

Na osnovu 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 27.12.2011. godine, donijelo je

ODLUKU

O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA "BREKA"

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan "Breka" (u daljnjem 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 namjenom površina i urbanističko-tehničkim uvjetima za izgradnju u okviru Plana.
- Odluku o provođenju Regulacionog plana "Breka"

Grafički dio sadrži:

- 1a. Izvod iz Prostornog plana Kantona Sarajevo 2003 -2023.g. 1:7000
- 1b. Izvod iz Urbanističkog plana grada Sarajeva za period 1986-2015.g. 1:5000
2. Ažurna geodetska podloga 1:000
3. Inženjersko-geološka karta 1:1000
4. Postojeće stanje - Namjena, spratnost i kategorizacija objekata 1:1000
5. Posjedovno stanje 1:1000
6. Plan rušenja 1:1000
7. Planirana namjena površina 1:1000
8. Urbanističko rješenje-namjena, spratnost i razmještaj objekata 1:1000
9. Mreža regulacionih i građevinskih linija 1:1000
- Idejno rješenje saobraćaja,
- Idejno rješenje snabdjevanja 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 Centar, Gradskoj upravi - Služba za urbano planiranje i stambene poslove i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 4.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o usvajanju Regulacionog plana Prostorne cjeline "Breka" ("Službene novine grada Sarajeva", broj 9/76) i Odluka o dopuni Odluke o usvajanju Regulacionog plana Prostorne cjeline "Breka" ("Službene novine grada Sarajeva", broj 7/78).

Član 5.

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

Broj 01-02-1865/11
27. decembra 2011. godine
Sarajevo

Predsjedavajući
Gradskog vijeća
Prim. dr. **Željko Ler**, s. r.

Na osnovu člana 47. stav 2. alineja 1. Zakona

716/1 i 1050/1, potom se lomi na sjever u dužini od 88 m sijekuci parcelu k.č. 716/1 i dolazi u tačku 11 koja ima koordinate $y = 6535139$, $x = 4859161$, zatim nastavlja u istom pravcu sijekuci parcele k.č. 716/1, 726/2 i dolazi do granice između općina Centar i Stari Grad, kojom produžava na istok te jug, zatim nastavlja u istom pravcu idući putem k.č. 2413 (put za Mrkoviće) (obuhvata ga), i dolazi do raskrsnice puteva k.č. 997 i 2413, zatim produžava u pravcu juga idući putevima k.č. 2413, 2179, 2417 (ne obuhvata ih) i dolazi do tačke br.12 koja ima koordinate $y = 6534122$, $x = 4859012$, koja se nalazi na raskrsnici puteva k.č. 2417 i 2408. Sve gore navedene parcele se nalaze u katastarskoj općini K.O. Sarajevo V, Općina Centar.

Površina obuhvata iznosi $P=62,8$ ha.

Član 3.

U obuhvatu Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Zona stanovanja. 60,8 ha
- Stambeno-poslovne zone. 1,2 ha
- Zona društvene infrastrukture 0,8 ha

Član 4.

Izgradnja objekata i drugi zahvati u prostoru na području u obuhvatu Plana vršit će se na osnovu uvjeta utvrđenih u Planu.

Član 5.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju i legalizaciju građevina:

5.1. Regulaciona linija i parcelacija

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana;
- Planom utvrđene parcele moguće je spajati zavisno od potrebe potencijalnih investitora, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept, a utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice i susjedne objekte ne može biti manja od planirane. Maksimalna površina nove parcele može biti 500 m^2 ;
- Spajanje parcela je moguće i u slučaju izgradnje slobodnostojećih objekata na mjestu planiranih dupleks objekata;
- U slučaju izgradnje dupleks objekata ili niza objekata moguće je pomjeranje bočnih građevinskih linija na regulacionu liniju između parcela, uz uslov zadržavanja planirane BGP objekata.

5.2. Građevinska linija

- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu. Građevinskom linijom utvrđena je udaljenost objekta od regulacione linije i pravac pružanja uličnog pročelja. Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše tlocrt građevina u ovisnosti od potreba i želja.
- Građevinsku liniju ne može preći ni najistureniji dio građevine;
- Građevinska linija podrumke 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. Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno $1,0 \text{ m}$ zbog mogućnosti realizacije zaštite građevinske jame. Kod realizacije podrumke etaže ne smije se ugroziti stabilnost objekata na susjednim parcelama.

