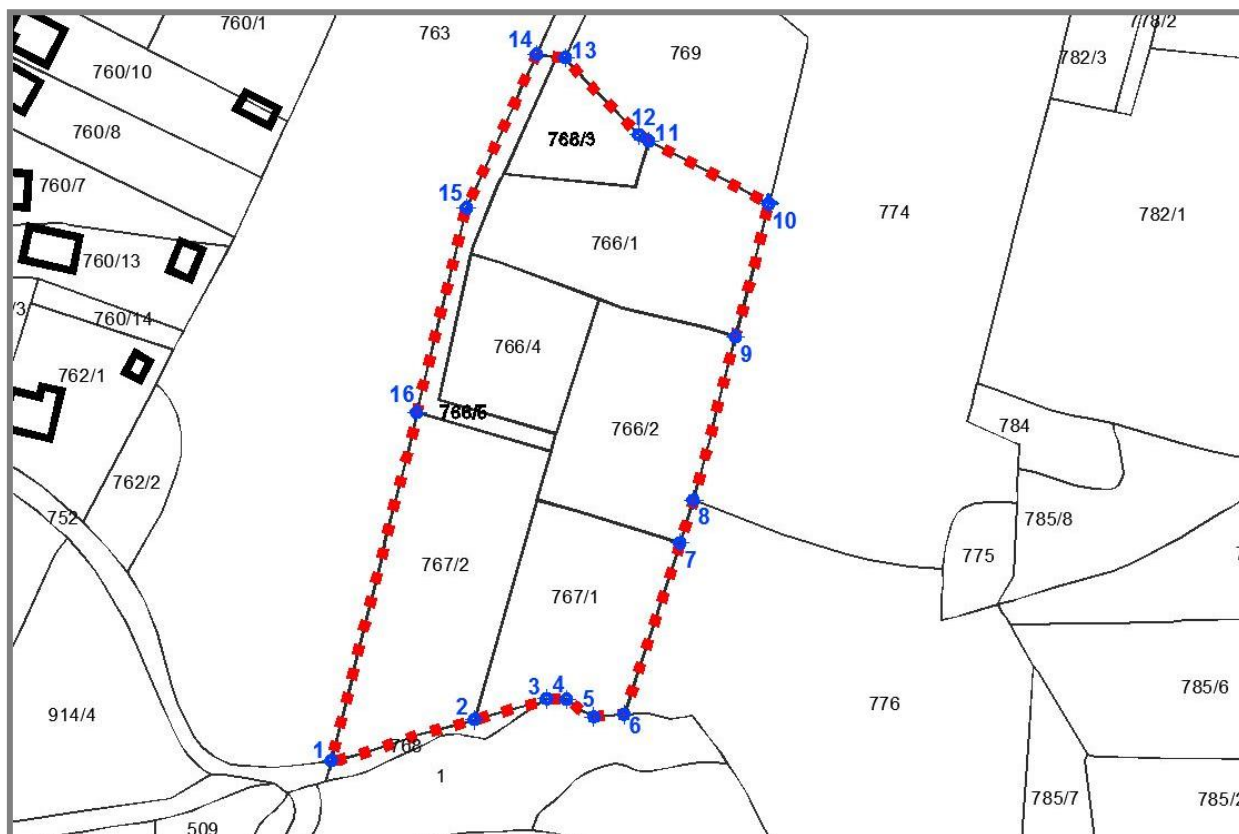
Zbog svog povoljnog položaja i povoljnih morfoloških uslova, te razvoja privatnih investicija u posljednjih nekoliko godina, ovo područje je postalo interesantno za razvoj, čemu je doprinjela i neposredna blizina uže gradske jezgre.

