

**ODLUKU  
O PRISTUPANJU IZRADI URBANISTIČKOG  
PROJEKTA "ČENGIĆ VILA I"**

**Vrsta plana**

Član 1.

Pristupa se izradi Urbanističkog projekta " ČENGIĆ VILA I" (u daljnjem tekstu: Plan).

**Granice područja za koje se plan radi**

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tačke broj 1 sa koordinatama  $y=6529895$ ,  $x=4856153$ , koja se nalazi na granici između političkih općina Novi Grad i Novo Sarajevo, zatim produžava na sjever idući granicom pomenutih političkih općina i dolazi do tačke broj 2 sa koordinatama  $y=6529857$ ,  $x=4856343$ , koja se takođe nalazi na granici između političkih općina Novi Grad i Novo Sarajevo, granica obuhvata nastavlja u pravcu istoka idući ulicom Džemala Bijedića k.č 4341 (obuhvata je) i dolazi do trase V transverzale kojom produžava u pravcu juga (neobuhvata je) i dolazi do tačke broj 3 sa koordinatama  $y=6530345$ ,  $x=4856298$ , koja se nalazi na rubu pomenute trase, zatim produžava na jugozapad idući putem k.č. 4361/1 (obuhvata ga) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Novo Sarajevo I i K.O. Novo Sarajevo V, Općina Novo Sarajevo.

Granica obuhvata je nanesena sa podloga  $R=1:1000$  (katastarski original i podloge iz 1986. god.)

Površina obuhvata iznosi  $P=7$  ha.

**Vremenski period za koji se plan donosi**

Član 3.

Plan se donosi za period od 10 godina (2009. - 2019. godine).

**Smjernice za izradu plana**

Član 4.

Na osnovu pokrenute inicijative od strane Općine Novo Sarajevo i zahtjeva investitora sa područja ovog prostornog obuhvata daju se Smjernice za izradu Plana.

Plan se radi u cilju preispitivanja prostornih mogućnosti, integracije zatečenog stambenog i poslovnog fonda kao i mogućnost nove izgradnje u cilju postizanja ekonomičnosti izgradnje razmatrajući zahtjeve investitora koji posjeduju imovinu ili imaju interes za građenje na predmetnom obuhvatu.

Kroz izradu Plana potrebno je:

- Izvršiti geodetsko snimanje postojećeg stanja u prostornom obuhvatu u digitalnoj formi u mjerilu 1:500.
- Izvršiti dodatne istražne radove u funkciji izrade elaborata o inženjersko-geološkim, geomehaničkim hidrogeološkim i hidrološkim osobinama terena za nivo idejnih projekata objekata.
- Izvršiti rekognosciranje i valorizaciju postojećeg građevinskog fonda.
- Prilikom izrade Plana poštovati opredjeljenja data kroz planove višeg reda vodeći računa o povezivanju sa kontaktnim zonama.
- U cilju unapređenja uslova stanovanja i rada posmatranog područja izvršiti preispitivanje postojećeg stanja uz mogućnost intervencija kako na objektima tako i na uređenju zemljišta u smislu redizajna i kvalitetnijih rješenja.
- Analizom ponuđenih rješenja u urbanističkim projektima unutar ovog prostornog obuhvata konstatovano je da ovaj prostor radi svog položaja i značaja zahtijeva novi pristup u planiranju i oblikovanju. Evidentno je da je spratnost objekata uz ulicu Bulevar Meše Selimovića, koja predstavlja žilu kućavicu dolinskog dijela grada,

preniska i da je treba povećati u cilju formiranja ulične fasade, odnosno povećanjem bruto-građevinske površine te omogućiti da se izvrši uređenje građevinskog zemljišta i da se pokuša udovoljiti potrebama investitora.

