

Na osnovu člana 47. stav 2. alineja 1. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 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 28. decembra 2010. godine, donijelo je

**ODLUKU
O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA
"PODGAJ - TEKIJA"**

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan "Podgaj - Tekija" (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 Urbanističkog plana Grada Sarajeva
 - karta 2. - Postojeće stanje-geodetska podloga
 - karta 3. - Postojeće stanje građevinskog fonda
 - karta 4. - Posjedovno stanje
 - karta 5. - Plan rušenja
 - karta 6. - Namjena površina
 - karta 7. - Urbanističko rješenje - razmještaj objekata sa namjenom i spratnošću
 - karta 8. - Mreža građevinskih i regulacionih linija
 - karta 9. - Inženjersko-geološka karta
 - karta 10. - 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 prioritete urbanističke cjeline "Podgaj-Tekija" ("Službene novine Grada Sarajeva", broj 27/84) i Odluka o usvajanju Urbanističkog projekta stambenog naselja "Podgaj-Tekija" ("Službene novine Grada Sarajeva", broj 12/89).

Član 5.

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

Broj 01-02-1952/10
28. decembra 2010. 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 28. decembra 2010. godine, donijelo je

**ODLUKU
O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
"PODGAJ - TEKIJA"**

Član 1.

Ovom Odlukom uređuje se način provođenja Regulacionog plana "Podgaj - Tekija" (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 polazi od tačke broj 1 koja se nalazi na raskršnici ulice Nevesinjska k.č. 3472 i željezničke pruge (Sarajevo-Beograd), a ima koordinate y=6533104, x=4856366, zatim produžava u pravcu sjevera idući ulicom Nevesinjska k.č. 3472 (obuhvata je), potom presijeca Zagrebačku ulicu k.č. 3469 i dolazi do tačke broj 2 sa koord. y=6533058, x=4856616 koja se nalazi na parceli k.č. 3504 (rijeka Miljacka). Granica obuhvata nastavlja u pravcu sjeveroistoka idući rijekom Miljackom i dolazi do tačke broj 3 koja ima koordinate y=6533456, x=4856775, zatim se lomi u pravcu juga idući ulicom Nova k.č. 1484 i dolazi do tromeđe parcela k.č. 1484, 1507 i 1500/1, nastavlja u istom pravcu do tačke 4 koja se nalazi na medi između parcela k.č. 1500/1 i 1501, a ima koordinate y=6533532, x=4856649, zatim skreće na jugoistok u dužini od 17m do tačke 5 sa koordinatama y=6533549, x=4856645 koja se nalazi na parceli k.č. 1479, granica potom nastavlja u istom pravcu do tačke broj 6 koja se nalazi na parceli k.č. 1509, a ima koordinate y=6533556, x=4856641, zatim produžava u pravcu istoka u dužini od 25m do tačke broj 7 sa koordinatama y=6533578, x=4856652 koja se nalazi na parceli k.č. 1509, zatim skreće na jugoistok u dužini od 11 m i izlazi na ulicu Tekija k.č. 3793 kojom nastavlja na jug i dolazi do tačke broj 8 sa koordinatama y=6533597, x=4856622 koja se nalazi na parceli k.č.3793 (ulica Tekija), granica potom produžava na istok idući međama parcela k.č. 1432/2, 1432/1, 1431, 1372 (ulica Agana Bostandžića),1379, 1375, 1374 (obuhvata ih) i dolazi do tromeđe parcela k.č. 1374, 1373, 1439/1 zatim u pravoj liniji presijeca parcelu k.č.1373 i produžava na jug idući međama parcela k.č. 1373, 1372, 1367, 1365, 1364, 1363, 1362, 1361, 1359, 1383, 1385, 1387, 1390 (obuhvata ih) i izlazi na ulicu Pionirska k.č. 3790 kojom produžava na jugozapad u dužini od 41m i dolazi u tačku broj 9 sa koord. y=6533714, x=4856514, granica obuhvata nastavlja na jugozapad idući planiranom saobraćajnicom (ne obuhvata je) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u Općini Novo Sarajevo, K.O. Novo Sarajevo II i Općina Centar K.O. Sarajevo VIII.

