

S L U Ž B E N E N O V I N E
KANTONA SARAJEVO

Broj 33 – Strana 28

Četvrtak, 9. augusta 2018.

Na osnovu člana 25. stav (7), člana 34. stav (1) i člana 39. stav (2) Zakona o prostornom uredenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17) i člana 10. Statuta Općine Centar Sarajevo - Prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 23/04), Općinsko vijeće Centar Sarajevo je, na 27. redovnoj sjednici, održanoj 19.07.2018. godine, donijelo

ODLUKU

**O PRISTUPANJU IZRADI IZMJENA I DOPUNA
REGULACIONOG PLANA GRADSKI CENTAR
"MARIJIN DVOR" - II FAZA**

- lokalitet Bulevar Franca Lehara -

Vrsta Plana

Član 1.

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Gradski centar Marijin Dvor" - II faza, lokalitet Bulevar Franca Lehara ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 28/07 i 51/13-Prečišćen tekst) po skraćenom postupku (u dalnjem tekstu: Plan).

Granice područja za koje se Plan radi

Član 2.

Granica Regulacionog plana Gradski centar Marijin Dvor - II faza - lokalitet Bulevar Franca Lehara kreće od četveromede parcele k.č. 1010/2, 1040/1, 1039/1 i 1039/3 te ide prema sjeveru granicama parcele k.č. 1040/1, 1040/4, 1040/3 i 1036/1 (obuhvata ih) te presijeca parceлу k.č. 1031/6 i dolazi u tačku broj 1 sa koordinatama Y=6532769 i X=4857047 koja se nalazi na granici parcele k.č. 1031/6 i 1031/7. Obuhvat dalje nastavlja na istok međom parcele k.č. 1031/6 (obuhvata je) zatim na sjever sijekući parcele 1031/6, 1036/11 i 1032/1 te dolazi do tačke broj 2 sa koordinatama Y=6532802 i X=4857089 koja se nalazi u parceli k.č. 1032/1. Granica dalje nastavlja na istok u pravoj liniji sijekući parcele 1032/1, 1212/17 i 902/4 te dolazi do tačke broj 3 sa koordinatama Y=6532957 i X=4857088 koja se nalazi u parceli k.č. 902/4. Granica dalje nastavlja na jug i jugoistok granicama parcela k.č. 902/59, 902/64, 902/61, 902/66, 1212/13 i 1211/6 (obuhvata ih) te nastavlja na istok međama parcela k.č. 1211/6, 1212/1, 1036/5 (obuhvata ih) presijeca parcelu k.č. 1211/2 i 1042/2 te nastavlja granicom parcela 1036/10 i 1036/1 (obuhvata ih) i dolazi do četveromede parcele k.č. 1010/2, 1040/1, 1039/1 i 1039/3 odakle je opis obuhvata i počeо. Sve parcele se nalaze u K.o. Sarajevo VII, Općina Centar Sarajevo.

Površina obuhvata je 3,36 ha.

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.

U predloženoj izmjeni i dopuni tretiraju se dvije parcele "A3" i "A4" koje imaju međusobni uticaj u smislu horizontalih i vertikalnih gabarita, te se ne mogu uzeti u obzir postojeće urbanističke saglasnosti i dostavljeni idejni projekti kao definitivne varijante.

Lokalitet Bulevar Franca Lehara na Marijin Dvoru, kao vrijedan prostor u centru Grada ima prostornih mogućnosti da se unutar opisanih granica predmetne parcele "A4" izvrši proširenje uz postojeći objekat hotela Holiday, kao i izgradnju poslovog objekta na parceli "A3". Novi sadržaji trebaju biti tako uklapljeni da se realizacijom istih postigne urbanistička kompozicija koja će biti uskladena sa postojećim objektima kako na mikrolokalu, tako i u širem obuhvatu.

U tom kontekstu, vrši se izmjena planskog dokumenta i obezbijeduje planski osnov za izgradnju poslovnih objekata sa apartmanskim sadržajima.