Uloga detaljne /provedbene dokumentacije je da na osnovu observacije, valorizacije i detekcije prirodnih i stvorenih uslova, ponudi koncepciju i usvoji pravac razvoja predmetnog područja, a istovremeno i na odgovoran način prema korisnicima istog. Kroz pojedinačne zahtjeve korisnika prostora, ali i kroz smjernice koje su suma valorizacije prostornih odnosa od strane Nosioca pripreme, tj., stručnih općinskih službi, stvaraju se preduslovi za korekcije stanja u prostoru, što će biti i svrha ovog dokumenta. Također, pojedinačni zahtjevi vlasnika parcela za izmjenama i dopunama Plana, podvrgnuti su analizi u odnosu na uže, kao i šire područje, kako bi se uvijek zadovoljio jedan od glavnih postulata planiranja, a to je tretiranje prostora kao neodvojivog medija, u kojem svaka intervencija ima učinak na okolno područje i ne smije se nikada posmatrati van cjelovitog konteksta.

## **POSTOJEĆE STANJE**

## 1. Granice i položaj u širem području

Granica obuhvata utvrđena je i detaljno opisana Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana „GREEN BUILDING RESORT“.



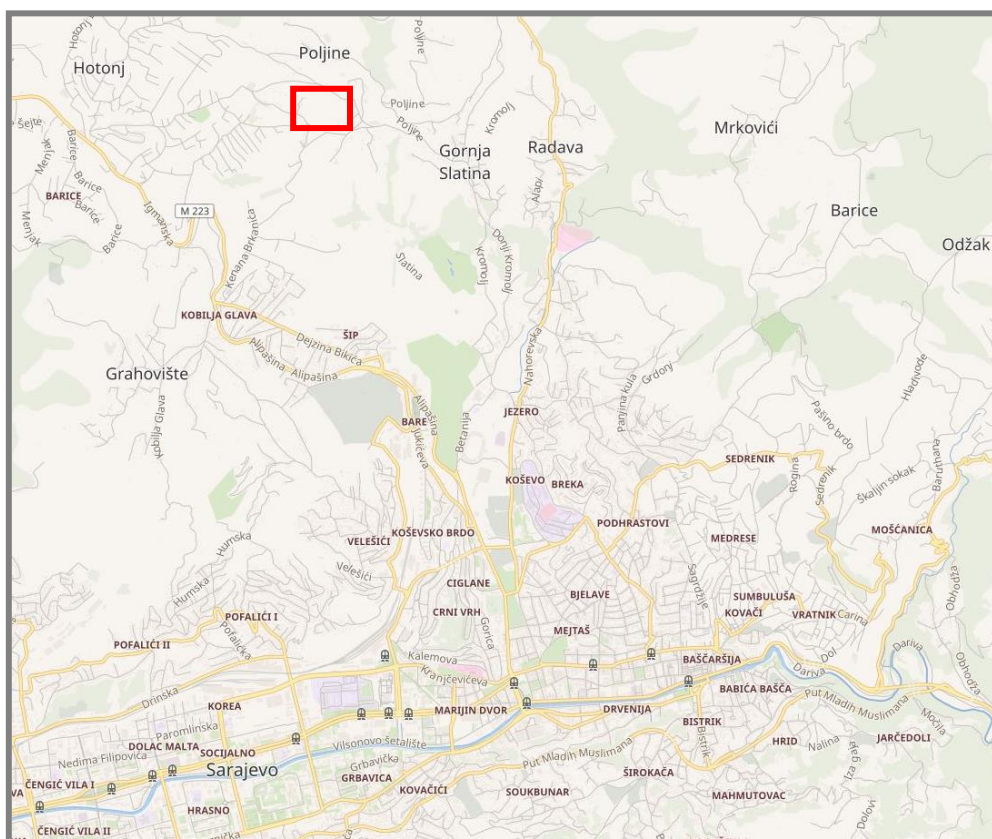
**ILUSTRACIJA 1 – KOORDINATNE TAČKE GRANICE OBUHVATA REGULACIONOG PLANA NA KATASTARSKOJ PODLOZI**

