

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA  
KANTONA SARAJEVO**

*-Pednacrt-*

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

Direktor

Faruk Muharemović, Mr.dipl.ing.arh.

Sarajevo, April/Travanj 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.

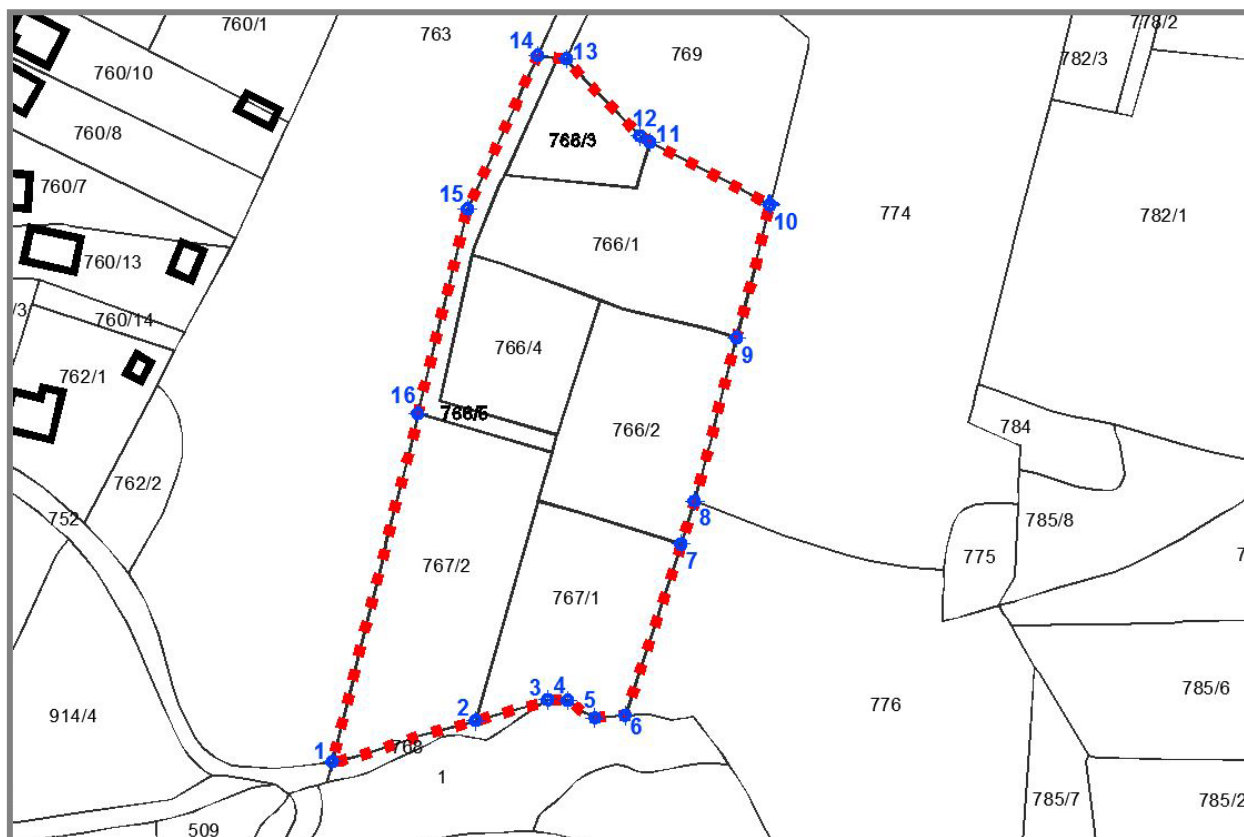
Zbog svog povoljnog položaja i povoljnih morfoloških uslova, te razvoja privatnih investicija u posljednjih nekoliko godina, ovo područje je postalo interesantno za razvoj, čemu je doprinijela i neposredna blizina uže gradske jezgre.

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“.



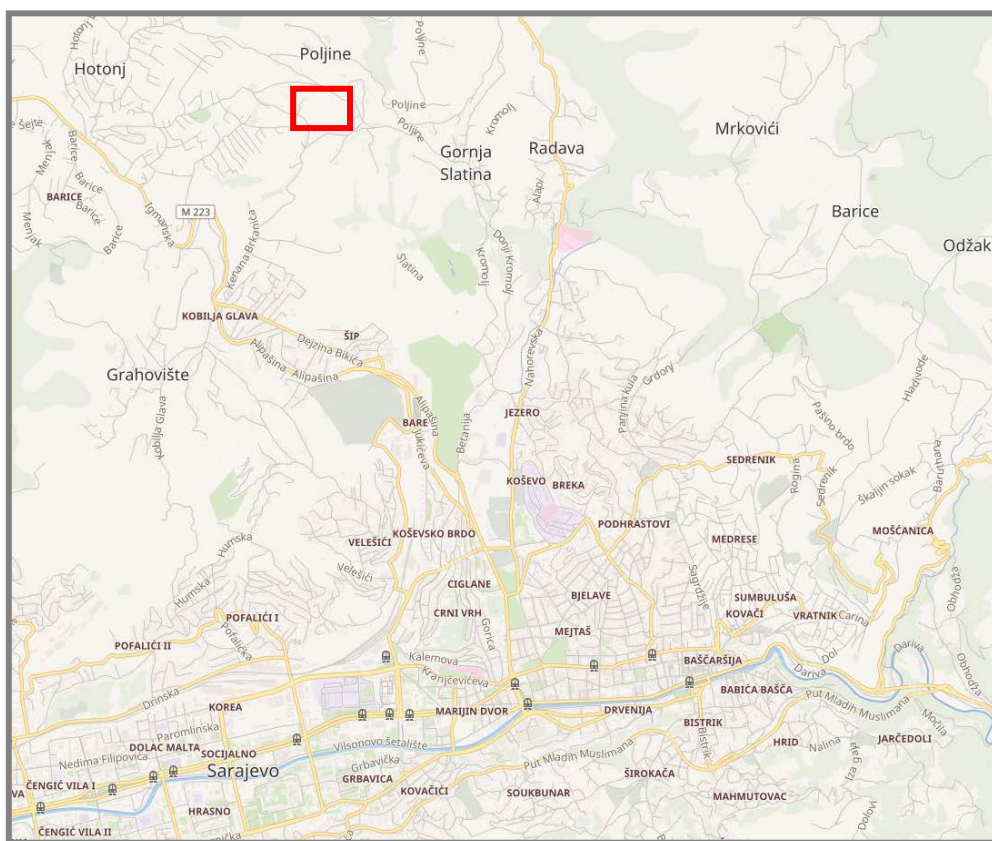
**ILUSTRACIJA 1 – KOORDINATNE TAČKE GRANICE OBUHVATA REGULACIONOG PLANA NA KATASTARSKOJ PODLOZI**

| 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>P = 1614,03m<sup>2</sup></u> |
| <u>k.č. 766/2</u> | <u>P = 1456,58m<sup>2</sup></u> |
| <u>k.č. 766/3</u> | <u>P = 506,16m<sup>2</sup></u>  |
| <u>k.č. 766/4</u> | <u>P = 885,27m<sup>2</sup></u>  |

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

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 infrastrukturu. 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 geomehničkim 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 procenat 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