

Gradsko vijeće

Na osnovu člana 15. stav 1. tačka 1. i člana 24. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 12/98, 14/98 i 25/05), te člana 47. stav 2. alineja 1. Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 7/05), Gradsko vijeće Grada Sarajeva je, na sjednici održanoj 11. septembra 2007. godine, donijelo

ODLUKU

O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA "TMZ- FEROELEKTRO"

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan "TMZ- Feroelektro" (u daljnjem tekstu: Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog dijela i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Projekciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline sa mjerama i aktivnostima za provođenje Plana,
- Odluku o provođenju Plana.

Grafički dio sadrži:

- Urbanizam prezentiran na odgovarajućem broju tematskih karata
- 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 Novi Grad, Gradskoj upravi-Služba za urbano planiranje i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 4.

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

Broj 01-02-1745/07
11. septembra 2007. godine

Predsjedavajući
Gradskog vijeća
Marin Ivanišević, s. r.

Na osnovu člana 15. stav 1. tačka 1. i člana 24. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 12/98, 14/98 i 25/05), te člana 47. stav 2. alineja 1. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 7/05), Gradsko vijeće Grada Sarajeva je, na sjednici održanoj 11. septembra 2007. godine, donijelo

ODLUKU

O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA "TMZ - FEROELEKTRO"

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti korišćenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana "TMZ - Feroelektro" (u daljnjem tekstu: Plan), a naročito: granice prostorne cjeline i granice površina raznih namjena, urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju građevina, uvjeti uređenja građevinskog zemljišta, uvjeti korišćenja zemljišta na zaštitnim infrastrukturnim pojasevima, uvjeti uređenja zelenih površina, te odnosi prema postojećim građevinama, kao i

djelatnosti i uvjeti pod kojima se pojedine djelatnosti mogu obavljati u planiranom prostoru.

Član 2.

Granica Prostornog obuhvata Plana polazi od mosta na rijeci Miljacki k.č. 4242 preko kojeg prelazi put Stup - Rajlovac k.č. 4023/2 (trasa XII transverzale) i ide u pravcu sjevera osovinom trase XII transverzale i dolazi do tačke broj 1 koja je udaljena od jugoistočnog ishodišta lista R=l:1000 broj 178 po y=324 m, a po x=250,5 m, skreće na istok idući u pravoj liniji, te dolazi na sjeverozapadni rub parcele k.č. 3867, produžava na istok idući uz trasu projektovane saobraćajnice koju obuhvata i dolazi do tačke broj 2 koja se nalazi na parceli k.č. 4154 K.O. Novo Sarajevo IV udaljenoj od jugozapadnog ishodišta lista R=l:1000 broj 179 po y=229 m, a po x=283 m, lomi se idući u pravcu juga istočnom stranom trase XI transverzale koju obuhvata i dolazi do mosta na rijeci Miljacki preko kojeg prelazi trasa XI transverzale, produžava na zapad te sjeverozapad idući desnom obalom regulisanog korita rijeke Miljacke koju ne obuhvata, te dolazi do mosta na rijeci Miljacki preko kojeg prelazi trasa XII transverzale, odnosno mjesta odakle je opis granice Prostornog obuhvata Plana i počeo.

Sve naprijed navedene parcele nalaze se u K.O. Novo Sarajevo IV.

Ukupna površina obuhvata iznosi 23,4 ha.

Član 3.

Izgradnja na području planiranja u granicama opisanim u članu 2. vrši se na osnovu:

- Plana,
- Verifikovanog urbanističkog rješenja građevinskih parcela većih od 1 ha i to za parcele označene brojevima: 3, 5, 7, 10, 11 i 12 u grafičkom prilogu broj 6 - "Razmještaj, namjena i spratnost arhitektonskih objekata". Urbanističko rješenje mora biti usaglašeno sa urbanističko-tehničkim uslovima iz Plana i urađeno prema metodologiji izrade i sadržaja urbanističkog projekta, zatim verifikovano od strane nadležnog organa za rješavanje upravnog postupka odobrenja za građenje,
- Tehničke dokumentacije za izvođenje objekata saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Član 4.