KOORDINATE OBUHVATA:	X	Y
KOORDINATA 01	6531988.6300	4861321.5650
KOORDINATA 02	6532019.7400	4861330.4490
KOORDINATA 03	6532035.3830	4861334.9940
KOORDINATA 04	6532039.6790	4861334.8750
KOORDINATA 05	6532045.5710	4861331.1110
KOORDINATA 06	6532052.0860	4861331.6240
KOORDINATA 07	6532064.2860	4861368.7410
KOORDINATA 08	6532067.2160	4861378.0800
KOORDINATA 09	6532076.3110	4861413.4600
KOORDINATA 10	6532083.5430	4861442.2360
KOORDINATA 11	6532057.5710	4861455.8690
KOORDINATA 12	6532055.3600	4861457.1860
KOORDINATA 13	6532039.4070	4861473.8760
KOORDINATA 14	6532033.1860	4861474.6110
KOORDINATA 15	6532017.9180	4861441.3970
KOORDINATA 16	6532007.2090	4861397.0660

Obuhvat	Površina obuhvata (ha)	Obim obuhvata (m)	Prosječna širina obuhvata (m)	Prosječna dužina obuhvata
RP „Green Building Resort“ Poljine	0,82	403	62	135

**TABELA 1 – OSNOVNI PODACI GRANICE OBUHVATA REGULACIONOG PLANA**

Izradom Regulacionog plana „GREEN BUILDING RESORT“, posmatra se, valorizuje, te u konačnici i planira za budući razvoj, područje od  $P = 8246,92 \text{ m}^2$  (0,82 ha), koje je smješteno sjevero - zapadno od užeg urbanog područja grada Sarajeva.



**ILUSTRACIJA 2 – ŠIRI POLOŽAJ OBUHVATA REGULACIONOG PLANA**  
(izvor - google maps)

## 2. Kolsko - pješački pristup građevinskoj parceli

Kolski i pješački pristup predmetnoj građevinskoj parceli omogućen je sa dvije suprotne strane građevinske parcele u odnosu na nagib terena. Shodno navedenom, pristup građevinskoj parceli sa sjeveroistočne strane u odnosu na nagib terena čini višu kotu, te ostvaruje vezu preko ulice Poljine iz dva pravca, jedan sa istoka iz Općine Centar od naselja Gornja Slatina, te drugi sa zapada iz Općine Vogošća od naselja Hotonj. Drugi pristup građevinskoj parceli nalazi se na suprotnoj strani od prethodno navedenog pristupa te se u odnosu na nagib terena nalazi na nižoj koti. Pristup je omogućen sa južne strane građevinske parcele iz dva pravca, stim da je za južni pravac od naselja Kobilja Glava omogućen pristup preko dvije ulice i to, kroz teritoriju Općine Centar preko ulice Slatinski put i kroz teritoriju Općine Vogošća preko ulice Orahov brijeg, dok je za drugi pravac sa zapada od naselja Hotonj, omogućen pristup preko ulice Ramiza Gugača.

## 3. Katastarske čestice i vlasnička struktura

Područje obuhvat Regulacionog plana pripada Katastarskoj općini Poljine, te obuhvata 7 pojedinačnih katastarskih čestica a to su:

<u>k.č. 766/1</u>	<u><math>P = 1614,03\text{m}^2</math></u>
<u>k.č. 766/2</u>	<u><math>P = 1456,58\text{m}^2</math></u>
<u>k.č. 766/3</u>	<u><math>P = 506,16\text{m}^2</math></u>
<u>k.č. 766/4</u>	<u><math>P = 885,27\text{m}^2</math></u>

<u>k.č. 766/5</u>	<u>P = 430,93m<sup>2</sup></u>
<u>k.č. 767/1</u>	<u>P = 1349,47m<sup>2</sup></u>
<u>k.č. 767/2</u>	<u>P = 2004,48m<sup>2</sup></u>
<u>UKUPNO :</u>	<u>P = 8246,92m<sup>2</sup></u>

Uvid u posjedovne odnose je vršen na osnovu podataka Federalne geodetske uprave, a koji su dostupni svim građanima putem web aplikacije - [www.katastar.ba](http://www.katastar.ba).

