

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

*(Prednacrt)*

**ODLUKU O PROVOĐENJU  
URBANISTIČKOG PROJEKTA  
„REZIDENCIJALNO NASELJE HLADIVODE I“**

**Nosilac pripreme Plana:**  
Općina Stari Grad

**Nosilac izrade Plana:**  
Zavod za planiranje razvoja  
Kantona Sarajevo

Sarajevo, august 2024. godine

Na osnovu člana 24. i 25. Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17), i čl. 10. i 25. Statuta Općine Stari Grad Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 20/13), Općinsko vijeće Stari Grad Sarajevo, dana \_\_\_\_\_, donijelo je

(Nacrt)

## **ODLUKU O PROVOĐENJU URBANISTIČKOG PROJEKTA „REZIDENCIJALNO NASELJE HLADIVODE I“**

### Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korišćenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Urbanističkog projekta "Rezidencijalno naselje Hladivode I" (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. 1076/4,1076/3 i 1831, potom produžava na sjever idući međama parcela k.č. 1831,1072 (ne obuhvata ih) i dolazi u četveromeđu parcela k.č.1072, 1074/2 635 i 660, granica se potom lomi na jugoistok, te jug idući međama parcela k.č. 1074/2, 1073, 1074/3, 1076/6, 1076/7, 1076/3 i 1076/4 (obuhvata ih) i dolazi do mjesta odakle je opis granice počeo. Sve navedene parcele nalaze se u K.O. Vasin Han, Općina Stari Grad.

Površina predmetnog obuhvata iznosi  $P = 3,40$  ha.

### Član 3.

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

- Individualno stanovanje
- Kolektivno stanovanje
- Centralne djelatnosti
- Zelenilo
- Saobraćaj

### 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 linija koju ne može preći ni najistureniji dio građevine. Unutar građevinskih linija investitoru se daje mogućnost da definiše tlocrt građevina;
- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnice datih u Planu;
- Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalne infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Urbanističkim projektom (važećim 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“, ...);
- Spratnost objekata individualnog stanovanja je P+1;
- 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;
- Suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren i da je najmanje jednom svojom fasadom izvan uređenog terena;
- Maksimalna spratna visina jedne etaže je 300 cm (od poda do poda), a preporučuje se spratnost od 280 cm.

#### *Završna etaža i krovnište:*

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.

#### **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 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 nijansam.;

#### Član 5.

- Prilikom projektovanja zelenih površina uz stambene i poslovne objekte, sve postojeće, vrijedne i kvalitetne grupacije i jedinke (posebno stablašice) sačuvati i ugraditi u buduće rješenje i zaštititi ih od oštećenja prilikom izvođenja građevinskih i radova na pejzažnom uređenju;
- U zoni definisanoj kao zona “zaštitnog zelenila”, a koja predstavlja dio park - šume Sedrenik ne dozvoljava sječa stabala, kao ni druge intervencije koje mogu narušiti prirodne uslove lokaliteta-klizišta i nestabilan teren.
- Oko ovog kompleksa i pojedinačnih objekata, a naročito oko zone zaštitnog zelenila ne dozvoljava se postavljanje i formiranja visokih netransparentnih ograda i drugih barijera.
- Zona zastitnog zelenila predstavlja „zeleni koridor“ i mora ostati prohodna za faunu i dostupna za javno korištenje.
- Prostorni normativ za udio zelenih površina pejzažno uređenih u okviru građevinskih parcela stanovanja, ne smije biti manji od 40%.
- Osnovni gradivni element zelenih površina je visoka vegetacija, obzirom na uslove terena (nestabilan teren, klizišta). Ne smije se dozvoliti unošenje invazivnih i alohtonih vrsta, koje mogu ugroziti prirodno stanište.
- Prilikom vanjskog uređenja koristiti prirodne materijale drvo, kamen i dr. a izbjegavati unošenje vještačkih elemenata kao što su asfalt, beton i sl.
- Aktivnosti na realizaciji i uređenju zelenih površina u bazirati na adekvatnoj tehničkoj dokumentaciji, tj. Izvedbenim projektima pejzažnog uređenja, koji treba da su sastavni dio Projektne dokumentacije za izgradnju objekata.
- Projekti moraju biti urađeni od strane stručnog i odgovornog lica i /ili registrovane firme za projektovanje zelenih površina.
- Obezbijediti nadzor prilikom izvođenja svih pejzažnih i drugih radova, kao i tehnički pregled svih izvedenih radova na realizaciji zelenih površina ovog Plana.
- Pejzažno uređenje mora biti završeno prije tehničkog prijema i otvaranja objekta.
- Prilikom izgradnje saobraćajnica i objekata, treba skidati sloj plodnog zemljišta i koristiti ga kod formiranja zelenih površina svih kategorija u obuhvatu Projekta, ali i šire.

#### Član 6.

Uslovi izgradnje objekata i saobraćajnica na uslovno stabilnim i nestabilnim terenima podrazumjevaju:

- Provođenje i poštivanje mjera propisanih Projektom stabilizacije i sanacije terena na području Urbanističkog projekta „Hladivode 1“ koji je urađen od strane „WINNER PROJECT“ d.o.o. u Sarajevu 2022. godine;

- Nakon sanacije terena potrebno je provesti monitoring u trajanju od minimalno jedne godine, pomoću geodetskih mjerenja, kako bi se ustanovilo da li je lokalitet saniran i da li još uvijek postoji eventualno pomjeranje tla;
- Prije izgradnje objekata potrebno je uraditi Detaljan geotehnički izvještaj i Reviziju istog.

#### 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.

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 9.

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 10.

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:

- 1,1 parking mjesto – 1 stambena jedinica
- za poslove sadržaje, 1 parking mjesto na 60 m<sup>2</sup> BGP-a

## Član 11.

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

## Član 12.

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 13.

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 14.

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

Predsjedavajući Općinskog vijeća

Broj:  
Sarajevo,

## OBRAZLOŽENJE

### Pravni osnov

Zakonski osnov je za donošenje ove Odluke je član 25. stav (10) i 24. Zakona o prostornom uređenju kojim je regulisano 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. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 26/06, 4/11 22/17) prema kojem je ovo područje smješteno u urbanom području Općine Stari Grad Sarajevo.

### Razlozi donošenja Odluke

Izrada provedbenog planskog dokumenta inicirana je od strane investitora „Bosnian Spring“ d.o.o. Sarajevo i Općine Stari Grad Sarajevo radi rješavanja potreba za novim rezidencijalnim naseljem, a sve u cilju kvalitetnijeg funkcionisanja i daljeg usmjerenog razvoja područja Općine Stari Grad.

Obzirom da za predmetno područje nije rađen regulacioni plan, potrebno je bilo uraditi:

**1. Projektni program za izradu Urbanističkog projekta „Hladivode I“** - kojim se definisala osnovna koncepcija uključujući i usaglašavanje sa prostorom šireg područja, te je isti verifikovan od strane Nosioca pripreme (akt broj 05-19-29-37/20 od 02.06.2020. godine). Projektni program predstavlja smjernice za izradu Urbanističkog projekta. Program zamjenjuje u ovom slučaju regulacioni plan.

**2. Urbanistički projekat „Hladivode I“** – urađen je na osnovu verifikovanog Projektnog programa i sadrži sve elemente propisane Zakonom o prostornom uređenju, kao što su idejni projekti objekata i infrastrukture.

Plan se radi u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, br.24/17), i Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Službene novine Federacije BiH“, broj 63/04 i 50/07).