



Grad Sarajevo
City of Sarajevo

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo
GRADSKO VIJEĆE

ODLUKA
O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
„ALIPAŠIN MOST VI“
(Nacrt)

Nosilac pripreme Plana:
Gradonačelnica

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Obrađivač:
Služba za urbano planiranje, investicije,
stambene i komunalne poslove

Sarajevo, januar 2024. godine

Adresa: Hamdije Kreševijakovića 3
71000 Sarajevo, BiH
Tel: +387 33 216 659
Fax: +387 33 205 874
Email: gsgv@sarajevo.ba
Web: gradskovijece.sarajevo.ba



Na osnovu člana 177. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 24/17 i 1/18), te člana 18. stav (1) tačka d) i člana 31. stav (1) tačka b) Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 7/23), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na __. sjednici održanoj dana __. __. 2024. godine, donijelo je

(Nacrt)

ODLUKU O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA „ALIPAŠIN MOST VI“

Uvod

Član 1.

Ovom odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora, te način provođenja Regulacionog plana „Alipašin most VI“ (u daljnjem tekstu Plan), a naročito: granica prostorne cjeline, namjena površina, uređenje građevinskog zemljišta, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, namjenu objekata, urbanističko-tehnički uslovi za uređenje javnih površina i zelenih površina.

Granica prostorne cjeline

Član 2.

Opis granice obuhvata Plana počinje iz tačke br. 1 koja ima koordinate $y=6529662$, $x=4856558$, zatim produžava u pravcu jugoistoka idući međom parcele k.č. 3440/1 u dužini od 11m (obuhvata je) i dolazi u tačku br.2 koja se nalazi na međi između parcela k.č. 3434 i 3440/1, a ima koordinate $y=6529669$, $x=4856550$, potom skreće na jugozapad idući planiranom saobraćajnicom koju ne obuhvata, sijekuci parcele k.č. 3440/1, 3457, 3448, 3447, 3446, 4225/2, 4219/1, 3570, 3571, 3575, 3576/1, 3576/2, 3577/1, 3577/2, 4140/1, 3615 te dolazi do tačke br.3 koja se nalazi na parceli k.č. 3615, a ima koordinate $y=6529333$, $x=4856285$, potom nastavlja na sjever sijekuci parcele k.č. 3615 i 4141 (koordinate prijelomnih tačaka: br.4 $y=6529329$, $x=4856328$; br.5 $y=6529320$, $x=4856383$; br.5 $y=6529320$, $x=4856408$; br.6 $y=6529317$, $x=4856412$; br.7 $y=6529308$, $x=4856411$) i dolazi u tromedju parcela k.č. 3623, 4218 i 4141, potom produžava na sjeveroistok idući međom parcele k.č. 4218 (ne obuhvata je) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Novo Sarajevo IV , Općina Novi Grad Sarajevo.

Površina obuhvata Plana iznosi $P=4,5$ ha.

Namjena površina

Član 3.

Cjelokupan obuhvat ovog plana predstavlja poslovno-radno-stambenu zonu.

Uređenje građevinskog zemljišta

Član 4.

Uređenje građevinskog zemljišta mora se izvesti u obimu i na način predviđen Planom.

Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, što podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na infrastrukturu, eventualno izmještanje vodova 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, ne može se odobriti.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina

Član 5.

Regulaciona linija i parcelacija

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definirane su u grafičkom dijelu Plana i predstavljaju cjelinu za koju je potrebno izraditi jedinstveno arhitektonsko-urbanističko rješenje.
- Izgradnja na građevinskoj parceli može se realizovati fazno, u skladu sa strukturom arhitektonskog sklopa, pri čemu svaka faza mora zadovoljiti uslove izgradnje date Planom i definiranim jedinstvenim arhitektonsko-urbanističkim rješenjem.

Građevinska linija

- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu.
- Građevinska linija nadzemnih etaža ne može se preći nijednim dijelom građevine.
- Građevinska linija podzemnih etaža može biti veća od građevinske linije nadzemnih etaža, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren. Udaljenost građevinske linije podzemne etaže/etaža u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1,0 m, zbog mogućnosti realizacije zaštitne građevinske jame. Građevinska linija podzemne etaže/etaža ne smije preći regulacionu liniju građevinske parcele.

Spratnost objekata

- Planirana maksimalna spratnost utvrđena je Planom.
- Broj podzemnih etaža nije ograničen.
- Maksimalna konstruktivna visina prizemlja građevina iznosi 4 m.
- Maksimalna konstruktivna visina spratnih etaža iznosi 3 m.

Arhitektonsko oblikovanje

- Koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, ali sa jednostavnim/mirim arhitektonskim linijama, po mogućnosti dominacijom horizontala i formom jednostavnih kubusa. Primijeniti savremeni način tretiranja fasade sa aspekta forme i primjene novih materijala.