#### **4. OSNOVNI PODACI O PROSTORU**

Na predmetnoj lokaciji, kao podloga za izradu Regulacionog plana „GREEN BUILDING RESORT“ vršeni su geotehnički terenski i laboratorijski istražni radovi, a kako bi se dobili podaci o sastavu i uslojenosti temeljnog tla na predmetnoj lokaciji kao i podaci o fizičko-mehaničkim karakteristikama slojeva tla, te pojavi i razini podzemne vode.

#### **5. POSTOJEĆE STANJE**

U obuhvatu ovog Plana nisu zatečene fizičke strukture, osim jednog devastiranog objekta, odnosno temelja. Površina prostorne cijeline ja zapuštena, neodržavana i u većoj mjeri obrasla vegetacijom.

Predmetni obuhvat nije opremljen saobraćajnom mrežom i potrebnom komunalnom infrastrukturom. Teren, odnosno reljef terena je dosta povoljan obzirom da se radi o terenu sa nagibom 13% i time po kategorizaciji pripada uslovno stabilnom terenu i uslovno povoljnom terenu za izgradnju.

Na osnovu seizmotektonske karte BiH, područje Sarajeva izdvojeno je pod VII 0 Merkalijeve skale (MSC). Ova vrijednost je računata za srednje uslove tla, što znači da bi trebalo obratiti pažnju na prirast seizmičkog intenziteta u lošim sredinama pa se dodaje +10MCS.

#### **6. PLANIRANO STANJE /Prostorna organizacija/**

Urbanističko rješenje, odnosno prostornu organizaciju ovog lokaliteta karakteriziraju tri osnovne prostorne i funkcionalne zone /namjene/:

- stambena zona;
- zona društvene infrastrukture;
- saobraćajne površine.

Prilikom definisanja prostorne organizacije unutar granica stambenog naselja „GREEN BUILDING RESORT“ Poljine, poštovana su usmjerenja za uređenje prostora koja su data smjernicama za izradu Plana, kao i preporuke Elaborata o inženjersko - geološkim i geomehaničkim karakteristikama tla.

Planirana prostorna organizacije zasniva se na obezbjeđenju prostorne i funkcionalne zone sa aspekta urbanističkih i planskih uslova za izgradnju stambenih objekata i objekata centralnih sadržaja – društvena infrastruktura /trgovina,dječija igraonica,restoran i sl./, uređenja zelenih površina i površina za igru djece i opremanju lokaliteta potrebnom mrežom saobraćajne i komunalne infrastrukture. Kolski pristup unutar lokaliteta planiran je na način da se uz dozvoljene nagibe novoplanirane saobraćajnice savlada visinska razlika između dva postojeća pristupa građevinskoj parceli. U cilju što povoljnijeg kolskog pristupa građevinskim parcelama, unutar obuhvata planirana je kolska saobraćajnica širine 4,5m sa pločnikom.

Ukupna urbanistička kompozicija je tako koncipirana da može obezbijediti sklad između novih arhitektonskih masa, topografsko morfološke strukture terena, slobodnih zelenih površina i hortikulturnih formi karakterističnih za ovaj lokalitet.

Spratna visina objekata, odnosno njihovi horizontalni i vertikalni gabariti su u direktnoj vezi sa veličinom parcela što je utjecalo na koeficijente i procenete izgrađenosti na planiranim građevinskim parcelama. Površine na kojima se planira izgradnja fizičkih struktura, a u okviru planiranih zona /namjena/ definisane su: regulacionom linijom građevinske parcele,

max. građevinskom linijom objekata, max. spratnošću, bruto građevinskom i tlocrtnom površinom kao i namjenom objekata.

