

GRAD SARAJEVO

Gradsko vijeće

Na osnovu člana 45. stav 2. i člana 47. stav 2. alineja 1. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 7/05), te člana 16. stav 1. tačka 1. i člana 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 34/08 - Prečišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj dana 29.06.2016. godine, donijelo je

ODLUKU

O USVAJANJU IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG
PLANA "ALIPAŠIN MOST VII" - ZONA C (SKRAĆENI
POSTUPAK)

Član 1.

Usvajaju se Izmjene i dopune Regulacionog plana "Alipašin Most VII" - Zona C (skraćeni postupak), (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Postojeće stanje i projekciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline sa urbanističko-tehničkim pokazateljima za izgradnju u okviru Plana;
- Odluku o provođenju Plana.

Grafički dio sadrži:

Urbanizam prezentiran na odgovarajućem broju tematskih karata i to:

Karta 1. Izvod iz Prostornog plana Kantona Sarajeva

Karta 2. Izvod iz Urbanističkog plana grada Sarajeva

Karta 3. Ažurna geodetska podloga

Karta 4. Posjedovno stanje

Karta 5. Inženjersko geološka karta

Karta 6. Postojeće stanje - namjena, spratnost i kategorija objekata

Karta 7. Urbanističko rješenje-razmještaj, namjena i spratnost arh. objekata

Karta 8. Mreža građevinskih i regulacionih linija

Karta 9. Namjena površina

- Idejno rješenje saobraćaja,
- Idejno rješenje snabdijevanja vodom i odvodnja otpadnih i oborinskih voda,
- Idejno rješenje toplifikacije-gasifikacije,
- Idejno rješenje elektroenergetike i javne rasvjete,
- Idejno rješenje hortikulture,
- Idejno rješenje TK mreže.

Član 3.

Po jedan primjerak ovjerenog elaborata nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u službi dokumentacije Općine Novi Grad Sarajevo, Gradskoj upravi - Služba za urbano planiranje i stambene poslove i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 4.

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

Broj 01-02-1102/16

29. juna 2016. godine

Sarajevo

Predsjedavajući

Gradskog vijeća Grada Sarajeva

Suljo Agić, s. r.

Na osnovu člana 45. i člana 47. stav 2. alineja 1. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 7/05), te člana 16. stav 1. tačka 1. i člana 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 34/08 - prečišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj dana 29.06.2016. godine, donijelo je

ODLUKU

O PROVOĐENJU IZMJENA I DOPUNA
REGULACIONOG PLANA "ALIPAŠIN MOST VII" -
ZONA C (SKRAĆENI POSTUPAK)

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuje se provođenje Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Alipašin Most VII" - Zona C (skraćeni postupak), (u daljem tekstu: Plan), a naročito granice prostorne cjeline, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim objektima i uslovi pod kojima se pojedine djelatnosti mogu obavljati.

Granice prostorne cjeline

Član 2.

Granica prostornog obuhvata Plana obuhvata Zonu "C" i polazi od od tromede parcela k.č. 3615, 4140/1 i 3613/2, zatim nastavlja na istok idući ulicom Džemala Bijedića k.č. 4140/1, 4139/2 (obuhvata je) i dolazi na granicu između Općina Novi Grad i Novo Sarajevo, kojom produžava na jug u dužini od 176 m i dolazi u tačku br.1, koja se nalazi na međi između parcela k.č.4243/1 i 3525/2, a ima koordinate y=6529891, x=4856169, zatim se lomi na jugozapad idući ulicom Bulevar Meše Selimovića k.č.4243/1, te skreće na sjever idući ulicom Velikih drveta k.č.3599/1 (obuhvata je) i dolazi do mjesta odakle je opis granice Plana i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Novo Sarajevo IV, Općina Novi Grad. Površina obuhvata Plana iznosi P=1 1,1 ha.

Namjene površina

Član 3.

U sklopu obuhvata Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Stambeno-poslovna ZONA "C" (između Bulevara Meše Selimovića i ulice Džemala Bijedića);
- Primarni saobraćaj.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina i
uređenje građevinskog zemljišta

Član 4.