Ukupna površina obuhvata iznosi P=14 ha.

Član 3.

U obuhvatu ovog Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Stambene zone 5,41 ha
- Stambeno-poslovne zone 2,02 ha
- Poslovne zone 0,22 ha
- Zona društvene infrastrukture 0,74 ha
- Zona komunalne infrastrukture 0,18 ha
- Zona zelenila 1,15 ha
- Saobraćajne površine 3,86 ha
- Korito rijeke Miljacke 0,59 ha

Član 4.

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

Član 5.

Urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju građevina su:

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana. Gradnja u okviru jedne građevinske parcele može biti fazna (u skladu sa vlasničkim odnosima), uz uslov da se poštuju zadani urbanističko-tehnički uvjeti kojima će biti omogućena dalja izgradnja;
- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu. Građevinska linija se ne može preći nijednim dijelom građevine;
- U okviru regulacione linije planiranih građevinskih parcela, građevinska linija podzemnih etaža ne mora biti istovjetna sa građevinskom linijom prizemlja objekta. U tom slučaju mora biti udaljena najmanje 1,5 metar od regulacione linije građevinske parcele;
- U zonama "A" i "B" (namijenjenim za izgradnju stambeno-poslovnih objekata) mora se uraditi arhitektonsko-urbanističko rješenje na nivou Urbanističkog projekta, sa idejnim projektima objekata i idejnim projektima saobraćajne i komunalne infrastrukture na nivou Urbanističkog projekta, te planirati potreban broj parking i garažnih mjesta prema broju stambenih jedinica i BGP poslovnih prostora;
- Urbanistička rješenja u zonama "A" i "B" verifikovat će Općina Centar Sarajevo, Grad Sarajevo i Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo;
- U zoni "A" kolski pristup parcelama rješavati sa novoplanirane saobraćajnice (sa južne strane objekata);
- U okviru rekonstrukcije objekta u ulici Nova br. 2 (Terezije 58), potrebno je u svrhu proširenja trotoara i bezbjednosti pješaka i učenika, formirati pasaž u prizemlju objekta, uz uslov zadržavanja fasadnog zida prema ulici Terezija;
- Tehnička dokumentacija za novoplanirane objekte mora biti usaglašena sa uslovima fundiranja datim u geoinženjerskom elaboratu koji je sastavni dio Plana, a za izdavanje urbanističke saglasnosti mora se uraditi detaljan geoinženjerski nalaz izrađen od strane Zavoda za geotehniku i fundiranje Građevinskog fakulteta u Sarajevu, koji je za predmetni lokalitet izradio "Elaborat o inženjersko-geološkim i geotehničkim osobinama terena" i idejno rješenje arh. građevine sa urbanističkim rješenjem parcele. Obim i kvalitet izvedenih radova vezanih za geoinženjerske uslove moraju biti verifikovani u okviru tehničkog prijema, a upotreba dozvola se ne može izdati ukoliko predviđeni radovi nisu u obimu i kvalitetu zadovoljavajući;
- Prilikom arhitektonskog projektovanja i oblikovanja fasada, moguće je koristiti savremene i tradicionalne materijale. Građevine se moraju graditi od kvalitetnih građevinskih materijala koji nisu lako zapaljivi i nisu prenosnici požara;
