

- karta 4. - Postojeće stanje - namjena površina
- karta 5. - Postojeće stanje - Posjedovno stanje
- karta 6. - Planirana namjena površina
- karta 7. - Odnos prema postojećem građevinskom fondu
- karta 8. - Plan razmjestaja, namjene i spratnosti objekata
- karta 9. - Prijedlog plana parcelacije
- karta 10. - Plan regulacionih i građevinskih linija

2. Faza- Idejno rješenje saobraćaja,
3. Faza-Idejno rješenje snabdijevanja vodom i odvodnja
otpadnih i oborinskih voda,
4. Faza- Idejno rješenje toplifikacije-gasifikacije,
5. Faza- Idejno rješenje elektroenergetike i javne rasvjete,
6. Faza- Idejno rješenje hortikulture,
7. Faza- Idejno rješenje tk-mreže.

Član 3.

Po jedan primjerak ovjerenog elaborata Plana nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u Gradskoj upravi-Služba za urbano planiranje i stambene poslove, Službi dokumentacije Općine Centar Sarajevo i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 4.

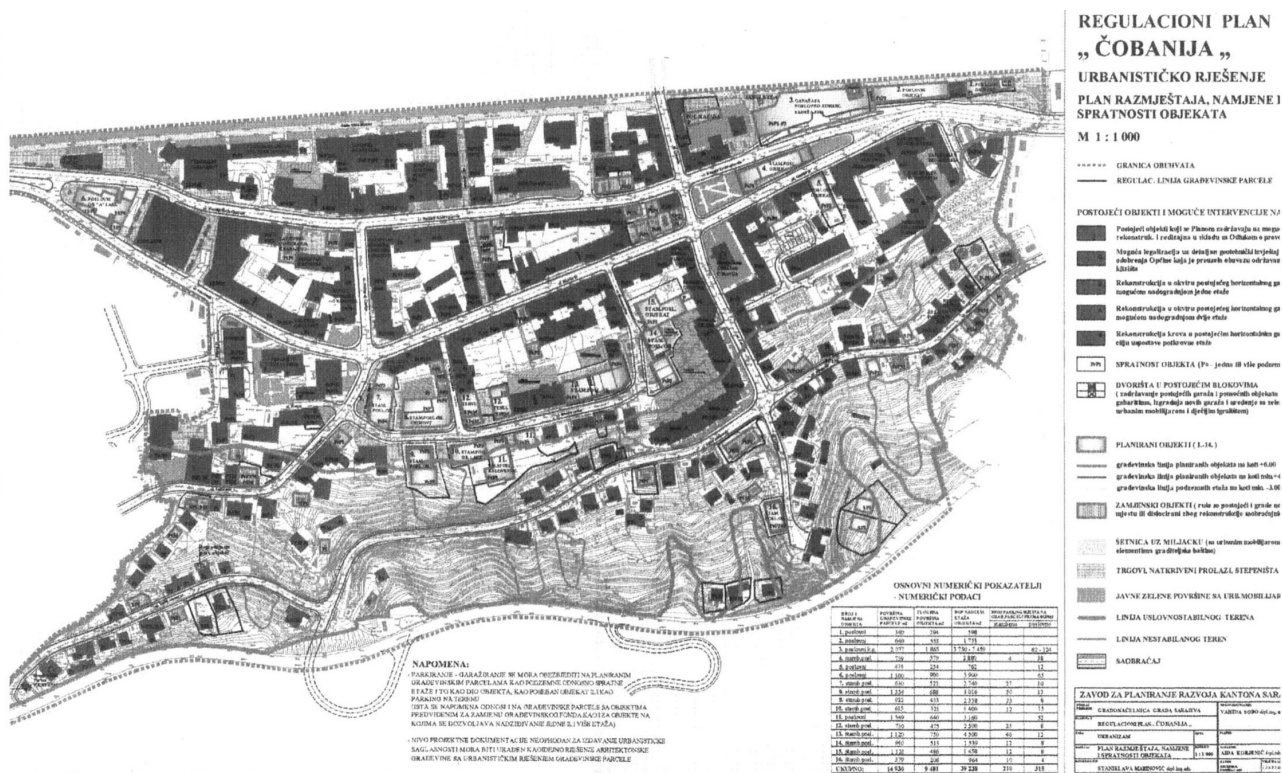
Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo"

Broj 01-02-1000/09
30. juna 2009. godine
Sarajevo

Predsjedavajući
Gradskog vijeća
Marin Ivanišević, s. r.