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom, prema javnom prostoru i prema drugim parcelama iste ili druge namjene;
- Građevinske parcele na kojima se planira izgradnja građevina, a u okviru definisanih namjena, označene su sa "C" (30-45);
- Na građevinskim parcelama mogu se graditi stambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine (sa sadržajima društvene infrastrukture);
- Građevinske parcele se mogu spajati u urbanističke cjeline, u cilju racionalnijeg korištenja građevinskog zemljišta;
- Građevinske parcele se mogu realizovati i fazno, pod uslovom da svaka faza mora zadovoljiti kriterijume izgradnje date Planom;
- Građevinske parcele u okviru Plana imaju direktan pristup na saobraćajnicu ili na javnu površinu. Minimalna širina pristupnog puta je 4,5 m i ne može se koristiti za parkiranje vozila;
- Izgradnja objekata može se vršiti samo na prethodno uređenom građevinskom zemljištu. Osiguranje priključaka novim objektima ne smije ugroziti funkciju i kapacitet postojeće infrastrukture;
- Jedna ili više podrumskih ili suterenskih etaža mogu se realizovati kod izgradnje planiranih građevina, pod uslovom da se uradi projekat osiguranja građevinske

- jame, koji će propisati odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda, kao i obrušavanja terena;
- Sve objekte predviđene ovim Planom, u arhitektonskom smislu potrebno je moderno oblikovati i graditi od savremenih materijala, koji nisu lako zapaljivi i nisu prenosioci požara;
- Izgradnja građevina i drugi zahvati u obuhvatu Plana vršit će se na osnovu projektne dokumentacije za pojedine objekte sa projektom vanjskog uređenja pripadajuće parcele;
- Izgradnja komunalne, saobraćajne i elektroenergetske infrastrukture vršit će se na osnovu tehničke dokumentacije u skladu sa Planom;
- Priključke na saobraćajnice, mrežu komunalne i elektroenergetske infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju posebno projektovati, u skladu sa idejnim rješenjima u separatima koji su sastavni dio Plana. Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potrebe svakog potrošača;
- Javne površine (zelene površine, parkirališta, pločnici i sl.) ne mogu se zauzimati (uzurpirati) drugim objektima i sadržajima (trafike, javni WC-i, cvjećare, štandovi i sl.);
- Parterno rješenje (prizemlje) građevina u mogućim sistemima izgradnje mora omogućiti nesmetan protok ljudi uspostavom pasaža, pješačkih ulica, a koje mogu biti natkrivene u funkciji povezivanja arhitektonskih građevina unutar jedne ili više građevinskih parcela. Pasaži/prolazi mogu se koristiti za potrebe otvaranja izloga i ulaza, reklama i vizuelnih komunikacija, a da svojim položajem ne smanjuju potrebnu širinu za interventni saobraćaj;
- Podizanje ograda na planiranim građevinskim parcelama nije dozvoljeno;
- Parkiranje-garažiranje se mora obezbijediti na građevinskoj parceli, kao otvoreni parkinzi ili kao podzemne, odnosno spratne etaže i/ili kao dio građevine;
- Ukoliko prostorne mogućnosti dozvoljavaju građevinska linija podzemne garaže može preći građevinsku liniju objekta pod uslovom da kota završnog sloja krova podzemne garaže mora biti ispod postojeće kote terena, a u slučajevima formiranja zelenih površina iznad garaže minimalno 0,60 m ispod postojeće kote terena;
- Površine prema gradskim saobraćajnicama se moraju urediti kao javne površine sa popločanjem, hortikulturnim rješenjem i elementima gradskog mobilijara;
- Spratnosti i odstojanja objekata predviđena Planom se moraju poštovati;
- Nivelacione kote podova prizemlja za stambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine moraju biti uvećane za minimalno 15,0 cm u odnosu na površinu koja je u funkciji pješačkog pristupa, a koja će se utvrditi na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu;
- Planirana namjena objekata utvrđena je u grafičkom dijelu Plana, sa odnosima poslovne i stambene BGP za sve objekte. Planirane površine za stanovanje se mogu pretvarati u poslovne, ali nije moguće obrnuto;
- Za planirani broj djece predškolskog uzrasta (od 0-6 godina), potrebno je obezbijediti prostor veličine cca. 400 m² u prizemljima planiranih objekata;
- Za planirani broj djece osnovnog školskog uzrasta (od 6-14 godina) obezbijediti školovanje u susjednim školama (u skladu sa aktom Ministarstva obrazovanja i nauke Kantona Sarajevo, broj: 11-04-38-31554/15 od 14.12.2015. godine);
- Na građevinskim parcelama C32, C33 i C42, koje se nalaze u središnjem prostoru Zone C, mogu se graditi objekti društvene infrastrukture - namjene za obrazovanje i kulturu;

- Prelazi preko ulica, prilazi građevinama, pasaži i druge pješačke površine moraju se projektovati i izvesti na način da ih mogu koristiti lica u invalidskim kolicima i invalidna lica otežanog kretanja.

