

GRAD SARAJEVO

Gradsko vijeće

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 30.10.2012. godine, donijelo je

ODLUKU

O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA "CIGLANE"

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan "Ciglane" - (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 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. - Inženjersko geološka karta
 - karta 5. - Postojeće stanje građevinskog fonda
 - karta 6. - Posjedovno stanje
 - karta 7. - Planirano stanje - razmještaj objekata sa namjenom i spratnošću
 - karta 8. - Namjena površina
 - karta 9. - Mreža regulacionih i građevinskih linija
- Analitička obrada građevinskih parcela
- 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 Centar Sarajevo, 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 "Đuro Đaković" ("Službene novine Grada Sarajeva", broj 10/86 i 22/90 i "Službene novine Kantona Sarajevo", broj 3/96).

Član 5.

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

Broj 01-02-1393/12
30. oktobra 2012. godine
Sarajevo

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

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 30.10.2012. godine, donijelo je

ODLUKU

O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
"CIGLANE"

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora, te način provođenja Regulacionog plana "Ciglane" (u daljnjem 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.

Član 2.

Granica obuhvata Plana polazi od tačke br. 1, koja se nalazi na parceli k.č. 1219 (Alipašina ulica), a ima koordinate $y=6533218$, $x=4858375$, zatim produžava u pravcu juga idući ulicom Alipašina k.č. 1219 i dolazi u tačku br. 2 sa koordinatama $y=6533580$, $x=4857513$, a nalazi se na parceli k.č. 1219 (Alipašina ulica), zatim skreće na zapad, te sjever idući međama parcela k.č. 440 (Prušačka ulica), 427, 425/1, 424, 585, 580, 581 (ne obuhvata ih) i izlazi na ulicu Dajanli Ibrahim-bega k.č. 385/10, kojom ide u pravcu sjevera (obuhvata je), te nastavlja ulicom Antuna Hangija k.č. 1201/2 (ne obuhvata je) i dolazi u tačku br. 3, koja ima koordinate $y=6533111$, $x=4858313$, zatim skreće na sjeveroistok sijekuci u pravoj liniji parcelu k.č. 63/1, te u istom pravcu nastavlja ulicom Husrefa Redžića k.č. 62/5 (obuhvata je) i dolazi u tačku br. 4 sa koordinatama $y=6533178$, $x=4858370$, koja se nalazi na medi između parcela k.č. 62/5 i 60/1, potom produžava na istok sijekuci u pravoj liniji parcele k.č. 62/5, 1218/1, 1502 i dolazi do mjesta odakle je opis granice obuhvata Plana i počeo.

Sve naprijed navedene parcele nalaze se u K.O. Sarajevo VII i K.O. Sarajevo VI, Općina Centar. Površina obuhvata Plana iznosi $P = 19$ ha.

Član 3.

U obuhvatu Plana definišane su zone sa sljedećim namjenama:

- zona kolektivnog stanovanja	4,6 ha
- stambeno-poslovne zone	7,11 ha
- zona mješovitog stanovanja	0,51 ha
- saobraćajne površine, pješačko-kolske i pješačke	7,02 ha

Član 4.

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

Član 5.

Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju građevina i uređenje građevinskih parcela:

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definišane su u grafičkom dijelu Plana;
- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu. Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše točrt građevina u zavisnosti od potreba i želja. Građevinska linija se ne može preći niti jednim dijelom građevine;
- Planirana spratnost i odstojanje građevinskih linija utvrđene su Planom i ne mogu se mijenjati;
- Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana;
- Jedna ili više podrumskih i suterenskih etaža mogu se realizirati kod izgradnje planiranih građevina, pod uslovom da se obezbijede odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda, kao i obrušavanja terena;
- Projekat osiguranja građevinske jame je obavezan za izgradnju svih podrumskih i/ili suterenskih etaža;
- 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) na osnovu faza komunalne infrastrukture koje su sastavni dio Plana;
- Sve objekte predviđene ovim Planom u arhitektonskom smislu treba oblikovati i graditi savremenim materijalima. Novi objekti, svojim proporcijama i arhitekturom treba da čine oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima i blokom u cjelini;
- Parkiranje - garažiranje za novu gradnju mora se obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele, unutar gabarita objekta ili jedne ili više podzemnih etaža garaže.
- Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti za poslovne prostore, neophodno je odrediti broj parking - garažnih mjesta i to na sljedeći način:
- jedno parking mjesto na 60 m²/max. BGP (30 m²/max. BGP za administraciju);
- Podizanje ograda nije dozvoljeno;
- Javne površine (zelene površine, parkirišta, pločnici i sl.) ne mogu se zaposjedati drugim objektima i sadržajima, izuzev urbanog mobilijara, spomenika, fontana i sl.