- Kod oblikovanja stambeno-poslovnih, poslovno-stambenih i individualnih objekata primijeniti ravne i viševodne kose krovove, a koji mogu biti u kombinaciji sa ravnim krovom;
- Nagibi krovnih ravni trebaju biti min. 30°. Za osvjjetljenje i provjetranje potkrovlja primjenjivati krovne prozore;
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova;
- Spratnost planiranih objekata uvrđena Planom se mora poštovati. Ukoliko se na istim primjenjuju kose ili zakrivljene krovne ravni, potkrovlja se mogu koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, s tim da nadzidak ne može preći 0,50 m od nosive ploče posljednje etaže.
- Maksimalna visina objekata u zoni "A" iznosi 16 m (za spratnost 2S+P+2), mjereno od visinske kote trotoara ulice Terezije;
- Uredaji koji su u funkciji obavljanja djelatnosti (ventilacije, dimnjaci, klima uredaji i sl.) moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita objekta, posebno u slučaju kada bi svojim volumenom, primijenjenim materijalom i oblikom mogli znatnije uticati na oblikovne kvalitete fasade;
- Sutereni, prizemlja i neke etaže u sklopu stambene građevine, mogu promijeniti namjenu u poslovni prostor, s tim da nova namjena prostora ni u kom pogledu ne ugrožava postojeće stanovanje, da se u njima obavljaju djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš i koje ne remete korištenje susjednih objekata;
- Planirani objekti mogu imati jednu ili više suterenskih etaža u zavisnosti od nagiba terena i kote saobraćajnice, dok je broj podrumskih etaža neograničen;
- Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i naznačen u tekstualnom obrazloženju Plana;
- Investitor je dužan da obezbijedi površine za parkiranje-garažiranje u okviru građevinske parcele, a prema normativu 1 stan / 1,1 garažno mjesto ili 60 m² poslovnog prostora / 1 parking mjesto;
- U zoni "B" garažiranje rješavati u podzemnim etažama gabarita objekta i van njega, tako što će prostor partera biti slobodan, tj. isti se koristiti kao igralište za djecu, unutrašnje dvorište i sl;
- Prizemlja, odnosno suterenske etaže, novih objekata tretirati kao poslovne prostore - namjene centralnih javnih sadržaja ili prostore za potrebe stacionarnog saobraćaja;
- Nivelaciona kota poda prizemlja, odnosno suterena poslovnih prostora za stambeno-poslovne i poslovne objekte mora biti najmanje 15 cm iznad kote nivelete pločnika ili površine koja služi za pješački pristup, a kota prizemlja stambenih objekata mora biti najmanje 60 cm iznad najviše apsolutne kote terena unutar građevinske linije objekta;
- 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;
- Podizanje ograda je dozvoljeno samo za parcele postojeće i planirane individualne stambene izgradnje, obrazovne ustanove i objekte komunalne infrastrukture uz odgovarajuću urbanističko-tehničku dokumentaciju. Ograde mogu biti max visine 1,20 m, transparentne u kombinaciji sa živom ogradom;
- Unutar granica opisanih u članu 2. ove Odluke ne može se odobriti postavljanje privremenih objekata, izuzimajući privremene objekte za potrebe gradilišta. Privremeni objekti za potrebe gradilišta se moraju ukloniti prije početka tehničkog prijema građevine.

