

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, na 40. sjednici održanoj 22. jula 2008. godine, donijelo

ODLUKU

O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA "PRIVREDNA ZONA RAJLOVAC"

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan "Privredna zona Rajlovac" - u daljnjem tekstu Plan.

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Postojeće stanje i projekciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline sa namjenom površina i urbanističko-tehničkim uvjetima za izgradnju u okviru 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 Gradskoj upravi - Služba za urbano planiranje, Općini Novi Grad 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 01-02-1595/08
22. jula 2008. godine
Sarajevo

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, na 40. sjednici održanoj 22. jula 2008. godine, donijelo je

ODLUKU

O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA "PRIVREDNA ZONA RAJLOVAC"

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuje se provođenje Regulacionog plana "Privredna zona Rajlovac" (u daljnjem tekstu: Plan), zatim granice prostorne cjeline i granice površina raznih namjena, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim objektima i uslovi pod kojim se pojedine djelatnosti mogu obavljati u planiranim prostorima.

Član 2.

Granica prostornog obuhvata Plana počinje od tromede parcela k.č. 433, 432 i 958 (napuštena pruga Rajlovac-Bojnik) ide na sjeverozapad uz trasu gradskog autoputa kojeg obuhvata, a koji ide preko parcela k.č. 433, 980, 463 i 465 i dolazi do mjesta gdje isti presijeca (prelazi) preko rijeke Bosne, lomi se idući na sjeveroistok lijevom obalom (nizvodno) planirane regulacije korita rijeke Bosne (obuhvata rijeku Bosnu) i dolazi do mosta na istoj, preko kojeg prelazi put k.č. 1035, lomi se idući na jugoistok uz put k.č. 1035 (obuhvata ga) i dolazi do mjesta gdje isti izlazi na željezničku prugu Sarajevo-Zenica k.č. 2269, lomi se idući na jugozapad uz željezničku prugu Sarajevo-Zenica (ne obuhvata prugu) i dolazi do njenog raskršća sa željezničkom prugom Bojnik-Rajlovac k.č. 958, lomi se idući na sjeverozapad, zapad te jugozapad uz željezničku prugu Rajlovac-Bojnik koju ne obuhvata i dolazi do tromede odnosno mjesta odakle je opis granice prostornog obuhvata i počeo.

Ukupna površina obuhvata iznosi 135,4 ha.

Član 3.

U sklopu obuhvata Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

1. Privredno-poslovno-trgovačka zona 90,3 ha
2. Stambeno-poslovna zona 11,0 ha
3. Zona sporta, rekreacije i zaštitnog zelenila 3,3 ha
4. Zona energetske infrastrukture 7,9 ha
5. Zona komunalne infrastrukture 0,6 ha
6. Zona primarnog saobraćaja 2,5 ha
7. Zona zaštitnog pojasa regulacije rijeke Bosne . . . 19,6 ha

Član 4.

Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju građevina:

- Građevinske parcele utvrđene su idejnim planom parcelacije, odnosno regulacionim linijama koje u osnovi određuju granice posjeda.
- Regulaciona linija utvrđena ovim planom određuje granicu između građevinskog zemljišta i javnih površina.
- Građevinska linija utvrđuje graničnu liniju objekta u odnosu na javnu površinu, ulicu, vodotok ili druge građevine od kojih mora biti odvojena zbog funkcionalnih, estetskih ili zaštitnih razloga. Nijedan dio građevine ne može preći ovu liniju.
- Građevinske linije ograničavaju dio građevinske parcele u okviru koje je moguća izgradnja građevina. Unutar građevinske linije investitor je slobodan da definiše tlocrt građevine u ovisnosti od potreba i želja. Kod definisanja tlocrta objekta isti ne može preći utvrđeni procenat izgrađenosti (Pi) od 70% u odnosu na ukupnu površinu pripadajuće parcele koja je ograničena regulacionom linijom.
- Građevine se mogu postavljati na građevinsku liniju ili se povlačiti prema unutrašnjosti parcele, a u skladu sa zahtjevima tehnološkog procesa i funkcionalnosti.
- Građevine se mogu realizirati u cjelini ili etapno od jednog ili grupe investitora.
- Unutar površine koju ograničavaju regulacione linije moguće je uspostavljanje novih regulacionih linija u cilju grupisanja jedne ili više planiranih parcela, pri čemu se ne može vršiti izmjena utvrđenog saobraćajnog koncepta.
- Kod lociranja novoplaniranih arhitektonskih građevina u proizvodno-poslovnoj zoni, građevinska linija se može preći samo u slučaju spajanja susjednih parcela, a pod uslovom da se ne može mijenjati udaljenost utvrđene građevinske linije od regulacione linije saobraćajnih koridora.
- U izuzetnim slučajevima, ukoliko je planom utvrđeno da građevinska linija prelazi regulacionu liniju ugla saobraćajne preglednosti, građevinsku liniju prizemlja je