Član 6.

Tehnička dokumentacija i realizacija novih objekata mora biti u saglasnosti sa preporukama vezanim za konstruktivne elemente samog objekta i neophodnih radova na okolnom terenu datim u geoinženjerskom elaboratu. Obim i kvalitet izvedenih radova vezanih za geoinženjerske uslove moraju biti verifikovani u okviru tehničkog prijema, a upotreba dozvoljena se ne može izdati ukoliko predviđeni radovi nisu u obimu i kvalitetu zadovoljavajući i u skladu sa Elaboratom o geološkim i geomehaničkim osobinama terena i posebnim geoinženjerskim elaboratom.

Član 7.

Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je predviđeno Planom. Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, što podrazumijeva obezbjeđenje adekvatnog saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih radova na sanaciji i stabilizaciji terena.

Izgradnja građevina u obuhvatu Plana ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje.

Privremeno korištenje građevinskog zemljišta koje nije privedeno krajnjoj namjeni ne može se odobriti, izuzimajući privremene objekte za potrebe gradilišta, koji se moraju ukloniti prije podnošenja zahtjeva za tehnički prijem građevine.

Odnosi prema postojećim objektima

Član 8.

Na postojećim objektima, koji se ovim Planom zadržavaju, mogu se izvoditi radovi rekonstrukcije, sanacije, kao i intervencije na postojećim terasama. Objekti na kojima su dozvoljene intervencije dogradnje ili nadzidivanja jasno su naznačene na Planu, dok na drugim objektima intervencije ovakvog tipa nisu dozvoljene.

Nije dozvoljeno nadzidivanje i zatvaranje krovnih terasa.

Intervencije na postojećim objektima moguće je odobriti uz idejni projekat i pod sljedećim uslovima:

- Natkrivanje postojećih terasa stambenih jedinica je dozvoljeno pod sljedećim urbanističko - tehničkim uslovima:
 - primarna i sekundarna konstrukcija treba da bude od drveta (drvo tamne boje- smeđa, wenge),
 - natkrivanje konstrukcije mora biti transparentnim materijalom (staklo, pleksiglas, ploče sa šupljim komorama - HKS),

- nije dozvoljeno natkrivanje crijepom, limom ili nekim drugim netransparentnim materijalima.
- Ustakljivanje postojećih terasa stambenih jedinica je dozvoljeno pod sljedećim urbanističko - tehničkim uslovima:
 - ukoliko se radi o zastakljivanju terasa sa parapetom, parapet se zadržava,
 - za terase bez parapeta (drvena ili metalna ograda ili žardinjera) nije dozvoljeno postavljanje čvrstog parapeta ili netransparentnih parapetnih panela u portalu,
 - stakleni portali moraju biti minimalne širine 100 cm, stolarija ili bravarija - smeđa ili wenge boja,
 - ograda treba da bude transparentna (pleksiglas, neprobojno staklo),
 - dozvoljeno je postavljanje vanjskih brisoleja (metalne brisoleje, boja siva ili smeđa - u boji stolarije),
 - postavljanje vanjskih roletni dozvoljeno je u boji stolarije (smeđa), pod uslovom da kutija roletne nije na vanjskoj strani portala (postavljanje unutar stambene jedinice).
- Urbanističko - tehnički uslovi za intervencije na zabatima objekata:
 - intervencije na zabatima objekata dozvoljene su na lamelama A2, A3, A6, A4, B1, B3, B5, C1, C5, D1 i D2,
 - intervencije na zabatima predviđene su u vidu otvora - francuski prozor, stolarija ili bravarija - boja smeđa ili wenge,
 - dimenzije i ritam otvora mora biti u skladu sa drugim dijelovima zgrade.
- Urbanističko - tehnički uslovi za poslovne prostore:
 - Moguće je pretvaranje stambenog prostora u poslovni, samo u suterenskim i prizemnim etažama;
 - Za poslovne prostore koji se nalaze u parterima objekata nije dozvoljeno proširenje izvan osnovnog gabarita objekta;
 - U poslovnom prostoru mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, ne remete korištenje susjednih objekata i sadržaja, koji su izgrađeni u skladu sa važećim propisima u odnosu na djelatnosti koje se u njima obavljaju.