Intervencije na postojećim objektima

Član 5.

Objekat "Astra" evidentiran je zbog svoje arhitektonske i dokumentarne vrijednosti i na istom se mogu odobriti radovi (sanacije, rekonstrukcije i restauracije, dogradnje i redizajna fasade) prema projektu odobrenom od Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo (Saglasnost broj: NM- 600/08 od 14.05.2008. godine).

Uređenje javnih površina

Član 6.

Planirane javne površine uređuju se na sljedeći način:

- Dozvoljava se postavljanje urbanog mobilijara: parkovske klupe, korpe za otpatke, satovi, element vode, informativni turistički panoji,
- Ne dozvoljava se ograđivanje niti postavljanje fizičkih barijera, jer uređene površine imaju karakter javnih površina,
- Ne dozvoljava se postavljanje reklamnih panoa (panoa u svrhu komercijalnog reklamiranja).

Uređenje građevinskog zemljišta

Član 7.

Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to utvrđeno Planom, uz sljedeće uslove:

- Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog opremanja -građevinskog zemljišta, što podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa građevinskoj parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, neophodno izmještanje vodova komunalne infrastrukture;
- Izgradnja građevina ne može započeti prije nego što se uklone objekti predviđeni za rušenje. Izuzetno, može se odobriti korištenje ovih objekata za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije podnošenja zahtjeva za tehnički prijem zgrade;
- Privremeno korištenje građevinskog zemljišta koje nije privedeno krajnjoj namjeni se ne može odobriti.

Investitor može graditi objekte na parceli koja je u njegovom vlasništvu pod naprijed navedenim uslovima.

Uređene zelene površine

Član 8.

Obavezno je formiranje zelenih površina na svakoj parceli. Ovim Planom utvrđene su kategorije zelenila:

- Linijski sistem zelenila - aleje uz primarne saobraćajnice
- Linijski sistem zelenila - aleje uz sekundarne saobraćajnice
- Zelenilo uz objekte stambeno-poslovne i poslovno-radne namjene
- Blokovsko zelenilo - zelenilo između građevina
- Višenamjenske zelene površine (npr: ozelenjeni krovovi)

Uslovi za izgradnju kategorija zelenila:

- Izgradnja i uređenje zelenih površina vrši se na osnovu odgovarajuće tehničke dokumentacije izrađene na osnovu idejnog rješenja hortikulture, koji je sastavni dio Plana;
- U zonama zelenila se može odobriti izgradnja pješačkih staza i postavljanje klupa;
- Tehnički prijem arhitektonskih objekata podrazumijeva i izvedene radove na uređenju zelenih površina;
- Uz Bulevar Meše Selimovića aleju formirati kao "trijadu" primarnih stabala visine 20-25 m, a prostore između njih popuniti stablima visine 5-10 m;
- Uz VI transversalu i Ulicu Velikih drveta formirati aleje kao "dijade" sa stablima visine 10-15 m;

- Uz stambeno-poslovne objekte zelene površine izgraditi sa elementima sve tri vegetacione etaže i to: drveće, grmlje, trajnice i cvijeće. U sklopu ovih zelenih površina obezbijediti prateći mobilijar za potrebe poludnevnog odmora stanovnika;
- Gradske skverove oblikovati biološkom komponentom (travno-cvjetna komponenta i sprat drveća);
- Uz objekte društvene infrastrukture urediti slobodni dio parcele koristeći trajnice, grmlje i drveće sa pratećim mobilijarom i vodenim površinama;
- Višenamjenske zelene površine na parking površinama, trgovima i pjacetama urediti sadnjom 10-godišnjim stablašicama visine 12-15 m.

Saobraćaj

Član 9.

Saobraćajne površine obrađene su u Separatu saobraćaja, koji je sastavni dio Plana. Investitor je dužan izgraditi parking - garažna mjesta u zatvorenom (podzemne ili nadzemne etaže) ili na otvorenom parkiralištu u okviru građevinske parcele.

Pristupi u garaže na pojedine parcele, a koji su naznačeni u grafičkom dijelu Plana, mogu biti translatorno pomjerani duž saobraćajnice u zavisnosti od konstruktivnih elemenata i rastera podzemnih etaža koji će se definisati glavnim projektima budućih objekata.

Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti na osnovu tražene bruto građevinske površine i namjene mora se odrediti broj parking-garažnih mjesta i to na sljedeći način:

- za administraciju, jedno parking-garažno mjesto na 30 m² u odnosu na max. BGP objekta,
- za trgovinu (komercijalne djelatnosti), jedno parking-garažno mjesto na 60 m² u odnosu na max. BGP objekta,
- za radno-poslovne građevine, jedno parking mjesto na 120 m² po max. BGP,
- za stambenu izgradnju 1 stan - 1 parking mjesto.

Toplifikacija-gasifikacija

Član 10.

Zemni gas kao primarni pogonski energent, za postrojenja kotlovnica centralnog grijanja u Kantonu Sarajevo je ekološki optimalno rješenje, a posebno imajući u vidu mikrolokaciju predmetnog stambenog kompleksa.

U tu svrhu planirane su površine za dvije centralne kotlovnice sa zemnim gasom kao primarnim energentom.

Na predmetnom lokalitetu i kontaktnim zonama, egzistira disperzno razvedena mreža zemnog gasa visokog pritiska 8 (14,5) bar, srednjeg pritiska 3 (4) bar i niskotlačna gasna distributivna mreža 0,1 (0,2) bar, koja svojim dimenzijama i transportnim mogućnostima ne limitira dalji razvoj gasifikacije.

Opisani koncept primarnog energetskog snabdijevanja postrojenja za proizvodnju toplotne energije predstavlja tehnički, ekonomski i ekološki optimalno rješenje, u skladu je sa dugoročnim opredjeljenjem razvoja energetike, toplifikacije i gasifikacije te je potpuno usklađen sa planovima višeg reda.

Ukoliko se pokaže da se gradnja centralnih kotlovnica ne poklapa sa dinamikom gradnje stambeno-poslovnih objekata, u tom slučaju, koncept toplifikacije sa krovnim kotlovnica može biti i centralna krovna kotlovnica sa zemnim gasom kao osnovnim energentom, koja predstavlja obavezu investitora koji grade na predmetnim parcelama, te alternativna kotlovnica sa obnovljivim izvorom energije (pelet i sl.) uz poštivanje evropskih standarda.

Zaštita okoliša

Član 11.

U radno-poslovnom prostoru mogu se obavljati one djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, koje ne remete korištenje susjednih građevina i sadržaja. Građevine moraju biti izgrađene prema važećim propisima za djelatnost koja se u njima obavlja.

Član 12.

Tehnička dokumentacija i realizacija novih građevina mora biti u saglasnosti sa preporukama vezanim za konstruktivne elemente same građevine i neophodnih radova na okolnom terenu datim u Geoinženjerskom elaboratu. Obim i kvalitet izvedenih radova vezanih za geoinženjerske uslove moraju biti verifikovani od nadležne institucije i kao sastavni dio tehničkog prijema, a upotrebna dozvola ne može se izdati ukoliko predviđeni radovi nisu u obimu i kvalitetu zadovoljavajući.

Objekti privremenog karaktera

Član 13.

Izgradnja i postavljanje objekata privremenog karaktera može se odobriti samo za potrebe izgradnje arhitektonskih objekata, objekata komunalne infrastrukture i saobraćajnica, koji su u funkciji gradilišta unutar obuhvata ovog Plana i koji se moraju ukloniti nakon završetka radova, odnosno prije podnošenja zahtjeva za tehnički prijem arhitektonskih objekata.

Uslovi za postavljanje reklamnih panoa

Član 14.

Zabiti ili veće slobodne površine na fasadama svih objekata se mogu koristiti za postavljanje reklama, obavještenja, rasvjete, iluminacije, naziva firmi i sl. pod uslovom da se za ove potrebe izradi i usvoji projekat izgleda cjelokupnog fasadnog platna na koje se postavljaju navedeni elementi, te utvrdi da isti ne remete normalno odvijanje funkcije u i izvan građevine. Reklamni panoi ne mogu biti postavljeni u trokutu preglednosti raskršća, i u poziciji koja ometa ili čini nepreglednim elemente javnog informisanja i sl.

Uslovi za temeljenje i statički proračun objekata

Član 15.

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

Mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima

Član 16.

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

Mjere zaštite i spašavanja stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća

Član 17.

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) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu ispravnosti skloništa ("Službene novine Federacije BiH", broj 21/05).

Ostale odredbe

Član 18.

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

Broj 01-02-1102-1/16
29. juna 2016. godine
Sarajevo

Predsjedavajući
Gradskog vijeća Grada Sarajeva
Suljo Agić, s. r.