1. Faza - Urbanizam prezentiran na odgovarajućem broju tematskih karata, i to:

- karta 1. - Izvod iz Urbanističkog plana grada Sarajeva
- karta 2. - Postojeće stanje - Ažurna geodetska podloga
- karta 3. - Postojeće stanje - Namjena, spratnost i kategorija objekata
- karta 3.1. - Inženjersko-geološka karta
- karta 3.2 - Valorizacija graditeljskog naslijeđa



Na osnovu člana 16. stav 1. tačka 1. i člana 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 34/08 - Prečišćeni tekst), te člana 47. stav 2. alineja 1. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 7/05), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj 30. juna 2009. godine, donijelo je

ODLUKU

O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA "ČOBANIJA"

Član 1.

Ovom Odlukom uređuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana "Čobanija" (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 Plana počinje od mosta Drvenija na rijeci Miljacki i ide u pravcu jugozapada granicom između općina Centar sa desne strane (obuhvata je) i Stari Grad sa lijeve strane i izlazi na Gradsku obilaznicu odnosno Ulicu Put mladih muslimana k.č. 3818/1 K.O. Sarajevo VIII odnosno mjesto gdje istu presjeca granica između naprijed navedenih općina, produžava na jugozapad te zapad idući južnom stranom Ulice Put mladih muslimana k.č. 3918/1 (obuhvata je) i dolazi do njenog raskršća sa ulicom Soukbnar k.č. 3802, lomi se idući Ulicom Soukbnar na sjeveroistok k.č. 3802 (obuhvata je) i dolazi do njenog raskršća sa ulicom Stolačka, produžava na sjever idući istočnom međom parcele k.č. 1373 koju ne obuhvata, produžava na sjever idući zapadnim međama parcela k.č. 3802 i 1057 (obuhvata ih), lomi se idući na istok sjevernom međom parcele k.č. 1057 (obuhvata je) i dolazi do tromede parcela k.č. 1057, 1038 (ulica) i 1056, ide na sjever zapadnom stranom Ulice Podgaj (obuhvata je) k.č. 1038 i dolazi do njenog raskršća sa Ulicom Skenderija k.č. 3792 kojom produžava na sjeverozapad (obuhvata je) i dolazi do starog mosta Skenderija na rijeci Miljacki, produžava na istok idući uzvodno lijevom obalom rijeke Miljacke koju ne obuhvata i dolazi do mosta Drvenija odnosno mjesta odakle je opis granice Regulacionog plana "Čobanija" i počeo.

Sve naprijed navedene parcele nalaze se u K.O. Sarajevo VIII.

Ukupna površina obuhvata iznosi 23,1 ha.

Član 3.

U obuhvatu ovog Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Stambeno-poslovne zone 5.76 ha
- Zone mješovitog stanovanja 11.39 ha
- Primarni saobraćaj 5.96 ha

Član 4.

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

Član 5.