Član 9.

Urbanističko - tehnički uslovi za objekte na kojima su Planom predviđene intervencije (objekti naznačeni u grafičkom prilogu) su:

- Dogradnja (proširenje) prizemlja lamele D2:
 - Dogradnja lamele sa zapadne strane moguća je za proširenje stambenog prostora (max do širine prvog sprata);
 - Ritam otvora mora da prati ritam gornjih etaža;
 - Dozidani dio objekta mora zadovoljiti konstruktivno-seizmičke uslove;
 - Dograđeni dio objekta potrebno je materijalizacijom uskladiti sa postojećim, u cilju unapređenja estetskih vrijednosti postojećeg izgleda objekta.
- Intervencije na objektu br. 28.:
 - Predviđeno je zatvaranje postojećih otvorenih terasa i pripajanje stambenim jedinicama, kao i njihovo natkrivanje i ustakljivanje;
 - Natkrivanje konstrukcije treba biti sa transparentnim materijalom (staklo, pleksiglas, ploče sa šupljim komorama - HKS), materijalizaciju uskladiti sa postojećim, u cilju unapređenja estetskih vrijednosti postojećeg izgleda objekta;
 - Nije dozvoljeno natkrivanje crijepom, limom ili nekim drugim netransparentnim materijalima;
 - Kod zatvaranja terasa potrebno je pratiti ritam otvora na fasadi objekta i uskladiti sa postojećim, uz uslov jedinstvenog rješenja za sve stambene jedinice;
 - Dozvoljeno je postavljanje vanjskih brisoleja (metalne brisoleje, boja siva ili smeđa - u boji stolarije);

- Postavljanje vanjskih roletni dozvoljeno je u boji stolarije (smeđa), pod uslovom da kutija roletne nije na vanjskoj strani portala (postavljanje unutar stambene jedinice).

Uslov za izdavanje urbanističke saglasnosti za navedene intervencije je: idejni projekat, urbanističko rješenje građevinske parcele i geotehnički izvještaj od strane ovlaštene institucije.

Član 10.

Legalizaciju postojećih intervencija na objektima potrebno je vršiti u skladu sa uslovima propisanim članom 8. i 9. ove Odluke.

Član 11.

Urbanističko - tehnički uslovi za objekat na lokalitetu "A":

- za lokalitet "A" potrebno je uraditi urbanističko- arhitektonsko rješenje na nivou urbanističkog projekta,
- nadzidivanje postojećeg kompleksa mora biti u skladu sa Planom,
- spratnost nadzidanih etaža ne smije preći spratnost predviđenu Planom,
- nadzidani/dograđeni dio uskladiti sa postojećim u cilju unapređenja estetskih vrijednosti postojećeg izgleda objekta,
- za sve novoplanirane sadržaje mora se obezbijediti odgovarajući broj mjesta za parkiranje/garažiranje,
- objekat na kojem se vrši nadzidivanje mora zadovoljiti konstruktivno-seizmičke uslove.

Član 12.

Urbanističko - tehnički uslovi za uređenje Merhemica trga:

- pješačka zona, predviđena je za uređenje sa urbanim mobilijarom i zelenilom (definisano Idejnim rješenjem hortikulture, koje je sastavni dio Plana),
- kretanje motornih vozila moguće je samo u funkciji interventnog saobraćaja,
- parteri objekata, koji se nalaze na trgu, mogu se isključivo koristiti za potrebe komercijalnih sadržaja i društvene infrastrukture,
- nije dozvoljeno proširivanje partera izvan trocrtta matičnog objekta (vjetrobran, ulaz, zastakljena bašta).

Član 13.

