

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 27. septembra 2011. godine, donijelo je

ODLUKU

O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA "LOGAVINA"

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan "Logavina" (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.

- Odluka o provođenju Regulacionog plana "Logavina"

Grafički dio sadrži:

- Urbanizam prezentiran na odgovarajućem broju tematskih karata i to:
 - karta 1. - Izvod iz Urbanističkog plana
 - karta 2. - Ažurna geodetska podloga
 - karta 3. - Postojeće stanje - Namjena, spratnost i kategorizacija objekata
 - karta 4. - Posjedovno stanje
 - karta 5. - Plan rušenja
 - karta 6. - Namjena površina
 - karta 7. - Urbanističko rješenje - Namjena, spratnost i razmještaj objekata
 - karta 8. - Mreža regulacionih i građevinskih linija
- 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 Stari Grad Sarajevo, Gradskoj upravi - Služba za urbano planiranje 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 01-02-1343/11
27. septembra 2011. 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 27. septembra 2011. godine, donijelo je

ODLUKU

O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA "LOGAVINA"

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana "Logavina" (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.

Plan obuhvata područje čija granica počinje od raskršća ulica Logavina k.č. 2165 i Josipa Štadlera k.č. 2183 K.O. Sarajevo III i ide u pravcu zapada južnom stranom ulice Josipa Štadlera (obuhvata je) i dolazi do njenog raskršća sa ulicom Muse Čazima Čatića, čijom južnom stranom produžava na zapad (obuhvata je) i izlazi na ulicu Pehlivanuša k.č. 2182 K.O. Sarajevo III, nastavlja u pravcu sjevera idući ulicom Pehlivanuša k.č. 2182 (ne obuhvata je) kojom ujedno ide i granica između Općine Centar sa lijeve i Općine Stari Grad sa desne strane (obuhvata je), produžava u pravcu sjevera idući granicom između naprijed navedenih općina i dolazi do četveromede parcela k.č. 595 i 597 K.O. Sarajevo X Općina Centar, 584 i 610/2 K.O. Sarajevo III Općina Stari Grad, nastavlja u pravcu istoka idući sjevernim međama parcela k.č. 610/2 i 610/1 K.O. Sarajevo III koje obuhvata, produžava na sjeveroistok idući južnom međom Kožarsko-tekstilnog kombinata kojeg ne obuhvata i izlazi na ulicu Vrbanjuša te njenom istočnom stranom (obuhvata je) produžava na jugoistok i dolazi do njenog raskršća sa ulicom Logavina k.č. 2165, te njenom istočnom stranom (obuhvata je), produžava u pravcu juga i dolazi do raskršća odnosno mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve naprijed navedene parcele nalaze se u K.O. Sarajevo X Općina Centar i K.O. Sarajevo III Općina Stari Grad.

Površina obuhvata Plana iznosi 17,0 ha.

Član 3.

U obuhvatu ovog Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Stambeno-poslovne zone 0,93 ha
- Zona stanovanja 11,36 ha
- Zona društvene infrastrukture 1,04 ha
- Gradski autoput 0,66 ha
- Saobraćajne površine 3,04 ha

Član 4.

Izgradnja na ovom području vršit će se na osnovu ovog Plana.

Član 5.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina:

5.1. Regulaciona linija i parcelacija:

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana;

5.2. Građevinska linija

- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu. Građevinska linija se ne može preći niti jednim dijelom građevine. Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše tlocrt građevina u ovisnosti od potreba i želja.
- Građevinska linija podrumске 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 m zbog mogućnosti realizacije zaštite građevinske jame. Kod realizacije navedene podrumске etaže voditi računa da se ne ugrozi stabilnost objekata na susjednim parcelama.

- Građevinsku liniju zamjenskih objekata, odnosno, prizemne i potkrovnne etaže, potrebno je povući za minimalno 0,5 metara ukoliko se objekat nalazi uz saobraćajnicu sa širinom kolovoza manjom od 6,0 metara.