5.3. Spratna visina i etaže objekta

- Legalizacija postojećih objekata koji se Planom zadržavaju, moguća je samo ukoliko je obezbijeden minimalno pješački pristup objektu;
- Za legalizaciju objekata koji se nalaze u koridoru 110 kv dalekovoda, potrebno je obezbijediti saglasnost "Elektroprenosa BiH", Operativno područje Sarajevo;
- Legalizacija postojećih pomoćnih objekata može se odobriti ako za to postoje prostorne mogućnosti, odnosno, ako se istim ne ugrožava stanovanje i rad u susjednim objektima

Za postojeće objekte koji se zadržavaju ovim Planom, a izgrađeni su bez odgovarajućih odobrenja i nalaze se na površinama koje su geoinženjerskim laboratorom utvrđene kao:

Nestabilni tereni i aktivna klizišta - legalizacija objekata se može odobriti tek nakon provedenih detaljnih geoinženjerskih istraživanja od strane ovlaštene institucije i provedenih sanacionih radova na stabilizaciji terena, a prema uslovima datim u Elaboratu o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog Plana "Breka" i to:

- veoma detaljna istraživanja klizišta,
- izrada projekta sanacije nestabilnog područja,
- izrada projekta infrastrukture na razmatranom području,
- realizacija projekta sanacije i infrastrukture,
- konstruktivna sanacija objekata,
- uspostava monitoringa za klizišta,
- potvrda (putem monitoringa) da su primijenjene sanacione mjere imale pozitivan efekat, te da nema daljih opasnosti od nestabilnosti terena,
- tek nakon realizacije prethodno zadatih aktivnosti može se pristupiti proceduri legalizacije objekata.

Uslovno stabilni tereni - legalizacija objekata se može odobriti uz izradu geotehničkog izvještaja, koji će sadržavati geološka svojstva (stabilnost terena), stanje objekta i uslove fundiranja po izvedenom stanju, a prema uslovima datim u Elaboratu o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog Plana "Breka" i to:

- dubina temeljenja, koja se mora utvrditi putem iskopa uz temelje,
- istražni radovi u zoni objekta, minimalnog obima,
- pregled stanja konstrukcije objekta,
- projekat sanacije objekta, ukoliko na temeljima i objektu ima oštećenja,
- realizacija projekta sanacije temelja, objekta i okolnog terena, te tehnički prijem radova;
- tek nakon realizacije prethodno zadatih aktivnosti može se pristupiti proceduri legalizacije objekata.

Stabilni tereni - naknadna urbanistička saglasnost se može odobriti uz detaljan geološki izvještaj izraden od ovlaštene institucije.

5.8. Ostali uslovi

- Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana;
- Projekat osiguranja građevinske jame je obavezan za novoplanirane i zamjenske objekte;
- 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 15,0 cm više od kote niveleta pločnika;
- Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalne infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Planom (važećim tehničkim normativima), a na osnovu faza saobraćajne i komunalne infrastrukture koje su sastavni dio Plana;
- Evidentirani pomoćni objekti i garaže koji nisu u koridoru saobraćajnica ili drugih infrastrukturnih sistema, mogu se zadržati u skladu sa uslovima propisanim Planom;

- U okviru postojećih građevinskih parcela, mogu se graditi pomoćni objekti kao slobodnostojeći ili uz matične objekte samo u slučaju ako za to postoje prostorne mogućnosti i u skladu sa uslovima propisanim Planom.

Član 6.

Član 7.

Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom.

Izgradnja građevina se 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.

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 podnošenja zahtjeva za tehnički prijem građevine.

Privremeno korištenje građevinskog zemljišta koje nije privedeno krajnjoj namjeni se ne može odobriti.

Član 8.

Na postojećim objektima koji su predviđeni za rušenje mogu se odobriti samo radovi tekućeg održavanja, i radova u cilju obezbjeđenja stabilnosti i normalnog korištenja objekata.

Za postojeće objekte koje ruši planirano saobraćajno rješenje, moguće je dati zamjenu građevinskog fonda u okviru vlasničke parcele, ukoliko za to postoje prostorne mogućnosti.

Član 9.

Prizemlja ili sutereni postojećih i planiranih individualnih i kolektivnih stambenih objekata se mogu pretvarati u poslovni prostor.

Član 10.

U poslovnom prostoru mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, koje 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 vrše.

Član 11.

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije podnošenja zahtjeva za tehnički prijem građevine.

Član 12.

Izgradnja ograda može se odobriti za slobodnostojeće individualne objekte, individualne stambene objekte u nizu i objekat Osnovne škole uz uslov da su maksimalne visine 1.20 m i postavljene po regulacionoj liniji. Ograde trebaju biti realizovane tako da budu transparentne uz kombinaciju sa živim materijalom (živa ograda).

Član 13.

Postojeći objekti, koji se dijelom nalaze u okviru regulacione linije rekonstruisanih i planiranih saobraćajnica, a izvan kolovoza saobraćajnice, zadržavaju se i mogu se legalizovati, uz uslov da se kod izrade tehničke dokumentacije za saobraćajnicu u tim dijelovima nađe odgovarajuće tehničko rješenje, kao što je eventualno suženje pješačke površine, izostavljanje dijela pješačke površine, potporni zid umjesto škarpe i sl.

Objekti koji se nalaze u uglovima preglednosti, ukoliko dođe do zamjene građevinskog fonda, trebaju se pomaći na zadatu regulacionu liniju.

U objektima navedenim u prethodnom stavu ne mogu se dozvoliti zahvati kao što je povećanje vertikalnih gabarita.

Član 14.

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

Parkiranje - garažiranje za