Kroz izradu Izmjene i dopune Plana potrebno je na parceli "A3" ispoštovati sljedeće urbanističko-tehničke uslove:

- Gradevinska parcela "A3" se mora razmatrati kao cjelovita obzirom da za planirani objekat nije moguće zadovoljiti parking prostor samo ispod navedenog objekta, jer bi u tom slučaju bilo neophodno realizovati šest podzemnih etaža, što predstavlja izuzetno neracionalno rješenje. Realizacija cjelovite garaže, koja je već utvrđena Planom je neophodna, jer bi se u protivnom morale planirati i realizovati dodatne sobračajne rampe, odnosno duplirale u samom rješenju što predstavlja neekonomično rješenje. Gradnjom jedinstvene garaže se ostavlja mogućnost korištenja iste za posjetioce šireg prostora, a ne samo predmetnog poslovnog objekta.
- U cilju adekvatnog rješenja predlaže se povećanje spratnosti osnovnog gabarita na P+7 (prosječna spratnost okolnih stambenih objekata je P+7) sa zadržavanjem horizontalnog gabarita datim usvojenom korekcijom Plana cca 70x22 m.
- Planom utvrđeni vertikalni akcenat spratnosti S+P+M+22 se djelimično dislocira na jugoistočnu stranu parcele sa zadržavanjem približno istih horizontalnih gabarita (cca 36x22m) i ima spratnost P+18.
- Prizemlje i dvije etaže (P+2) mogu imati konstruktivnu visinu do 4 m, a ostale etaže od 3. do 18. sprata 3,2 m (od poda do poda).
- Kota ravnog krova na djelu objekta P+7, uključujući sve završne slojeve, iznosi 28,5 m, a kota atike 29,5 m.
- Kota ravnog krova na djelu objekta P+18, uključujući sve završne slojeve, iznosi 64 m, a kota atike 65 m.
- Mikrolokalitet na kojem se planira poslovni objekat ne uključuje postojeće kolske i pješačke sobračajnice (javne površine).
- Koeficijent i procenat izgradenosti je dat u odnosu na pripadajuću gradevinsku parcelu i južni dio mikrolokaliteta, koji će se u parternom rješenju biti tretiran kao parkovska neizgrađena površina.
- Ukupna BGP nadzemnih etaža ne može preći 21.000 m².

Kroz izradu Izmjene i dopune Plana potrebno je na parceli "A4" ispoštovati sljedeće urbanističko-tehničke uslove:

- Na navedenom lokalitetu planirati poslovni objekat sa apartmanskim sadržajima, te razmotriti povezivanje objekta na prvoj etaži sa postojećim objektom hotela Holiday kako bi se ostvario jedinstven prostor koji funkcioniра kao zaokružena cjelina, s tim da je parter slobodan za prolaz saobraćaja i pješaka.
- Shodno prostornim mogućnostima na zapadnoj strani gradevinske parcele planirati poslovno-apartmanski objekat sa osnovnim horizontalnim gabaritom max 28x93 m i spratnosti P+2. Visina prizemlja je 5,5 m, a etaža 4 m (od poda do poda). Horizontalni gabarit apartmanskog dijela objekta iznad 2. sprata je maksimalnih dimenzija 28x54 m kroz 12 etaža i visine etaže 3,2 m (od poda do poda).
- Maksimalna spratnost cjelokupnog objekta je P+14, s tim da je završna etaža minimalno 3 m povučena u odnosu na utvrđenu gradevinsku liniju donjih etaža uključujući istake i nadstrešnice.
- Maksimalna BGP cjelokupnog objekta ne može preći 25.000 m².
- Kod rekonstrukcije i dogradnje postojećeg hotela Holiday, kao i povezivanjem (komunikacijom) sa planiranim dijelom kompleksa se može izgraditi maksimalno 2.000 m².
- U arhitektonskom oblikovanju preporučuje se pravougao na forma cijelog objekta (kombinacija kubusa) kako bi pratio formu postojećeg hotela Holiday.
- Potrebno je vertikalno podijeliti fasadu na više volumena, obzirom da je navedeni gabarit duži od 40 m.
- U nastavku arhitektonske kompozicije planirati vertikalni akcenat na sjevero-zapadnoj strani hotela Holiday, a koji je

