

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
GRAD SARAJEVO
OPĆINA STARI GRAD SARAJEVO
NAČELNIK OPĆINE STARI GRAD SARAJEVO**

(Nacrt)

**ODLUKU O PROVOĐENJU
URBANISTIČKOG PROJEKTA
„HLADIVODE“**

Nosilac pripreme Plana:
Općina Stari Grad

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Sarajevo, septembar 2017. godine

Na osnovu čl. 47. Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 7/05), te člana 10. i 25. Statuta Općine Stari Grad Sarajevo "Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/13 – prečišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj dana 2017. godine, donijelo je

(Nacrt)

ODLUKU O PROVOĐENJU URBANISTIČKOG PROJEKTA „HLADIVODE“

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korišćenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Urbanističkog projekta "Hladivode" (u daljem tekstu: Urbanistički projekat), 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 tromeđe parcela k.č. 1830, 1703/1 i 1764, potom produžava na sjeveroistok idući međama parcela k.č. 1703/1, 1703/72 (obuhvata ih) i dolazi do tačke br. koja se nalazi na međi između parcela k.č. 1830 i 1620, a ima koordinate $y=6536483$, $x=4859222$. Granica potom nastavlja na jugoistok idući putem k.č. 1620 i dolazi u tačku br. 2 koja ima koordinate $y=6536643$, $x=4859031$, zatim se lomi na jugozapad idući međama parcela k.č. 1703/61, 1703/62, 1703/63, 1703/64, 1703/65, 1703/1, 1703/68, 1703/69, 1703/4 1703/1, 1696/16, 1696/15, 1696/14, 1696/13, 1696/12, 1696/11, 1696/1 (obuhvata ih) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Vasin han, Općina Stari Grad Sarajevo. Površina obuhvata iznosi $P=6,2ha$.

Član 3.

U sklopu obuhvata Urbanističkog projekta definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Zona individualnog stanovanja
- Zona kolektivnog stanovanja
- Zona centralne djelatnosti
- Površine primarnih koridora saobraćajnica

Član 4.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina:*Regulaciona i građevinska linija:*

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Urbanističkog projekta;
- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu, odnosno liniju koju ne smije preći najistureniji nadzemni dio građevine, osim streha, ali do maksimalne udaljenosti od 3m od granice parcele. Unutar građevinskih linija investitoru se daje mogućnost da definiše tlocrt građevina u ovisnosti od potreba i želja;
- Urbanističkim projektom kao obaveza preuzeta je Urbanistička saglasnost br. UP-I-05-23-5162/16-AK od 17.10.2016. godine, kao i Rješenje o izmjeni Urbanističke saglasnosti br. UP-I-05-23-2754/17-AK od 19.06.2017. godine, a koja se odnose na izgradnju dva individualna stambena objekta, te su u skladu s tim ucertane građevinske linije objekata na predmetnim parcelama br. 88 i br. 89.
- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu;
- Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalne infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Urbanističkim projektom (važecim tehničkim normativima), na osnovu faza komunalne infrastrukture, koje su sastavni dio Urbanističkog projekta;
- Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana;

Spratnost objekata:

Planirana spratnost utvrđena je Urbanističkim projektom i ne može se mijenjati;

- Etaže objekta su: podrum („P“), suteran („S“), prizemlje („P“), spratovi („1“, „2“, ...);
- Prosječna spratnost objekata individualnog stanovanja je S+P+1;
- Prosječna spratnost objekata kolektivnog stanovanja je S+P+2
- 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 (Po) se smatra najniža etaža objekta koja je više od 50% volumena i sa svim stranicama ukopana u odnosu na uređen teren. Jedna ili više podrumskih etaža mogu se realizovati kod izgradnje planiranih građevina, pod uslovom da se uradi projekat osiguranja građevinske jame, koji će propisati odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda, kao i obrušavanja terena;
- Suteran (S) 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%);
- Tavanskom etažom (T) se smatra prostor sa visinom nadzotka do 70 cm. Ukoliko se radi o kosom terenu dio objekta na nižoj strani terena može imati nadzidu od maksimalno 50 cm, a na višoj strani terena nadzidu do 150 cm.

- Maksimalna spratna visina jedne etaže je 300 cm (od poda do poda), a preporučuje se spratnost od 280 cm.

Završna etaža i krovšte:

Krovovi objekata mogu biti ravni, viševodni kosi ili kosi u kombinaciji sa ravnim, uz uslov da bar jedna krovna ravan bude niz padinu;

Nagib kosih krovova prilagoditi nagibu na susjednim objektima. Prosječni nagib je cca 30 °. Ne dozvoljava se primjena mansardnog i bačvastog oblika krova.

U slučaju primjene kosih krovova, tavanski prostori mogu se koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, odnosno za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih jedinica.

Planirani objekti:

Arhitektonsko oblikovanje:

Kod izgradnje novih objekata potrebno je sljedeće:

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, sa jednostavnim arhitektonskim linijama, po mogućnosti dominacijom horizontala i formom jednostavnih kubusa;
- Moguće je koristiti tradicionalne elemente, ali transformisane savremenim oblikovnim izrazom, bez imitacije i direktnog preuzimanja oblika starih estetika;
- Novi i zamjenski objekti moraju svojim likovnim izrazom, proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima ili blokom u cjelini;
- Pri kolorističkoj obradi fasada izbjegavati jarke i intenzivne boje, a preporučuje se ublažena bijela ili svijetlo pastelne u kombinaciji sa neutralnim nijansama.;

Član 5.