## 6.1. Zelenilo

Uređenje zelenih površina unutar građevinskih parcela, kao i svih zelenih površina unutar obuhvata Plana predstavljaju jedinstvenu kompoziciju cjelinu koristeći kategorije zelenila /tri vegetacione etaže/ koje odgovaraju ovom lokalitetu, kontaktnim zonama ali i načinu korištenja ovih površina.

Karakteristike lokaliteta kao i karakter pretežne namjene zahtijevaju da zelene površine, zastupljenošću i prostornom distribucijom, doprinesu ostvarenju zaštitno-estetskih i oblikovno-pejsažnih efekata.

U tom cilju potrebno je sačuvati postojeće vrijedne zelene površine i predvidjeti nove površine zelenila uz novoplanirane sadržaje.

Zastupljenost zelenih površina u granicama novoplaniranih građevinskih parcela mora da čini najmanje 30% ukupne površine parcele. Preporučuje se ugradnja zelenih krovova na svim objektima, a objekat planiran na građevinskoj parceli broj 5. mora imati ugrađeni zeleni krov na podrumskoj etaži, bilo da je on biotopski, ekstenzivni ili intenzivni zeleni krov.

Pločnici uz kolovoz i površine oko svih građevina koje su predviđene za popločavanje, u pogledu materijalizacije i načina postavljanja moraju biti jedinstveni, tako da čine jednu cjelinu u funkcionalnom i estetskom pogledu. Moraju se primijeniti prirodni materijali, a obrada mora biti izvedena na način koji će obezbijediti maksimum u pogledu tehničkih i estetskih karakteristika primjerenih ovom lokalitetu, njegovim klimatskim uslovima, uslovima biodiverziteta i zaštite okoliša. Dio projektne dokumentacije za izdavanje dozvola za gradnju trebaju biti idejna rješenja vanjskog uređenja.

## 7. URBANISTIČKO – TEHNIČKI POKAZATELJI

- Saobraćaj u mirovanju na koti partera planiran je u skladu sa prostornim mogućnostima, a sva ostala potrebna parking mjesta moraju se obezbijediti u zatvorenim (podzemnim ili nadzemnim garažama) ili na otvorenom parkiralištu u okviru pripadajuće građevinske parcele. Procjena broja parking-garažnih mjesta: trgovinu jedno parking mjesto na 60 m<sup>2</sup> po max. BGP, za planiranu stambenu izgradnju 1 stan – 1,1 parking mjesto.

Naznačeni broj parking mjesta ujedno je i minimalan broj parking mjesta u odnosu na BGP. Nova izgradnja planirana je na 6 građevinskih parcela sa sljedećim namjenama i urbanističko tehničkim pokazateljima

- Urbanističkim rješenjem i prostornom organizacijom planirana je izgradnja 7(sedam) novih objekata distribuiranih na 7(sedam) novoplaniranih građevinskih parcela. Objekti su slobodnostojeći i to 6 (šest) stambeno individualnih objekata i 1(jedan) objekat centralnog sadržaja - društvena infrastruktura /trgovina,dječija igraonica,restoran i sl./.

- Izgradnja građevina planirana je na 7 građevinskih parcela sa sljedećim namjenama i urbanističko - tehničkim pokazateljima:

Građevinska parcela broj 1. Stambeni objekat

-	Površina parcele .....	832.0m <sup>2</sup>
-	Tlocrtna površina .....	224.0m <sup>2</sup>
-	BGP .....	847.0m <sup>2</sup>
-	Pi /procenat izgrađenosti/ .....	27%
-	Ki /koeficijent izgrađenosti .....	0.98

Građevinska parcela broj 2. Stambeni objekat

-	Površina parcele .....	500.0m <sup>2</sup>
-	Tlocrtna površina .....	120.0m <sup>2</sup>
-	BGP .....	430.0m <sup>2</sup>
-	Procenat izgrađenosti .....	24%