- potrebno povući na regulacionu liniju ugla preglednosti do minimalne visine od 3 m.
- Kod realizacije više građevina unutar prostora građevinske parcele, distanca između njih mora biti minimalno 5,0 m radi zadovoljavanja protivpožarne zaštite.
- U specijalnim slučajevima, građevinska linija može biti proširena u slučaju izgradnje podzemne etaže, građevine-garaže, skladišta, podzemnog prolaza itd., ali ne može prelaziti granicu parcele, odnosno regulacionu liniju. Kod realizacije podzemnih etaža moraju se obezbijediti odgovarajuće tehničke mjere zaštite od podzemnih i površinskih voda.
- Maksimalni procenat izgrađenosti (P_i) na pojedinačnim građevinskim parcelama može biti 70%, dok je preostali dio rezervisan za zelenilo i uređene površine (manipulativni prostor).
- Visina novih objekata u privredno-poslovnoj-trgovačkoj zoni i u stambeno-poslovnoj zoni iznosi maksimalno 15 m, računajući od kote terena do kote strehe objekta, odnosno njihova spratnost je P+3. Ukoliko se radi o (kolektivnim) stambeno-poslovnim ili poslovnim objektima spratnost objekata može ići i do vP+5, odnosno njihova visina može iznositi i 21 m, računajući od kote terena do kote strehe objekta. Visina može biti veća od 15 m, i ukoliko je potrebno postavljanje odgovarajućih instalacija (kranova, vodotornjeva.....). Ukoliko dođe do povećanja spratnosti građevine (max 21 m), potrebno je poštivati Planom utvrđene koeficijente izgrađenosti (K_i) na pojedinačnim građevinskim parcelama, a koji su tabelarno prikazani u grafičkom prilogu "Prostorna organizacija sa namjenom i spratnošću arhitektonskih objekata)
- Namjena građevina je utvrđena Planom i formirane su privredno-poslovno-trgovačka zona i stambeno-poslovna zona.
- U Privredno-poslovno-trgovačkoj zoni mogu se graditi: Proizvodne građevine tehnološki visoko razvijene, Poslovne građevine (uslužno-trgovačke i komunalno-servisne), Skladišni objekti.
- U stambeno-poslovnoj zoni mogu se graditi: Stambeno-poslovni objekti (prizemne etaže kao poslovne), Poslovne građevine (uslužno-trgovačke i komunalno-servisne), Skladišni objekti.
- Postojeći individualno stambeni i poslovni objekti čiji gabarit prelazi Planom utvrđenu građevinsku liniju, ali ne i utvrđenu regulacionu liniju, može se zadržati u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritim. Ukoliko investitor iskaže potrebu za realizacijom novog objekta na pripadajućoj parceli, nova izgradnja se može realizovati samo u okvirima zadate građevinske linije, a pod uslovom uklanjanja dijela starog objekta koji prelazi građevinsku liniju.
- Postojeći stambeni objekti u okviru stambeno-poslovne zone se mogu rekonstruisati ili zamijeniti novim u korist prostora namijenjenog maloj privredi zadržavajući jednu ili više etaža kao stambene.
- Nivelacione kote poda prizemlja građevine ispred ulazne kapije u kompleks u odnosu na saobraćajnicu utvrđuje se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu i moraju biti od istih uvećane za minimalno 15 cm. Visina poda prizemlja može biti i veća radi zahtjeva transportnih sredstava, ali ne može biti viša od 120 cm.
- Priključak na javni put 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.