Član 6.

U postupku izdavanja odobrenja za građenje ili urbanističke saglasnosti za građenje objekata i instalacija u zaštitnom pojasu magistralne ceste Put Mladih muslimana 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 7.

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 8.

Naznačene intervencije na postojećim objektima koji su u grafičkom prilogu br. 7 "Urbanističko rješenje" označeni kao objekti vrlo visoke arhitektonske i ambijentalne vrijednosti, visoke ambijentalne i arhitektonske vrijednosti i arhitektonske i ambijentalne vrijednosti, moraju se poštovati prilikom rekonstrukcije istih, uz prethodno pribavljeno mišljenje Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajeva.

Član 9.

Intervencije na postojećim objektima:

- Postojeći objekti koji se zadržavaju ovim Planom, uključujući i naznačene devastirane objekte, mogu se rekonstruisati, sanirati, redizajnirati, dograditi, nadzidati i izvršiti zamjena građevinskog fonda, ali pod uslovom da ne prelazi max. visinu utvrđenu Planom. Intervencije se mogu odobriti, kako za potrebe stanovanja, tako i za potrebe dobivanja poslovnog prostora u kojem se mogu obavljati samo djelatnosti koje ne ugrožavaju čovjekovu okolinu i standard života u susjednim zgradama.

Ovi zahvati mogu se odobriti ukoliko ne pogoršavaju uvjete stanovanja u susjednim zgradama.

Za dobijanje urbanističke saglasnosti za ove intervencije potrebno je imati idejni projekat, urbanističko rješenje građevinske parcele i geotehnički izvještaj od strane Zavoda za geotehniku i fundiranje Građevinskog fakulteta u Sarajevu, koji je za predmetni lokalitet izradio "Elaborat o inženjersko-geološkim i geotehničkim osobinama terena";

- Nadzidivanje postojećih objekata može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:
 - objekat na kojem se vrši nadzidivanje mora zadovoljiti konstruktivno-seizmičke uvjete,
 - nadzidivanje postojećih građevina koje se zadržavaju može se odobriti ako za to postoje prostorne mogućnosti, s tim da se poštuje udaljenost od građevinskih linija susjednih objekata,
 - spratnost nadzidanih etaža ne smije preći S+P+1+Pot za stambene, tj. S+P+2+Pot za stambeno-poslovne objekte.
- Za objekte koji su izgrađeni bez odgovarajućih saglasnosti, a ovim Planom su predviđeni za rušenje u svrhu realizacije naseljske saobraćajne mreže, kao i objekti koje ruši planirana namjena, naknadna urbanistička saglasnost se ne može odobriti;
- Ukoliko prostorne mogućnosti građevinskih parcela za individualne objekte to dozvoljavaju, moguće je odobriti izgradnju pomoćnih objekata (garaža, hladnjak, ljetna kuhinja, drvarnica i dr.);
- Izgradnja hladnjaka, staza, rekreativnih površina na privatnom zemljištu, a u okviru zelene površine između individualnih objekata u istočnom dijelu obuhvata, uslovljena je izradom projektne dokumentacije uz izradu projekta sanacije zemljišta;
- Parkiranje i garažiranje kod individualnih stambenih objekata se obezbjeđuje ovisno o položaju objekta prema pristupnoj saobraćajnici:
 - a) Kada se stambeni objekat nalazi iznad saobraćajnice, odnosno na dijelu iznad usjeka, izgradnja garaža se može odobriti ili u okviru osnovnog gabarita ili samostalno uz regulacionu

liniju saobraćajnice, kada ovaj objekat zamjenjuje funkciju potpornog zida,

- b) Kada se stambeni objekat nalazi ispod saobraćajnice, odnosno ispod ili na nasipu, izgradnja garaže se može odobriti u okviru osnovnog gabarita, ako to visinski uslovi omogućavaju ili formiranjem proširenog trotoara. Proširenje se mora izvesti tako da parkirna površina bude locirana izvan regulacione linije saobraćajnice.

Ukoliko postoje prostorne mogućnosti, prostor ispod parkirne površine može se koristiti za izgradnju pomoćnih objekata.

Član 10.

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

- nestabilni tereni i aktivna klizišta - naknadna urbanistička saglasnost može se 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) objekta i uslove fundiranja po izvedenom stanju,
- stabilni tereni - naknadna urbanistička saglasnost se može odobriti uz detaljan geološki izvještaj.

Član 11.

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 12.

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

Član 13.

U trokutu preglednosti saobraćajnica se ne može 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 14.

U poslovnim prostorima 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 djelatnost koja se u njima vrši.

Član 15.

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 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 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 17.

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbijedeni 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 18.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o provođenju Regulatornog plana prioritete

urbanističke cjeline "Podgaj-Tekija" ("Službene novine Grada Sarajeva", broj 27/84) i Odluka o provođenju Urbanističkog projekta stambenog naselja "Podgaj-Tekija" ("Službene novine Grada Sarajeva", broj 12/89).

Član 19.

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

Broj 01-02-1952-1/10
28. decembra 2010. godine
Sarajevo

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