5.3. Spratna visina i etaže objekta

Planirana spratnost i odstojanje građevinskih linija utvrđene su Planom i ne mogu se mijenjati;

Spratnost objekata treba da bude od P+1+pot do P+2+pot., odnosno:

- Spratnost objekata na kosom terenu odnosi se na dio vertikalnog gabarita objekta lociranog na nižoj strani uređenog terena, odnosno računa se od kote najnižeg ruba uređenog terena uz građevinu;
- Podrumom se smatra najniža etaža zgrade koja je najmanje jednom polovicom volumena i sa svim stranicama ukopana u odnosu na uređen teren (više od 50%). Jedna ili više podrumskih 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;
- Suterena je etaža djelimično ukopana u teren sa tri strane i slobodnim pročeljem, kao i etaža zgrade koja je ukopana u odnosu na uređen teren između jedne četvrtine do jedne polovine svog volumena (između 25% i 50%).
- Maksimalna visina poslovne prizemne etaže za kolektivne stambene objekte može biti 3,5 m.
- Potkrovnom etažom se smatra prostor ispod krovništva sa visinom nadzidka do 60 cm (za objekte spratnosti P+2+pot), do 120 cm (za objekte spratnosti P+1+pot).

5.4. Arhitektonsko oblikovanje

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju kod rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje objekata potrebno je prilagoditi postojećem ambijentalnom izrazu (tradicionalna arhitektura).

Kod izgradnje zamjenskih ili novih objekata slijediti savremeni pristup bez direktnog preuzimanja oblika starih estetika, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. Savremeni način tretiranja fasade treba biti sa aspekta forme, oblika, boje i upotrebe novih modernih materijala.

Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, ali sa jednostavnim-mirim arhitektonskim linijama, po mogućnosti dominacijom horizontala i formom jednostavnih kubusa.

Novi i zamjenski objekti moraju svojim likovnim izrazom proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima ili blokom u cjelini.

Sa aspekta kolorističke obrade fasade izbjegavati jarke i intenzivne boje, a preporučuje se ublažena bijela ili svijetle pastelne boje u kombinaciji sa neutralnim nijansama.

5.5. Završna etaža i krovšte

Krovovi objekata trebaju biti viševodni, a preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi, uz uslov da bar jedna krovna ravan bude niz padinu.

Ne dozvoljava se primjena mansardnog, bačvastog oblika krova i krovnih badža.

U slučaju primjene kosih krovova, tavanski prostori se mogu koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, odnosno, za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih jedinica, bez realizacije krovnih badža i osvjetljenjem prostora samo sa krovnim prozorima.

Nagib kosih krovova potrebno je prilagoditi nagibu krovova na susjednim objektima, odnosno za objekte u nizu sa zabatnim zidom neophodno je ujednačiti krovne ravni.

Cijela krovna ravan mora biti jednakog nagiba. Prosječni nagib je cca 300. Za objekte u nizu se može kombinovati i realizacija sa ravnom krovom, ali pod uslovom povlačenja završne etaže za minimalno 1,0 m unutar građevinske linije.

Krovni pokrivač uskladiti sa pretežnim načinom pokrivanja krovova u naselju (sve vrste crijepe).

5.6. Postojeći objekti

Postojeći objekti za koje su u grafičkom prilogu već utvrđene intervencije sa maksimalnim vertikalnim i horizontalnim gabaritima, odnosno mogućnost njihove rekonstrukcije, dogradnje ili nadzidivanja mogu se realizovati uz poštivanje urbanističko tehničkih uslova utvrđenih za zamjenske i nove objekte. Objekat koji se nadziduje mora da zadovoljava konstruktivno seizmičke uslove. Projekat osiguranja građevinske jame je obavezan ukoliko se radi o "interpolaciji" odnosno, ukoliko u blizini ima već izgrađenih objekata.

Legalizacija postojećih pomoćnih objekata i izgradnja novih može se odobriti ako za to postoje prostorne mogućnosti, odnosno, ako se istim ne ugrožava stanovanje i rad u susjednim objektima.