- Ki..... 0.86

Građevinska parcela broj 3. Stambeni objekat

- Površina parcele ----- 695.0m<sup>2</sup>  
- Tlocrtna površina ----- 224.0m<sup>2</sup>  
- BGP ----- 847.0m<sup>2</sup>  
- Procenat izgrađenosti ..... 32%  
- Ki..... 1.2

Građevinska parcela broj 4. Stambeni objekat

- Površina parcele ----- 695.0m<sup>2</sup>  
- Tlocrtna površina ----- 224.0m<sup>2</sup>  
- BGP ----- 847.0m<sup>2</sup>  
- Procenat izgrađenosti ..... 32%  
- Ki..... 1.2

Građevinska parcela broj 5. Stambeni objekat

- Površina parcele ----- 1060.0m<sup>2</sup>  
- Tlocrtna površina ----- 280.0m<sup>2</sup>  
- BGP ----- 1040.0m<sup>2</sup>  
- Procenat izgrađenosti ..... 26.5%  
- Ki..... 1.02

Građevinska parcela broj 6. Stambeni objekat

- Površina parcele ----- 715.0m<sup>2</sup>  
- Tlocrtna površina ----- 120.0m<sup>2</sup>  
- BGP ----- 430.0m<sup>2</sup>  
- Procenat izgrađenosti ..... 16.8%  
- Ki..... 0.6

Građevinska parcela broj 7. Objekat društvene infrastrukture

- Površina parcele ----- 700.0m<sup>2</sup>  
- Tlocrtna površina ----- 120.0m<sup>2</sup>  
- BGP ----- 205.0m<sup>2</sup>  
- Procenat izgrađenosti ..... 17%  
- Ki..... 0.3

UKUPNE POVRŠINE OBUHVATA PLANA:





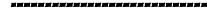


- Površina obuhvata Plana ..... 0,82ha – 8.200 m<sup>2</sup>  
- Planirana tlocrtna površina pod objektima ..... 1.312m<sup>2</sup>  
- Ukupna BGP objekata ..... 4.646m<sup>2</sup>  
- Procenat izgrađenosti (Pi) ..... 16.5%  
- Koeficijent izgrađenosti (Ki) ..... 0.56  
- BGP 40m<sup>2</sup> po stambenoj jedinici (70-80 stanovnika, 80 - 90 PM)  
- BGP sadržaja društvene infrastrukture 200 m<sup>2</sup>






## GRAFIČKI DIO

# REGULACIONI PLAN STAMBENO NASELJE "GREEN BUILDING RESORT" POLJINE

## RAZMJEŠTAJ, NAMJENA I SPRATNOST OBJEKATA M 1:1000

### LEGENDA:

-  GRANICA OBUHVATA
-  GRANICE KATASTARSKIH PARCELA
-  REGULACIONA LINIJA
-  REGULACIONA LINIJA GRAĐEVINSKE PARCELE
-  MAX. GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKATA /PODRUM I SUTEREN/
-  MAX. GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKATA /PRIZEMLJE/
-  MAX. GRAĐEVINSKA LINIJA ETAŽA

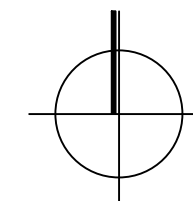
-  SP1 SPRATNOST OBJEKATA
-  STAMBENI OBJEKTI
-  CENTRALNI SADRŽAJI
-  OZELENJENI KROV PODRUMSKE ETAŽE
-  PLANIRANA TS 10(20)/0.4 kV



UREĐENE ZELENE POVRŠINE



SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



### ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO



NARUČILAC:	NAČELNIK OPĆINE CENTAR		
ELABORAT:	REGULACIONI PLAN STAMBENO NASELJE "GREEN BUILDING RESORT" POLJINE		
FAZA:	URBANIZAM	RAZMJERA:	DIMENZIJA (cm):
		1:1000	A3
SADRŽAJ:	RAZMJEŠTAJ, NAMJENA I SPRATNOST OBJEKATA	DATUM:	BROJ PRILOGA:
		April/Travanj 2022.	6.