Saobraćajne površine unutar naselja definisane su kao: saobraćajnice za motorni saobraćaj sa obostranim trotoarima za pješake, pješačko-kolske i pješačke površine koje su u funkciji interventnog saobraćaja, kao i snabdijevanja, te pješačke površine uz saobraćajnice.

Parkiranje i garažiranje vozila za potrebe stanovnika naselja vršit će se na otvorenim parkinzima, kao i novoplaniranim podzemnim garažama (G1 i G2).

Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju podzemnih garaža:

Garaža "G1"

- planirane su tri podzemne etaže, a na završnoj etaži (nivo terena) otvorena parking površina (prema grafičkom prilogu),
- kapacitet podzemne garaže iznosi 180 p.m., a otvorenog parkinga 64 p.m.,
- ulaz u garažu je iz ulice Husrefa Redžića preko otvorenog parkinga.

Garaža "G2"

- planirane su tri podzemne etaže, a na završnoj etaži (nivo terena) otvorena parking površina (prema grafičkom prilogu),
- kapacitet podzemne garaže iznosi 300 p.m., a otvorenog parkinga 65 p.m.,
- ulaz u garažu riješen je preko interventne saobraćajnice, koja se priključuje na Alipašinu ulicu.

Pješačke površine rezervisane su isključivo za potrebe pješaka.

Pješačko-kolske površine mogu se koristiti za potrebe snabdijevanja i interventnog saobraćaja. Pješačka zona Merhemica trg je isključivo pješačka zona, a kretanje motornih vozila moguće je samo u funkciji interventnog saobraćaja.

Član 14.

U postupku izdavanja odobrenja za građenje ili urbanističke saglasnosti za građenje objekata i instalacija u zaštitnom pojasu Gradskog autoputa i magistralne ceste (Alipašine ulice), tijelo mjerodavno za prostorno uređenje obavezno je zatražiti prethodnu saglasnost odnosno odobrenje od upravitelja ceste, shodno članu 58. Zakona o cestama u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj 12/10).

Član 15.

U zonama preglednosti saobraćajnica ne može se odobriti postavljanje reklamnih panoa, stubova i građevina, koje mogu ugroziti normalno odvijanje saobraćaja.

Uspostavljanje javnih pješačkih komunikacija izvan osnovne mreže saobraćajnica može se odobriti, s tim da se iste prilagode uslovima terena i osnovnim pješačkim tokovima.

Član 16.

Uslovi za projektovanje i izgradnju saobraćajnih površina i komunalne infrastrukture obrađeni su u separatima koji su sastavni dio Plana.

Član 17.

Ovim Planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:

1. zelenilo uz kolektivne stambene objekte (uređene zelene površine kojima imaju pristup vlasnici stanova),
2. zelenilo uz stambene i stambeno-poslovne objekte kolektivnog i individualnog stanovanja, poslovne objekte i objekte društvene infrastrukture,
3. uređene zelene površine,
4. zaštitno zelenilo,
5. linijsko zelenilo uz saobraćajnice.

Izgradnja i uređenje zelenih površina vrši se na osnovu odgovarajuće detaljne tehničke dokumentacije izrađene na osnovu Idejnog rješenja hortikulture i u skladu sa Elaboratom o geološkim i geomehaničkim osobinama terena, koji su sastavni dio Plana.

Površine utvrđene kao neke od ovih kategorija ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi objekti koji nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari. U zonama zelenila može se odobriti izgradnja pješačkih staza sa urbanim mobilijarom.

Tehnički prijem arhitektonskih i drugih objekata podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina.

Član 18.

Kod izrade tehničke dokumentacije i realizacije svih stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i ostalih objekata, primijenjene konstrukcije moraju biti dimenzionirane za pojavu zemljotresa min. 8° MCS skale.

Član 19.

U postupku donošenja urbanističke saglasnosti, odnosno odobrenja za građenje, nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine moraju biti isprojektovani i izvedeni 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).

Član 20.

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", 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).

Član 21.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o provođenju Regulacionog plana prostorne cjeline "Đuro Đaković" ("Službene novine Grada Sarajeva", broj 10/86 i 22/90 i "Službene novine Kantona Sarajevo", broj 3/96).

Član 22.

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

Broj 01-02-1393-1/12
30. oktobra 2012. godine
Sarajevo

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