5.7. Ostali uslovi

- Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana.
- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata 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 iznad 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.

Član 6.

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

Izgradnja građevina 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 tehničkog prijema građevine.

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

Član 7.

Postojeći objekti koji se zadržavaju ovim Planom, mogu se rekonstruisati, sanirati, redizajnirati, dograditi, nadzidati ili izvršiti zamjena građevinskog fonda, kako za potrebe stanovanja, tako i za potrebe dobivanja poslovnog prostora u kojem se mogu obavljati isključivo djelatnosti koje ne ugrožavaju čovjekovu okolinu i standard života u susjednim objektima;

Dogradnja, nadogradnja ili zamjena građevinskog fonda može se odobriti ukoliko ne pogoršava uslove stanovanja u susjednim zgradama (očuvanje prava na vidik i osunčanje);

Kod zamjene građevinskog fonda novi objekat mora biti povučen od ulice za 1 m, tako da se dobije prostor za trotoar;

Za dobivanje urbanističke saglasnosti za navedene intervencije potrebno je imati:

- idejni projekat, urbanističko rješenje građevinske parcele i geotehnički izvještaj od strane ovlaštene institucije;
- Spratnost nadzidanih etaža ne smije preći SP1Pt za stambene, tj. SP2Pt za stambeno-poslovne objekte;
- Nadzidivanje postojećih objekata može se dozvoliti pod sljedećim uslovima:
 - objekat na kojem se vrši nadzidivanje mora zadovoljiti konstruktivno-seizmičke uslove,

- za sve novoplanirane sadržaje mora se obezbijediti odgovarajući broj mjesta za parkiranje/garažiranje,
- za objekte koji su izgrađeni bez odgovarajućih saglasnosti, a ovim Planom su predviđeni za rušenje u svrhu realizacije saobraćajnica, naknadna urbanistička saglasnost se ne može odobriti,
- kod nadzidiivanja/dogradnje postojećih objekata, nadzidani/dograđeni dio objekta uskladiti sa postojećim u cilju unapređenja estetskih vrijednosti postojećeg izgleda objekta, u skladu sa odredbama člana 6. i člana 7. ove Odluke koje se odnose na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju.

Član 8.

Intervencije na objektima koji su zadržani Planom, a predstavljaju objekte od kulturno-historijskog značaja i graditeljskog naslijeđa, kao objekti visoke arhitektonske i ambijentalne vrijednosti - VAAV i ambijentalne arhitektonske vrijednosti - AAV, moguće su samo u skladu sa mjerama zaštite datim za iste. Dozvoljene intervencije na postojećim objektima su naznačene u grafičkom dijelu Plana i iste se moraju poštovati. Za intervencije na postojećim objektima neophodno je zatražiti saglasnost Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo, u skladu sa Separatom zaštite.

Član 9.

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

- nestabilni tereni i aktivna klizišta - naknadna urbanistička saglasnost se može odobriti tek nakon provedenih detaljnih geoinženjerskih istraživanja od strane ovlaštene institucije i provedenih sanacionih radova na stabilizaciji terena,
- uslovno stabilni tereni - naknadna urbanistička saglasnost može se odobriti uz izradu geotehničkog izvještaja koji će sadržavati geološka svojstva (stabilnost), stanje objekta i uslove fundiranja po izvedenom stanju,
- stabilni tereni - naknadna urbanistička saglasnost se može odobriti uz detaljan geološki izvještaj.

Član 10.

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

Član 11.

Prizemlja ili sutereni postojećih i planiranih individualnih i kolektivnih stambenih objekata mogu biti poslovni prostor (spratne etaže samo kancelarijski prostor). U poslovnom prostoru mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, 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 obavljaju.

Član 12.

Izgradnja objekata privremenog karaktera se ne može odobriti, izuzimajući privremene objekte za potrebe gradilišta. Privremeni objekti za potrebe gradilišta se moraju ukloniti prije podnošenja zahtjeva za tehnički prijem građevine.