- usvojen Planom i koji je potrebno djelimično dislocirati kako bi se ostvario zakonom propisan protupožarni put (veza) za cijeli kompleks hotela Holiday.
- Kod lociranja je neophodno voditi računa o distancama u odnosu na Bulevar Franca Lehara, odnosno planirani objekat na sjevero-istočnoj strani obuhvata (na parceli "A3").
 - Maksimalna tlocrtna površina treba da iznosi 800 m² i može se zadržati do spratnosti P+18, odnosno max visinske kote 65 m, a ukupna visina objekta može ići do 80 m, pri čemu max tlocrtna površina ne može preći 500 m².
 - Ukupna BGP objekta je cca 17.000 m².
 - Iz navedene spratne visine mogu izlaziti samo stubište, lift kućice ili tehnička etaža koja mora biti povučena minimalno 5 m u odnosu na donje etaže i koja treba da čini jedinstvenu arhitektonsku cjelinu objekta.
 - Postojeći objekat hotela Holiday zadržati u postojećim vertikalnim i horizontalnim gabaritima.
 - Planirati šetnicu sa zelenim pojasom prema Tehničkoj školi koja bi istovremeno služila kao požarni put.
 - Na sjevernom dijelu parcele "A4" preispitati saobraćajno rješenje kako bi se dobio adekvatan pristup na predmetni lokalitet kao i ulaze i izlaze iz garaža, pri čemu se treba izbjegići dodatno saobraćajno opterećenje pješačkih zona Bulevara Franca Lehara.
 - Obezbijediti potreban broj parking mesta (1 parking mjesto na 40-60 m² BGP) u podzemnim etažama, s tim da građevinska linija podzemnih etaža može biti veća od građevinske linije nadzemnog dijela objekta, ali ne smije preći regulacionu liniju građevinske parcele;

Rok za pripremu i izradu Plana

Član 5.

Rokovi za izradu Izmjena i dopuna Plana:

- Odluka o pristupanju izradi Plana: juli 2018.
- Prijedlog Plana: 30 dana od objavlјivanja Odluke u "Službenim novinama Kantona Sarajevo" - kraj augusta/početak septembra 2018.
- Javna tribina (upoznavanje javnosti): do 15. septembra 2018.
- Usvajanje Plana: oktobar 2018.

Rokovi na izradi Plana važe od datuma obezbjeđenja podloga (geologija, geodezija) za izradu Plana.

Sadržaj Plana

Član 6.

Plan treba da sadrži tekstualni dio sa Odlukom o usvajanju i odlukom o provođenju plana i grafički dio sa odgovarajućim brojem tematskih karata.

Način osiguranja sredstava za izradu Plana

Član 7.

Sredstva za izradu Plana u iznosu od 28.000,00 KM će obezbijediti Općina Centar putem krajnjeg investitora.

Nosilac pripreme Plana i Nosilac izrade Plana

Član 8.

Nosilac pripreme Plana je Načelnik Općine Centar.

Nosilac izrade Plana je Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Subjekti planiranja

Član 9.

Subjekti planiranja su: Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, Ministarstvo saobraćaja Kantona Sarajevo, Grad Sarajevo, Općina Centar Sarajevo, Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo, Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo, Kantonalni zavod za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo, komunalna i javna komunalna preduzeća, vjerske zajednice, vlasnici i korisnici zemljišta, potencijalni investitori i drugi zainteresovani subjekti koji iskažu svoj interes.

Donošenje Plana

Član 10.

Nosilac izrade Plana će izraditi Prijedlog Plana i dostaviti ga Nosiocu pripreme Plana. Nosilac pripreme Plana utvrditi će Prijedlog plana i podnijeti ga Općinskom vijeću na donošenje.

Ostale odredbe

Član 11.

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

Član 12.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavlјivanja na oglašnoj ploči Općine Centar, a naknadno će biti objavljena u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj 01-23-6539/18
19. jula 2018. godine
Sarajevo

Predsjedavajuća
Općinskog vijeća
Karolina Karačić, s. r.

Ova odluka je objavljena na oglašnoj ploči Općine Centar dana 31.07.2018. godine.