Za zahvate u prostoru ovim Planom se utvrđuju sljedeći urbanističko-tehnički uvjeti:

- Sve parcele obuhvataju dijelove katastarskih parcela i definisane su regulacionim linijama prema javnim površinama i razdjelnim granicama parcela prema susjedima;
- Regulaciona linija utvrđena ovim Planom određuje granicu između građevinskog zemljišta i javne površine i saobraćajnice. Njom se regulišu odnosi gradilišta prema saobraćajnici;
- Regulacione linije utvrđene ovim Planom ne mogu se mijenjati;
- Građevinske parcele utvrđene regulacionom linijom su označene brojevima od 1 do 18 u grafičkom dijelu Plana;
- Građevinske linije se definišu u odnosu na regulacionu liniju i unutrašnju parcelu;
- Građevinske linije ograničavaju dio građevinske parcele na kojoj je moguća izgradnja građevina i ujedno označava liniju iskolčenja. Građevinska linija se ne može preći nijednim dijelom građevine. Unutar građevinske linije investitor je slobodan da definiše tlocrt građevine u ovisnosti od potreba i želja. Projektovanje građevina i izgradnja istih moraju biti u skladu sa uvjetima koji su dati u tekstualnom obrazloženju Plana za svaku građevinsku parcelu;

- Nije dozvoljena izgradnja građevina na javnim površinama i primarnim trasama infrastrukturnih vodova, kao ni između građevinske i regulacione linije;
- Građevine ne smiju da predstavljaju prepreku postavljanju infrastrukture, treba da prate građevinsku liniju cijelog bloka i susjednih objekata;
- Građevine se mogu postavljati na građevinsku liniju ili se povlačiti prema unutrašnjosti parcele, a u skladu sa zahtjevima tehnološkog procesa;
- Građevine namijenjene administraciji ili sadržajima za posjetioce postaviti prema, ili na građevinsku liniju gdje je planiran pristup, u cilju formiranja uličnog fronta;
- U specijalnim slučajevima građevinska linija postavlja se i za podzemne etaže, za građevine - garaže, skladišta, podzemne prolaze i dr. i ne smije prelaziti granicu parcele;
- Podzemne etaže i sutereni se mogu realizirati kod izgradnje svih građevina, pod uslovom da se obezbijede odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda;
- Ovim Planom dozvoljava se izgradnja na pojedinačnim građevinskim parcelama do zauzetosti zemljišta maks. 40%;
- Visina građevine od kote zaravnatog terena do najviše tačke krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnologijom proizvodnog procesa. Dozvoljena visina građevine je najviše 25,0 m, odnosno broja etaža prizemlje + 5 etaža računato sa prosječnom visinom etaže 4,0 m;
- U iznimnim slučajevima visina građevine se može povećati uz uslov da se ne pređe Planom utvrđeni procenat izgrađenosti (Pi) parcele i da koeficijent izgrađenosti (Ki) na pojedinačnoj građevinskoj parceli ne pređe 2,0;
- Spratnost građevina za skladišne i proizvodne namjene je P (prizemlje), sa visinama u zavisnosti od tehnološkog postupka;
- Namjena građevina je utvrđena Planom i ne može se mijenjati. Planom su formirane privredne zone kao kompleksi građevinskih parcela namijenjenih gradnji privrednih i poslovnih građevina;
- U privrednim zonama mogu se graditi:
 - proizvodne građevine tehnološki visoko razvijene,
 - poslovne građevine (pretežno uslužne, pretežno trgovačke i komunalno - servisne),
- Proizvodne i poslovne građevine se mogu koristiti za namjene bez štetnih uticaja na okoliš i bez povećanog opterećenja saobraćajnih i komunalnih uređaja više nego stoje to predviđeno Planom;
- Prilikom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija osigurati propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, smrada, zagađenje tla, onečišćavanja zraka, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i sl.), te isključiti one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitet života i rada na susjednim građevinskim parcelama, odnosno negativnih uticaja na širi prostor;
- Nivelacione kote poda prizemlja građevine u odnosu na saobraćajnicu utvrđiće se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu i moraju biti od istih uvećane za min. 15 cm;
- Poslovne građevine se ne mogu pretvarati u stambene;
- Prizemlja planiranih građevina, u zavisnosti od namjene, mogu se rješavati i transparentno uz formiranje pješačkih površina koje po potrebi mogu biti natkrivene;
- Priključivanje građevina na građevine komunalne infrastrukture obavlja se u skladu sa zakonskim propisima za pojedine vrste infrastrukture;
- Investitori koji će primjenjivati i razvijati savremenu svjetsku tehnologiju u proizvodnom i poslovnom procesu, obavezuju se, da će graditi građevine u skladu s estetskim kriterijima koji vrijede za takve vrste građevina u svjetskim relacijama. Ista obaveza odnosi se na hortikulturno i drugo uređenje i održavanje građevina;
- Tehnička dokumentacija za planirane građevine mora biti usklađena sa uslovima fundiranja i preporukama vezanim za konstruktivne elemente u geoinžinjerском elaboratu izrađenom za svaku građevinu;
- Prilikom izvođenja građevinskih zahvata na svim građevinskim parcelama, arhitektonsko oblikovanje građevina, primjena građevinskih materijala, mora se zasnivati na principima savremenog oblikovanja privrednih građevina i najnovijim saznanjima, uz upotrebu postojećih materijala i boja;
- Građevine se moraju graditi od kvalitetnih građevinskih materijala koji nisu lako zapaljivi i nisu prenosiooci požara;
- Priključke na saobraćajnice i mrežu instalacija treba u svakom konkretnom slučaju posebno projektovati, a u skladu sa Planom. Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste, instalacija i njihovo ugrađivanje za potrebe svakog potrošača;
- Parcela se u dijelu koji ne zauzima građevina mora obavezno ozeleniti visokim i niskim rastinjem;
- Najmanje prirodni hortikulturno uređen teren je 20% površine građevinske parcele;
- Javne površine (zelene površine, parkirališta, manipulativni prostori, pločnici i sl.) ne mogu se zaposjedati drugim građevinama i sadržajima;
- Planom se utvrđuje osnovni saobraćajni koncept iz Plana višeg reda. Korigira se samo u manjoj mjeri trasa pristupne ulice - XII transverzale, kako bi se uskladila s postojećim vlasničkim odnosima, odnosno uspostavljenim pristupima;
- Gradnja i uređivanje prostora za smještaj automobila na parkiralištima i u garažama ovisi o vrstama i namjeni prostora u građevinama za potrebe kojih se grade, odnosno uređuju parkirališta i garaže;
- Obavezno je osiguranje parkirališnog prostora na pripadajućoj parceli. Broj parking mjesta je u zavisnosti od namjene prostora, a prema važećim normativima. Parkiranje je dozvoljeno na otvorenim površinama ili u sklopu gabarita matičnog objekta koje će arhitektonskim oblikovanjem predstavljati jednu cjelinu;
- Iznimno, parkirališta i garaže mogu se uređivati i graditi i na drugoj građevinskoj parceli, kao skupni javni ili privatni parkirališno-garažni prostor za više građevina u susjedstvu, ali isključivo istovremeno s gradnjom građevina kojima služe;
- Parkirališne površine na parceli moraju se urediti i zazeleniti;
- Saobraćajne površine (parkinzi i pločnici) moraju se koristiti isključivo na način utvrđen Planom, i ne mogu se koristiti za druge potrebe;
- Nivelete pješačkih saobraćajnica kao prilazi i ulazi u sve 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);
- Postavljanje stubova i samostalnih reklamnih objekata vrši se u skladu sa Odlukom o privremenom korištenju javnih površina ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 3/05);