Pri izdavanju dozvole za građenje novih arhitektonskih objekata potrebno je:

Nestabilni tereni i aktivna klizišta - Teren na kojem je konstatovano aktivno klizište je izrazito nepovoljan za bilo kakvu gradnju objekata. Na ovim terenima, prije izgradnje planiranih objekata, moraju se izvesti svi radovi:

- Detaljno inženjersko-geološko ispitivanje sa istražnim bušenjem i laboratorijskim ispitivanjima nabušenog jezgra i izrada elaborata sa mjerama sanacije istog;
- Za sanaciju aktivnog klizišta potrebno je uraditi projekat sanacije klizišta;
- Poslije sanacije aktivnog klizišta potrebno je postaviti reperne tačke i uraditi monitoring u vremenskom periodu od 1 godine i geodetskim snimanjem konstatovati eventualno pomjerenje tla;
- Ukoliko se potvrdi da nema novog pomjerenja tla, smatra se da je sanacija klizišta uspjela i ovaj dio terena po kategorizaciji iz nestabilnog terena prelazi u uslovno stabilan teren,
- Ukoliko na osnovu svega navedenog geostatički proračun o graničnoj nosivošću sloja zadovoljava za predmetni objekat može se izvršiti legalizacija objekta.

Uslovno stabilni i stabilni tereni – Prije izgradnje novih objekata na ovom dijelu terena potrebno uraditi detaljan geotehnički izvještaj.

Član 6.

U postupku izdavanja dozvole za građenje objekata potrebno je pribaviti inženjersko - geološki i geotehnički nalaz i uslove temeljenja od stručnih institucija, a statički proračun mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8^o 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 7.

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

Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, što 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.

Prizemlja i sutereni planiranih stambenih objekata mogu se pretvarati u poslovni prostor, a spratne etaže samo u kancelarijski prostor.

Član 9.

U poslovnom prostoru mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, koje ne remete korištenje susjednih objekata i sadržaja. Poslovni prostori moraju biti izgrađeni u skladu sa važećim propisima u odnosu na djelatnosti koje se u njima vrše.

Član 10.

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

Član 11.

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

Predloženom parcelacijom su utvrđene regulacione linije koje su identične sa regulacionim linijama saobraćajnica. Za realizaciju većeg broja planiranih saobraćajnica, a zbog uslova na terenu, neophodni su usjeci i nasipi koji zalaze u predložene vlasničke parcele. Iz navedenog razloga predlažemo da se planirani kolski i pješački saobraćaj realizuje prije postavljanja ograda na granicama građevinskih parcela uz saobraćajnice. U protivnom će se morati vršiti uklanjanje eventualno postavljenih ograda u cilju realizacije škarpi (usjeka i nasipa).

Član 12.

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

Parkiranje - garažiranje mora se obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele ili unutar gabarita objekta.

Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti, 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. Objekti garaže mogu biti samo suterenski ili 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. Namjena garažnog prostora se ne može mijenjati.

Član 13.

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

Član 14.

Ovim Planom utvrđene su kategorije zelenila:

1. Zelenilo uz objekte individualnog stanovanja i objekte kolektivnog stanovanja,
2. Zelenilo u granicama objekata centralne djelatnosti.

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.

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

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

U zonama zelenila može se odobriti izgradnja pješačkih staza sa urbanim mobilijarom.

Član 15.

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 16.

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 uslovima, prostornim standardima i normativima za otklanjanje i sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 5/00).

Član 17.

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

Predsjedavajući Općinskog vijeća

Jusuf Pušina

Broj:
Sarajevo,

Pravni osnov

Zakonski osnov je čl. 29. i 47. Zakona o prostornom uređenju kojim je regulisano da je Odluka o provođenju Plana sastavni dio dokumenta prostornog uređenja, da urbanističke projekte donosi općinsko vijeće.

Statutarni osnov za donošenje ove odluke su članovi 10. i 25. Statuta Općine Stari Grad, kojim je regulisano da je općina, kao jedinica lokalne samouprave, nadležan za regulisanje pitanja iz oblasti prostornog uređenja i urbanizma, odnosno da Općinsko vijeće donosi odluke i druge propise iz nadležnosti Općine kao jedinice lokalne samouprave.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003-2023 god. ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 26/06 od 31.09.2006. g.), prema kojem je ovo područje smješteno u urbanom području Općine Stari Grad Sarajevo u namjeni stanovanje.

Obrazloženje predloženih rješenja

Članom 1. utvrđuju se uvjeti korištenja, izgradnje, uređenja, zaštite prostora i način provođenja Plana.

Članom 2. utvrđuju se granice i površina prostornog obuhvata Plana.

Članom 3. definišu se zone sa namjenama površina u obuhvatu Plana.

Članom 4. propisuju se urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina.

Članom 5. propisuju se uslovi za izdavanju dozvole za građenje novih arhitektonskih objekata.

Članom 6. propisuju se uslovi za temeljenje i statički proračun planiranih građevina.

Članom 7. propisuju se uslovi za uređenje građevinskog zemljišta.

Članom 8. propisuju se uslovi za pretvaranje dijela stambenih objekata u poslovni.

Članom 9. propisuju se uslovi za obavljanje djelatnosti u poslovnim prostorima.

Članom 10. propisuju se uslovi za izgradnju objekata privremenog karaktera.

Članom 11. propisuju se uslovi za postavljanje ograda.

Članom 12. propisuju se uslovi za parkiranje i garažiranje

Članom 13. propisuju se uslovi za saobraćajne uglove preglednosti.

Članom 14. propisuju se uslovi za uređenje zelenih površina.

Članom 15. propisuju se mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća

Članom 16. propisuju se mjere zaštite lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.

Članom 17. propisuje se način stupanja na snagu Odluke

Sadržaj odluke

Odluka je sačinjena na osnovu Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“ br. 63/04 i 50/07) i sadrži sve propisane elemente iz navedene Uredbe.