- Preporučuje se korištenje oblikovanja po principu „puno-prazno”. Ako se radi o građevinskim linijama dužim od 50 metara predvidjeti „izlomljenu“ ili valovitu građevinsku liniju prizemlja i spratnih etaža, uz primjenu gradacije u visini građevine. Obavezno planirati jedan ili više pasaža.
- Planirane građevine proporcijama i oblikovanjem treba da čine skladnu cjelinu sa susjednom parcelom, odnosno blokom u cjelini. Sa aspekta kolorističke obrade fasade izbjegavati jarke i intenzivne boje, a preporučuje se ublažena bijela ili svjetlo pastelne u kombinaciji sa neutralnim nijansama.
- Uređaji koji su u funkciji obavljanja djelatnosti u objektu (ventilacije, dimnjaci, klima uređaji, i sl.) moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita objekta, posebno u slučaju kad bi svojim volumenom, primijenjenim materijalom i oblikom mogli znatno uticati na arhitektonski oblik fasade.
- Preporučuje se arhitektonsko oblikovanje fasada koje će omogućiti postavljanje elemenata zelenila, odnosno formiranje „zelenih” zidova.
- Za sve planirane građevine obavezna je primjena ravnog krova.
- Preporučuje se izrada krovne konstrukcije koja će omogućiti realizaciju prohodne ozelenjene krovne površine.
- Na ravnom krovu može se predvidjeti postavljanje fotonaponskih sunčanih pretvornika za proizvodnju električne energije.

Tehnička dokumentacija

- Tehnička dokumentacija za izgradnju građevina mora biti usaglašena sa uslovima fundiranja datim u geoinžinjskom elaboratu koji je urađen za potrebe Plana. Prije izdavanja urbanističke saglasnosti, odnosno odobrenja za građenje, potrebno je pribaviti inženjerskogeološki i geotehnički nalaz i uslove temeljenja od stručnih institucija. Obim i kvalitet izvedenih radova vezanih za geoinžinjske uslove moraju biti verifikovani u okviru tehničkog prijema. Upotrebna dozvola se ne može izdati ukoliko predviđeni radovi nisu obimom i kvalitetom zadovoljavajući.
- Izgradnja građevina ne može početi bez izrađene projektne dokumentacije osiguranja građevinske jame.

Ostali urbanističko-tehnički uslovi

- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu/ ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu.
- Priklučke na saobraćajnice i mreže infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Planom i važećim tehničkim normativima, odnosno na osnovu faza infrastrukture koje su sastavni dio Plana.

Namjena objekata

Član 6.

Građevinske parcele oznake 1, 2, 3, 4, i 5 na grafičkom prilogu broj 7. Urbanističko rješenje

- Građevinske parcele oznake 1, 2, 3, 4, i 5 na grafičkom prilogu broj 7. Urbanističko rješenje, predviđene su za izgradnju poslovnih (sadržaji centralnih djelatnosti) i/ili radno-poslovnih građevina.

Građevinske parcele oznake 6 i 7 na grafičkom prilogu broj 7. Urbanističko rješenje

- Građevinske parcele oznake 6 i 7 na grafičkom prilogu broj 7. Urbanističko rješenje predviđene su za izgradnju stambeno-poslovnih građevina sa omjerom površina u pogledu namjene 50:50 %.
- Povećanje BGP u korist poslovnih sadržaja može se odobriti.
- Povećanje BGP u korist stambenog prostora ne može se odobriti.

Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje javnih površina

Član 7.

Javne površine (zelene površine, pješački tokovi uz saobraćajnice, trgovi, unutrašnja dvorišta, slobodan prostor između građevina itd.) moraju u funkcionalnom i oblikovnom smislu činiti jedinstvenu cjelinu.

Arhitektonsko-urbanističko rješenje pojedinačnih građevinskih parcela, treba da obuhvati i dizajn partera na način koji će omogućiti kontinuirano povezivanje sa susjednim građevinskim parcelama. Osim dizajna koncepta uređenja prostora potrebno je jedinstvenim dizajnom obuhvatiti i elemente urbanog mobilijara i vizuelnih komunikacija.

Izvan regulacione linije građevinskih parcela, na liniji pješačkih staza uz saobraćajnice između zelenila i građevina ne može se odobriti postavljanje urbanog mobilijara ili drugog vida mobilnih ili fiksnih prepreka.

Član 8.

Ovim Planom su utvrđene sljedeće kategorije zelenih površina:

- zelene površine kao sastavni dio uređenja javnih površina
- linijsko zelenilo uz saobraćajnice.

Zelene površine kao sastavni dio javnih površina trebaju biti zastupljene u maksimalnoj mogućoj mjeri, a minimalno 20 % od ukupne površine građevinske parcele.