Urbanističko- tehnički uslovi za izgradnju objekata:

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionim linijama;
- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu. Građevinska linija spratnih etaža (uz gradske saobraćajnice) može preći građevinsku liniju prizemlja objekta i to max. 2.0 m (samo ako se ne ugrožava potrebno rastojanje od susjednog objekta). Građevinska linija podzemne etaže može preći građevinsku liniju objekta ako ova izgradnja ne ugrožava osnovnu funkciju komunalne infrastrukture i ne zahtijeva izmjestanje njihovih vodova;

- Dijelovi (spratovi) objekta čija građevinska linija prelazi građevinsku liniju prizemlja objekta moraju biti dignuti u odnosu na visinsku kotu poda prizemlja najmanje za 4.5 m;
- Nivo dokumentacije neophodne za izdavanje urbanističke saglasnosti za izgradnju objekata je geoinženjerski nalaz izrađen od strane ovlaštene institucije i lidejno rješenje arh. građevine sa urbanističkim rješenjem parcele;
- Tehnička dokumentacija za novoplanirane objekte mora biti usaglašena sa uslovima fundiranja datim u geoinženjerskom elaboratu koji je sastavni dio Plana;
- Arhitektonsko projektovanje i oblikovanje fasada treba prilagoditi postojećem ambijentalnom izrazu susjednih objekata u bloku sa upotrebom savremenih i tradicionalnih građevinskih materijala;
- Prizemlja novih objekata tretirati transparentno sa natkrivenim pješačkim ulicama i prolazima (pasažima), kao poslovne prostore-namjene centralnih javnih sadržaja;
- Investitor je dužan da obezbijedi površine za parkiranje - garažiranje na dodijeljenoj građevinskoj parceli (vlasničkoj) prema važećim normativima za planiranu BGP-u objekta;
- Garažiranje rješavati u podzemnim etažama gabarita objekata i van njega, tako što će u slučaju da se gradi garaža veća od gabarita matičnog objekta, prostor partera biti slobodan tj. isti koristiti kao igralište za djecu, unutrašnje dvorište i sl.;
- Pristup etažama podzemnih garaža ostvaruje se putem rampi ili liftova koji trebaju biti unutar utvrđene građevinske linije, odnosno u sklopu vlasničke parcele;
- Saobraćajni pristup podzemnim garažama za svaki objekat uz ul. Hamdije Kreševljakovića i ul. Skenderija (trasa Južne longitudinalne), se mora realizovati u skladu sa važećim tehničkim normativima Ministarstva saobraćaja, obzirom da se radi o specifičnom dijelu uže Gradske jezgre grada;
- Ostale površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila utvrđene su Planom;
- Nivelete pješačkih saobraćajnica, kao prilazi i ulazi u sve objekte i podzemne garaže moraju biti isprojektovani i izvedeni sa nagibima koji omogućuju nesmetano kretanje invalidnih lica;
- Nivelacione kote poda prizemlja za stambeno-poslovne i poslovne objekte moraju 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 verifikovale nadležne institucije;
- Objekti 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 viševodne kose krovove koji mogu biti u kombinaciji sa ravnim krovom. Nagibi krovnih ravni trebaju biti min. 30°. Za osvjjetljenje i provjetravanje potkrovlja primjenjivati krovne prozore ili neke druge arhitektonske forme;

- Spratnost planiranih objekata uvrđena Planom se mora poštovati, osim ako se na istim primjenjuju kose ili zakrivljene krovne ravni. U tom slučaju 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;
- Veće slobodne površine na fasadama poslovnostambenih objekata mogu se koristiti za isticanje firmi, reklama, obavještanje i sl. pod uslovom da se za ove potrebe izradi i usvoji projekat izgleda cjelokupne fasade na koji se postavljaju navedeni elementi;
- Uredaji koji su u funkciji obavljanja djelatnosti (ventilacije, dimnjaci, klima uređaji 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;
- Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i naznačen u tekstualnom obrazloženju Plana;
- Investitor može graditi objekte na parceli koja je u njegovom vlasništvu, a na kojem je predviđena nova gradnja pod naprijed navedenim uslovima i uslovima iz člana 6. ove Odluke;
- Pomoćni objekti, šupe, ljetne kuhinje, sušionice, drvarnice i sl. ne mogu se odobriti, izuzev kod individualnih objekata, ako su sastavni dio osnovnog gabarita;
- Na građevinskim parcelama individualnih objekata moguće je odobriti izgradnju garaže ili površine za parkiranje, uz uslove da se garaža realizuje kao dio osnovnog gabarita objekta ili kao samostalni objekat (ukoliko za to postoje prostorni uslovi i riješeni imovinsko-pravni odnosi);
- Izgradnja hladnjaka, staza, rekreativnih površina na privatnom zemljištu, a u "zelenilu ograničenog karaktera" je uslovljena izradom projektne dokumentacije, kao i izradom projekta sanacije zemljišta;
- Podizanje čvrstih ograda je dozvoljeno samo za parcele individualne stambene izgradnje uz odgovarajuću urbanističko-tehničku dokumentaciju, maksimalne visine 1,20 m i transparentne, osim u slučajevima kada iste služe u svrhu stabilizacije terena;
- Unutar granica opisanih u članu 2. ove Odluke se ne može odobriti postavljanje privremenih objekata, izuzimajući privremene objekte za potrebe gradilišta. Privremeni objekti za potrebe gradilišta se moraju ukloniti nakon dobivanja upotrebne dozvole.