Član 13.

Ograde kod stambenih objekata se predviđaju jedino za individualne objekte i objekte u nizu, koje trebaju biti postavljene prema prostornim mogućnostima.

Član 14.

Objekte koji se nalaze u uglovima preglednosti, ukoliko dođe do zamjene građevinskog fonda, potrebno je pomaći na zadatu liniju.

U objektima navedenim u prethodnom stavu ne mogu se dozvoliti zahvati kao što su dogradnja i nadogradnja.

Objekti koji se nalaze na trasi Gradskog autoputa, na dijelu koji se realizuje pod zemljom, Planom se zadržavaju uz mogućnost tekućeg održavanja i neophodnih intervencija.

Član 15.

U postupku izdavanja odobrenja za građenje ili urbanističke saglasnosti za građenje objekata i instalacija u zaštitnom pojasu nadzemnog dijela Gradskog autoputa (kako je označeno u grafičkom dijelu Plana) 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 16.

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

Parkiranje - garažiranje za novoplanirane objekte, se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele, unutar gabarita objekta kao jedna ili više podzemnih etaža garaže;

Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti za novoplanirane objekte, a na osnovu tražene brutto građevinske površine i namjene, neophodno je odrediti broj parking - garažnih mjesta i to na sljedeći način:

- za stambenu izgradnju 1 stan - 1 parking mjesto,
- za poslovne sadržaje jedno parking mjesto na 60 m² /max. BGP.

Parkiranje i garažiranje vozila za potrebe individualnog stanovanja mora se obezbijediti na parceli koja pripada stambenom objektu. Garaža se može na parceli locirati u sklopu stambenog objekta, odnosno u okviru zadate građevinske linije. Moguća je i izgradnja garaža bočno u odnosu na planirani objekat, tako da njegova udaljenost od regulacione linije prema saobraćajnici bude ista ili veća od udaljenosti planiranog objekta, a na način koji omogućava izgradnju istog objekta na susjednoj parceli, odnosno pod uslovom da su vlasnici obje parcele saglasni. Objekti garaže mogu biti samo prizemni. U slučaju da se stambeni objekat nalazi (na kosom terenu) ispod pristupne saobraćajnice, a nagib terena je takav da se garaža ne može graditi, može se dozvoliti izgradnja ploče za parkiranje vozila, kao proširenje trotoara. Najviša kota ploče za parkiranje ne može preći visinu trotoara. Dobiveni prostor ispod ploče se može koristiti kao pomoćni objekat. Namjena garažnog prostora se ne može mijenjati.

Član 17.

Unutar saobraćajnog ugla preglednosti se ne mogu postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture.

Član 18.

Izgradnja i uređenje zelenih površina vrši se u skladu sa prethodno pribavljenom odgovarajućom dokumentacijom urađenom na osnovu Idejnog rješenja hortikulture, koji je sastavni dio Plana.

Član 19.

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).

Član 20.

Pri izdavanju dozvole za građenje arhitektonskih objekata potrebno je pribaviti inženjersko-geološki i geotehnički nalaz i uslove temeljenja od stručnih institucija, a statički proračun mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 80 MCS.

Tehnička dokumentacija za realizaciju novih objekata mora biti u saglasnosti sa preporukama vezanim za konstruktivne elemente same građevine i neophodnih radova na okolnom terenu na osnovu detaljnog inženjersko-geološkog i geotehničkog izvještaja, koji treba biti urađen od strane ovlaštene firme.

Obim i kvalitet izvedenih radova vezanih za geoinženjerske uslove moraju biti verifikovani u okviru tehničkog prijema, a upotrebna dozvola se ne može izdati ukoliko predviđeni radovi nisu u obimu i kvalitetu zadovoljavajući.

Član 21.

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).

Član 22.

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

Broj 01-02-1343-1/11
27. septembra 2011. godine
Sarajevo

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