- Uredaji koji su u funkciji obavljanja djelatnosti u građevini (ventilacije, dimnjaci, klima uređaji i sl.) moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita građevine, posebno u slučaju kada bi svojim volumenom, primijenjenim materijalom i oblikom mogli znatnije uticati na oblikovne kvalitete fasade;
- Na građevinama koje su predviđene za rušenje zabranjuju se građevinske intervencije, izuzev radova tekućeg održavanja;
- Izgradnja privremenih građevina za potrebe gradilišta vrši se u skladu sa članom 77. Zakona o prostornom uređenju;
- Za sve građevine koje će se graditi na osnovu Plana potrebno je prethodno pribaviti projektnu dokumentaciju;
- Privremeno korištenje građevinskog zemljišta koje nije privedeno krajnjoj namjeni se ne može odobriti;
- 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;
- Tehnički prijem arhitektonskih i drugih građevina podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina;
- 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 građevinskoj parceli i priključenja na infrastrukturnu mrežu.

Član 5.

Zamjenske lokacije

Na građevinskoj parceli broj 13. u sklopu planiranog stambeno-poslovnog objekta obezbijediti zamjensku BGP za postojeći stambeni fond koji se Planom ruši u svrhu izgradnje XI transverzale.

Na građevinskoj parceli broj 18. u sklopu planiranog objekta male privrede obezbijediti zamjenski građevinski fond za postojeće objekte male privrede koji se ruše u svrhu planiranog saobraćajnog rješenja XII transverzale i Sjeverne longitudinalne.

Član 6.

Ovim Planom utvrđene su kategorije zelenila.

1. Linijski sistem zelenila - aleja uz primarne saobraćajnice, kao i kraći potezi (manje aleje) unutar obuhvata posmatranja.
 2. Zelene površine uz privredne, poslovne i stambene zgrade.
- Površine utvrđene kao neka od ovih kategorija ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi građevine koje nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari.