Član 6.

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 parceli, priključenje na vodovodnu, kanizacionu 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 ovi objekti mogu se koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.

Privremeno korištenje građevinskog zemljišta koje nije privedeno krajnjoj namjeni ne može se odobriti.

Član 7.

Na građevinskim parcelama planiranim za stambeno-poslovne i poslovne objekte, vlasnici objekata i zemljišta mogu

svoje objekte rekonstruisati ili izgraditi nove, u okviru naznačenih građevinskih linija, a prema određenoj spratnosti i kao dijelovi - lamele budućih stambeno-poslovnih i poslovnih objekata. U slučaju da se radi o projektu jedne lamele ista mora imati zabatne zidove prema susjednim parcelama. Za dva planirana individualna stambena objekta (na osnovu zahtjeva vlasnika zemljišta koje kontaktira sa postojećim stambenim objektom u istom vlasništvu) uz Ulicu Put Mladih Muslimana je obezbijeđen samo pješački pristup i to iz ul. Čobanija za koji je potrebno riješiti imovinsko pravne odnose.

Za svaku novu pojedinačnu izgradnju potreban je detaljan geotehnički izvještaj izrađen od strane ovlaštene institucije.

Član 8.

Intervencije na postojećim objektima koji su u Separatu zaštite kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa valorizovani (graf. prilog "Valorizacija graditeljskog naslijeđa") kao objekti visoke arhitektonske i ambijentalne vrijednosti-VAHV, ambijentalne i arhitektonske vrijednosti-AHV, ambijentalne vrijednosti-AV, arhitektonske vrijednosti-AV, su moguće samo u skladu sa mjerama zaštite datim za iste. Dozvoljene intervencije na postojećim objektima su naznačene u grafičkom djelu Plana i iste se moraju poštovati.

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, odnosno da djelatnosti koje se obavljaju u tim poslovnim prostorima ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš i ne remete korištenje susjednih objekata.

Nadzidivanje postojećih objekata koji formiraju uličnu fasadu (naznačeni u Planu) ne može preći vijenac susjednih objekata. Projektna dokumentacija za sve radove mora biti u skladu sa statičkom podobnošću objekta, stilskoj pripadnosti matičnog objekta (Separat zaštite kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa), a po potrebi i projekat sanacije zemljišta.

Postojeći objekti sagrađeni bez odobrenja za građenje na nestabilnim i uslovno-stabilnim terenima (grafički prilog 3.1. "inženjersko-geološka karta") da bi se mogli legalizovati treba da dostave od ovlaštenih nadležnih institucija saglasnost i uvjerenje o korektnom fundiranju predmetnog objekta, odnosno ako nije korektno izvedeno fundiranje, da bi se legalizovali, mora se za svaki objekat pribaviti geološki nalaz sa projektom sanacije zemljišta i objekta od nadležne stručne institucije, te kad se sanira objekat i zemljište prema datim uslovima iz projekta sanacije može se objekat legalizovati.