- U tom smislu na mjestu kina "Kumrovac" urađena je Korekcija Regulacionog plana "Kvadrant 30" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/06) - stambeno-poslovni kompleks Kumrovec, spratnosti P+3, P+4 sa akcentom do P+15, čije rješenje će se inkorporirati u urbanističko rješenje.
- Urbanističkim projektom će se uz ulicu Bulevar Meše Selimović obuhvatiti i projekat Poslovni centar "Kumrovec 2", od strane investitora GP "Butmir", smješten na prostoru Zanatskog centra predviđenog RP "Kvadrant 30". Uvažavajući prethodno iznesene elemente predlaže se maksimalna spratnost objekta do  $P_0+P+3$ ,
- Prizemlje objekta obavezno tretirati kao poslovni prostor, kao i veći dio prvog sprata, dok se preostala brutograđevinska površina može koristiti za stanovanje višeg kvaliteta, kako po strukturi stambenih jedinica, tako i po opremljenosti.
- Parkiranje vozila treba riješiti u podrumskoj etaži, a po normativu 1 parking mjesto na svakih 60 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine poslovnog prostora, odnosno za svaku stambenu jedinicu obezbijediti jedno parking mjesto. Pristup garažama obezbijediti sa postojeće naseljske ulice koja se nalazi između solitera i predmetnog objekta.
- Uzimajući u obzir arhitekturu i raspored masa okolnog prostora ne bi trebalo primjenjivati kose krovove.
- Treba poštovati građevinsku liniju datu kroz Regulacioni plan "Kvadrant 30" koja je ujedno granična linija postojećeg zelenila i pločnika, na južnoj strani objekta. Planirani građevinski fond kvalitetno po svim arhitektonsko-urbanističkim uslovima integrirati u postojeću prostornu organizaciju. Mora postojati usaglašenost sa prostornim mogućnostima, pa je potrebno voditi računa o rastojanjima između objekata, njihovom osunčanju, saobraćajnom i kolskom pristupu, stacionarnom saobraćaju i sl.
- Planom predvidjeti redizajn postojećeg građevinskog fonda radi poboljšanja uslova stanovanja i cjelokupne slike u gradskoj matrici.
- Postojeći stambeni fond obuhvata kolektivne stambene objekte spratnosti S+P+5 etaža za koji je potrebno preispitati mogućnost povećanja vertikalnog gabarita, u smislu nadogradnje za jednu korisnu etažu a u zamjenu za poslovne sadržaje koji bi se locirali u suterenske etaže koje se sada koriste i kao stambeni prostori.
- Potrebno je napraviti analizu, kojom bi se preispitale mogućnosti i opravdanost građevinskih intervencija za ove stambene objekte, te u istom kontekstu potrebno je predložiti vrstu građevinskih zahvata u cilju rekonstrukcije i poboljšanja ukupnog standarda stanovanja na posmatranom području.
- Stvorene obaveze u prostoru od strane općinske službe uvažiti kao zatečeno stanje.
- Postojeći niz poslovnih sadržaja zanatskog centra prizemne spratnosti (između Stambeno poslovnog kompleksa Kumrovec i objekta koji se planira projektom Kumrovec 2, uz Bulevar Meše Selimović, također razmotriti sa aspekta povećanja spratnosti i usklađivanja sa budućom uličnom fasadom).
- Privremeni ugostiteljski objekat, lokacijom na krajnjoj istočnoj strani obuhvata Plana sa čeonom fasadom prema Bulevaru Meše Selimović, preispitati u smislu redizajna, gabarita i uklapanja u kontekstu cjelokupne ulične fasade.

- Objekat cvjećare na uglu ulica Džemala Bijedića i Bulevara Meše Selimovića zadržati uz mogućnost redizajna.
- Ukupna urbanistička kompozicija treba biti koncipirana tako da može obezbijediti sklad između novih arhitektonskih masa, posebno stavljajući akcenat na kompoziciju ukupne ulične fasade, kako ove cijeline tako i susjednih cjelina: Centar Novo Sarajevo, Alipašin Most VII, itd.
- Sklad u rasporedu masa i jedinstvu fasada treba biti naglašen primjenom savremenih materijala koji se danas u svijetu koriste.
- Za budući ukupan broj stanovnika treba preispitati i obezbijediti društvene i komercijalne sadržaje nivoa mjesne zajednice i rejonskog centra.
- U granici posmatranja, prema prostornim mogućnostima, kao segment vanjskog uređenja, predvidjeti zelene površine, sa visokoatraktivnim elementima sve tri vegetacione etaže upotpunjene sa elementima urbanog mobilijara - klupe, korpe, rasvjeta, fontana, oglasni pano i sl.,

Urbanističko-arhitektonskim rješenjem segmentu "zelenilo" treba posvetiti posebnu pažnju prije svega u pogledu:

1. poboljšanja strukture postojećih zelenih površina - kvalitetno i kvantitativno unapređenje postojeće strukture sve tri vegetacione etaže, a s ciljem povećanja ukupne biomase,
  2. planiranja novih površina pod zelenilom, a prema prostornim mogućnostima, sljedećih kategorija: alejne sisteme uz južnu (Bulevar Meše Selimovića) i sjevernu granicu obuhvata (ulicu Džemala Bijedića) zasaditi stablašice kako bi se ostvario kontinuitet postojećeg linijskog zelenila,
  3. blokovsko zelenilo - površinom i strukturom treba da zadovolji potrebe stanovništva raznih starosnih dobi za odmorom i rekreacijom, uz objekte društvene infrastrukture - površine oblikovno riješiti sa visokoatraktivnim elementima biološke i građevinske komponente koje će se u hortikulturnom smislu smjenjivati i dopunjavati tokom cijele godine i doprinostiti dodatnoj atraktivnosti ovog prostora.
- Preuzeti mrežu primarnog saobraćaja iz plana višeg reda, Urbanističkog plana grada Sarajeva, a mrežu internih saobraćajnica koncipirati na način jednostavne dostupnosti svim objektima.
  - Za sve novoplanirane objekte predvidjeti prostore za mirujući saobraćaj u okviru gabarita objekta (podzemno ili nadzemno) u skladu sa važećim standardima.
  - Cjelokupan prostor treba opremiti i potrebnim mrežama komunalne infrastrukture imajući u vidu rješenja data kroz planove višeg reda. Prilikom planiranja prostorne organizacije uzeti u obzir već izgrađenu infrastrukturu mrežu i njene kapacitete, te je po mogućnosti koristiti uz proširenje kapaciteta.

#### Rok za izradu plana

Član 5.

Rok za:

- donošenje Odluke o pristupanju izradi Plana je juli 2008. godine
- provođenje tenderskog postupka za podloge, ugovaranje i obezbjeđenje podloga za izradu Plana je septembar 2008. godine
- za izradu prednacrtu Plana je decembar 2008. godine,
- za utvrđivanje Nacrta Plana je januar 2009. godine,
- za javni uvid i raspravu o Planu je februar 2009. godine,

- za sumiranje i analizu rezultata javne rasprave mart 2009. godine
- za prijedlog plana i usvajanje je maj 2009. godine.

#### Način osiguranja sredstava za izradu Plana

Član 6.

Sredstva za pripremu i izradu Plana u okvirnom iznosu od 68.500 KM obezbijediće Općina Novo Sarajevo i to 50% u 2008. godini i 50% do februara 2009. godine.

#### Nosilac pripreme plana i nosilac izrade Plana

Član 7.

Nosilac pripreme za izradu Plana je načelnik Općine Novo Sarajevo.

Nosilac izrade Plana je Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

#### Javna rasprava i donošenje plana

Član 8.

Na osnovu smjernica iz Odluke o pristupanju izradi Plana Nosilac izrade će formirati Prednacrt plana uključujući projekte koje obezbjeđuje Krajnji investitori putem Općine Novo Sarajevo, i dostaviti ga Nosiocu pripreme za izradu Plana radi utvrđivanja Nacrta plana.

Nosilac pripreme će utvrditi Nacrt plana i podnijeti ga Općinskom vijeću na razmatranje i stavljanje na javni uvid i raspravu u trajanju od 30 dana.

Član 9.

Na osnovu rezultata javne rasprave i stava o Nacrtu plana Nosilac pripreme za izradu Plana utvrdiće Prijedlog plana i podnijeti ga Općinskom vijeću Općine Novo Sarajevo na donošenje.

#### Ostale odredbe

Član 10.

Subjekti planiranja su: Kanton Sarajevo, Grad Sarajevo, Općina Novo Sarajevo, Krajnji investitori, Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo, Zavod za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa, komunalna i javna komunalna preduzeća, vlasnici i korisnici zamljišta, mjesna zajednica i drugi zainteresovani subjekti koji iskažu svoj interes.

Član 11.

Utvrđuje se režim zabrane građenja do donošenja Plana izuzev za objekte gdje je Općina već stvorila obaveze, u kom slučaju se postupak može nastaviti.

Član 12.

Sastavni dio ove Odluke je grafički prilog R 1:1000.

Član 13.

Donošenjem ove Odluke stavlja se van snage Odluka o pristupanju izradi izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Zanatski centar Kumrovec 2" donesena dana 14. 6. 2004. godine br. 01-02-392/04.

Član 14.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj 01-05-661/08  
25. jula 2008. godine  
Sarajevo

Zamjenik predsjedavajućeg  
Općinskog vijeća Novo  
Sarajevo  
Dragan Miloš, s. r.