Uvjeti za izgradnju kategorija zelenila:

Aleje - stablašice markantnih morfoloških iskaza visine 20-25 m uz primarne saobraćajne tokove: XII i XI transverzalu i Sjevernu longitudinalu, kao dvoredne aleje, i kao kraće poteze unutar obuhvata sa dekorativnim hortikulturnim formama stablašica manje visine do 10 m promjera krošnje do 6-8 m,

Zelenilo uz poslovno-proizvodne i stambene sadržaje - Ove površine oblikovati kao površine tipa trga sa vrlo atraktivnim morfološkim iskazima sprata drveća u kombinaciji sa atraktivnim cvjetno-perenskim formama koje se nadopunjuju tokom vegetacionog perioda, sa adekvatnom površinskom obradom upotpunjenom sa elementima urbanog mobilijara - klupa, korpa, rasvjeta, oglasni pano, fontana i sl.

Višenamjenske zelene površine - parking prostori. Kao trajne zelene površine, koje treba da zadovolje više funkcija.

Izgradnja i uređenje zelenih površina vrši se u skladu sa prethodno pribavljenom odgovarajućom dokumentacijom koja mora biti u skladu sa Planom.

Član 7.

Oblikovanje prostora i građevina

Novu izgradnju prilagoditi karakteru predmetnog područja. Objekte projektovati u skladu sa namjenom i tehnološkim postupkom.

Izgled novih objekata (oblikovanje fasada, izbor i primjena građevinskog materijala, arhitektonski elementi i detalji) treba da doprinesu uspostavljanju vizuelnog identiteta i novih urbanih vrijednosti predmetnog područja.

Izbor arhitektonskog i konstruktivnog rješenja treba da obezbijedi prepoznatljivu identifikaciju građevine, uz primjenu savremenih materijala primjerenih planiranim sadržajima.

Član 8.

Pravila za izgradnju objekta benzinske pumpe

Orientacioni položaj objekta određen je građevinskom linijom, kako je prikazano u grafičkom prilogu br. 6.

Spratnost objekta je P +1 (prizemlje+1 etaža).

BGP površina planiranog objekta iznosi oko 680 m².

U objektu se planiraju sljedeći sadržaji: salon automobila sa prodavnicom auto - dijelova i opreme, kancelarijske prostorije, kafe, magacinski prostor i slično.

U okviru kompleksa planirati sadržaje za snabdijevanje gorivom (benzin, gas) sa potrebnim rezervoarima.

Projekat pumpe raditi u skladu sa važećim propisima i standardima za tu vrstu objekata.

Član 9.

Ograde

Izuzetno se dozvoljava postavljanje zaštitne ograde na granicama parcela, kako na regulacionoj liniji saobraćajnica, tako i prema susjednim parcelama, ukoliko namjena građevine to zahtijeva.

Ograde između građevinskih parcela ne mogu biti više od 2 m, te moraju imati uspostavljen zaštitni pojas zelenila i osvijetljenje.

Član 10.

Koncept planskog dokumenta utvrđuje mrežu saobraćajnica koje su uslov za prostorni razvoj, organizaciju i razmještaj sadržaja i kapaciteta predviđenih namjena.

Interna saobraćajna mreža formirana uvođenjem novih saobraćajnica, shodno konceptu novih sadržaja treba maksimalno da poštuje postojeći katastar. U svom poprečnom profilu treba da sadrži dvije saobraćajne trake minimalno po 3,0 m i obostrane pješačke staze širine po 2,0 m.

Investitor je dužan da obezbijedi površine za parkiranje i garažirane na dodijeljenoj građevinskoj parceli prema važećim normativima.

Interni saobraćajni sistem u okviru kompleksa treba da u funkcionalnom i tehničkom smislu omogući pristup svakoj parceli, normalno kretanje one strukture vozila koja će ga koristiti - putničkih, komunalnih, teretnih vozila i drugih specifičnih vozila shodno sadržaju zone.

Trase novoprojektovanih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa primjerenim padovima.

Ulaz/izlaz na XII transverzalu ostvariti isključivo ulivnom trakom za desno skretanje poprečnog profila jedne trake širine 3,0 m. U tom smislu, ovu ulicu treba primjereno rekonstruisati i prilagoditi predloženom saobraćajnom rješenju, u skladu sa elementima prikazanim u odgovarajućim grafičkim prilogima separata "Saobraćaj" kao sastavnog dijela Plana.