U odnosu na ukupan obuhvat Plana minimalan udio zelenih površina mora iznositi 25 %.

Formirati linijsko zelenilo duž planiranih i postojećih saobraćajnica.

Saobraćaj

Član 9.

Saobraćajnice i saobraćaj u mirovanju, utvrđeni su Planom – faza Saobraćaja.

Parkiranje/garažiranje za planirane građevine se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele (parking prostor) ili unutar gabarita građevine (garaže u podzemnim etažama).

Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti planirane građevine, 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 BGP

Ako se kod izdavanja urbanističke saglasnosti utvrdi da Idejnim projektom nije predviđen broj parking mjesta u skladu sa navedenim normativima, nadležni općinski organ je dužan da odredi umanjenu BGP, za koju je moguće zadovoljiti normative za saobraćaj u mirovanju. Unutar saobraćajnog ugla preglednosti ne može se vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture.

Infrastruktura

Član 10.

Infrastruktura u području obuhvaćenom granicom Plana realizovat će se prema idejnim rješenjima hidrotehničke, elektroenergetske, energetske i telekomunikacione infrastrukture koji su sastavni dio Plana.

Ostale odredbe

Član 11.

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbijedjeni u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća („Službene novine Federacije BiH“, br. 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“, br. 21/05 i 59/07).

Član 12.

Sve arhitektonske građevine predviđene za izgradnju ovim Planom moraju biti projektovane i izvedene prema uslovima previđenim za 8° MCS.

Član 13.

U postupku donošenja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje, nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine, moraju biti projektovani 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 br. 5/00).

Član 14.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od objavljivanja u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

PREDSJEDAVAJUĆI GRADSKOG VIJEĆA

Jasmin Ademović

Broj:

Sarajevo, __. __. 2024. godine

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 1/18), a u skladu sa članom 177. kojim je propisano da Skupština Kantona, gradsko ili općinsko vijeće koji su donijeli odluku o pristupanju izradi planskog dokumenta do dana 30.06.2017. donose i odluku o usvajanju i odluku o provođenju tog planskog dokumenta.

Statutarni osnov su odredbe člana 18. stav (1) tačka d) i člana 31. stav (1) tačka b) Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 7/23) kojim je regulisano da je vlastita nadležnost Grada Sarajeva utvrđivanje i provođenje politike planiranja i uređenja prostora i zaštite okoliša na teritoriji Grada Sarajeva, odnosno da Gradsko vijeće Grada Sarajeva donosi odluke, druge propise i opće akte i daje njihovo tumačenje.

PLANSKI OSNOV

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 26/06 i 22/17) i Urbanistički plan grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo (Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža i Vogošća) za period 1986. do 2015. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 5/99, 14/00 i 4/02 i 37/14).

RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Općina Novi Grad Sarajevo pokrenula je inicijativu za izradu Regulacionog plana „Alipašin Most VI“, s obzirom da za ovo područje nema provedbeno-plansku dokumentaciju. Cilj izrade ovog Plana je obezbijediti provedbeno-plansku dokumentaciju usaglašenu sa namjenom Prostornog plana Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine, prema kojoj se u namjenu prostora u obuhvatu Plana, pored radno-poslovne, uvodi i stambena namjena.

Planom su preispitane prostorne mogućnosti područja i stvoreni uslovi za uređenje prostora, novu izgradnju, integraciju zatečenog građevinskog fonda, uz mogućnost rekonstrukcije i zamjene građevinskog fonda, opremanje područja adekvatnom društvenom, saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, uvažavajući postojeću parcelaciju i vlasničke odnose.

O B R A Z L O Ž E N J A P R E D L O Ž E N I H R J E Š E N J A

Članom 1. utvrđuju se uvodne odredbe.

Članom 2. utvrđuju se granice i površina prostorne cjeline.

Članom 3. utvrđuje se namjena površina u obuhvatu Plana.

Članom 4. propisuju se uslovi za uređenje građevinskog zemljišta.

Članom 5. propisuju se urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina

Članom 6. definiše se namjena objekata.

Članom 7. i 8. definišu se uslovi uređenja javnih površina.

Članom 9. definišu se uslovi za izgradnju saobraćajne infrastrukture.

Članom 10. definišu se uslovi za izgradnju infrastrukture.

Članom 11. propisuju se mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća.

Članom 12. propisuju se uslovi za temeljenje i statički proračun planiranih građevina.

Članom 13. propisuju se mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.

Članom 14. propisuje se način stupanja na snagu Odluke.

SREDSTVA ZA IZRADU PLANA

Sredstva za izradu Plana obezbijeđena su u Budžetu Općine Novi Grad Sarajevo.