Nakon legalizacije na ovim objektima se može odobriti dogradnja, rekonstrukcija i redizajn u skladu sa Planom.

Legalizacija stambenog objekta u ul. Ejuba Ademovića pod anketnim brojem 229, nije moguća u izvedenom stanju. Neophodna je rekonstrukcija prizemlja zbog izgradnje trotoara uz saobraćaj niču, kao i redizajn fasada objekta.

Dogradnja i nadogradnja postojećih stambenih objekata legalno izgrađenih (na ovim terenima) se može odobriti u obimu koji je limitiran prostornim mogućnostima (koje utvrđuje nadležna općinska služba), i geološko-inženjerskim uslovima.

Za postojeće objekte izgrađene uz Ulicu Put Mladih Muslimana legalizacija pored naprijed navedenih uslova je uslovljena vlastitim učešćem u izgradnji prilaznog puta, na osnovu glavnog projekta puta sa utvrđenim mjerama zaštite stabilnosti padine.

Na postojećim objektima koji su predviđeni za rušenje, a nalaze se na trasi novih i rekonstruisanih saobraćajnica, na lokacijama označenim od "1" do "16", mogu se odobriti samo radovi za tekuće održavanje objekata.

Zamjenski objekti mogu se graditi tek nakon rušenja postojećih (objekti koji su zbog lošeg materijalnog stanja predviđeni za zamjenu postojećeg stambenog fonda), a prema uslovima propisanim u geoinženjerskom elaboratu izrađenom na

osnovu detaljnih istraživanja terena i po ocjeni stručnog lica za konkretan objekat.

Horizontalni i vertikalni gabariti novih objekata su utvrđeni Planom. Dozvoljeni radovi na ovim objektima su rekonstrukcija i sanacija.

Član 9.

Ovim Planom utvrđene su kategorije zelenila:

1. Linijski sistem - aleja uz primarne saobraćajnice
2. Zelenilo uz stambeno-poslovne objekte i objekte društvene infrastrukture
3. Gradski skver uz saobraćajnice
4. Zelene površine uz šetnicu "Obala Maka Dizdara"
5. Zaštitno zelenilo
6. Zelenilo ograničenog karaktera - zelenilo voćnjaka i bašči i mogućnosti izgradnje hladnjaka, staza ili manjih ugostiteljskih objekata i rekreativnih površina.

Površine utvrđene kao neke od ovih kategorija ne mogu se koristiti za druge namjene, a niti se mogu graditi objekti koji nisu u skladu sa funkcijom koja ta kategorija zelenila treba da ostvari.

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 10.

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

Investitor je dužan izgraditi parking mjesta u zatvorenom (podzemne ili nadzemne etaže) ili na otvorenom parkiralištu u okviru građevinske parcele.

Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti na osnovu tražene bruto građevinske površine i namjene mora se odrediti broj parking-garažnih mjesta i to na sljedeći način:

- za administraciju jedno parking mjesto na 30 m² po max. BGP,
- za trgovinu (komercijalne djelatnosti) jedno parking mjesto na 60 m² po max. BGP,
- za stambenu izgradnju 1 stan - 1,1 parking mjesto.

Član 11.

Privremeno korištenje javnih površina (ljetne bašče, kiosci, rashladni uređaji i sl.) može se odobriti samo u skladu sa Zakonom o privremenom korištenju javnih površina na području Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/04).

Član 12.

U poslovnim prostorima mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, koje ne remete korištenje susjednih objekata i sadržaja i koji se vrše u objektima izgrađenim u skladu sa važećim propisima u odnosu na djelatnost koja se u njima vrši.

Član 13.

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 isprojektovane i izvedene prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uvjetima, 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.

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 15.

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

Broj 01-02-1000-1/09
30. juna 2009. godine
Sarajevo

Predsjedavajući
Gradskog vijeća
Marin Ivanišević, s. r.