- Uslovi za arhitektonsko projektovanje i oblikovanje je primjena savremenih dostignuća i materijala u arhitekturi poslovnih i privrednih objekata. Gdje god je to moguće primjenjivati kose krovove.
- Pomoćni objekti (nadstrešnice, magacin, garaže....) mogu biti realizirane od čvrstog materijala kao stalni objekti. I ovi objekti se moraju realizirati u sklopu građevinskih linija, a njihova bruto građevinska površina se uzima u obzir prilikom utvrđivanja stvarnog koeficijenta i procenta izgrađenosti za odgovarajuću parcelu.
- Ukoliko je za uspostavljanje portirske službe neophodna izgradnja posebne portirnice, ista ne može preći horizontalnu dimenziju 4,0x4,0 m i spratnost prizemlja. Portirnica može biti građena izvan građevinske linije, ali ne preko regulacione linije.
- Nivelete pješačkih saobraćajnica, kao prilazi i ulazi u sve objekte, moraju biti isprojektovani i izvedeni sa nagibima koji omogućavaju nesmetano kretanje hendikepiranih lica, odnosno 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 3/05).
- U postupku izdavanja urbanističke saglasnosti nadležni organ uprave će formirati Stručnu komisiju za verifikaciju idejnog rješenja arhitektonske građevine sa urbanističkim rješenjem parcele, u čijem sastavu će biti i predstavnici Općine, Grada i nadležnih ministarstava.

Član 5.

Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je predviđeno Planom. Izgradnja građevina se ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, što podrazumijeva obezbjeđenje adekvatnog saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektro-energetsku mrežu, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture.

Privremeno korištenje građevinskog zemljišta može se odobriti samo za potrebe gradilišta.

Investitori su obavezni, u okviru troškova uređenja zemljišta, sudjelovati proporcionalnim dijelom u troškovima realizacije projekta regulacije korita rijeke Bosne.

Općina će u realizaciji ovoga plana prioritarno usmjeravati aktivnosti na izgradnji neophodne komunalne infrastrukture na navedenom prostoru.

Član 6.

Ovim Planom utvrđene su kategorije zelenila:

1. Linijski sistem zelenila - aleje uz saobraćajnice

2. Zelene površine uz privredne, poslovne i stambene objekte
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 koja ta kategorija zelenila treba da ostvari.

Uslovi za izgradnju kategorija zelenila:

Uz saobraćajnice formirati jednodrednu aleju sa stablima visine 15-20 m.

Uz objekte industrije urediti slobodni dio parcele koristeći trajnice, grmlje i drveće sa pratećim mobilijarom. Minimum zelenih površina u okviru parcela predviđenih za izgradnju poslovno-proizvodnih objekata iznosi 15% od površine parcele.

Izgradnja i uređenje zelenih površina vršit će se u skladu sa izvedbenom dokumentacijom, koja mora biti u skladu sa Planom.

Tehnički prijem arhitektonskih objekata podrazumijeva izvedene radove na uređenju zelenih površina.

Član 7.

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbjeđeni 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 8.

Planom je utvrđen osnovni saobraćajni koncept iz Plana višeg reda, uz djelimične korekcije radi usklađivanja sa vlasničkim odnosima i uspostavljanjem pristupa parcelama.

Parkiranje teretnih vozila i vozni park se mora riješiti 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.

Parcele u okviru zona rekreacije su određene za izgradnju parkinga javnog karaktera.

U trokutu preglednosti se ne smije saditi srednje i visoko rastinje, niti postavljati instalacije i objekte koji ugrožavaju preglednost raskrsnice.

Član 9.

Parcele u zavisnosti od namjene mogu biti ograđene ogradom, tako da visina ne može biti veća od 2,0 m i mora biti transparentna, a ovisno o potrebama i osvjetljenja.

Sve reklame i reklamni panoi moraju biti unutar prostora koji je definisan regulacionom linijom.

Postavljanje stubova i samostalnih reklamnih objekata vrši se u skladu sa Odlukom o privremenom korištenju javnih površina ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 3/05).

Član 10.

Isključiti djelatnosti i tehnologije koje nisu u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša ("Službene novine Federacije BiH", broj 33/03), odnosno ukoliko ugrožavaju kvalitet života na susjednim građevinskim parcelama ili širi prostor sa aspekta zagađenja tla, zraka, vode ili stvaranja buke. U proizvodnim zgradama se ne mogu odvijati funkcije koje u svom proizvodnom procesu zahtijevaju sirovine, poluproizvode i proizvode koji mogu izazvati veće elementarne nepogode (požar, eksplozije, koncentracije prašine, hemijske i biološke otrove i sl.).

Član 11.

Za sve objekte sa proizvodnom namjenom koji mogu ugroziti sredinu potrebno je u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti pribaviti prethodnu saglasnost Federalnog ministarstva prostornog uređenja i Ministarstva industrije u skladu sa Pravilnikom o pogonima i postrojenjima za koje je obavezna procjena utjecaja na okoliš i pogonima i postrojenjima koji mogu biti izgrađeni i pušteni u rad samo ako imaju okolinsku dozvolu u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša ("Službene novine Federacije BiH", broj 19/04 i "Službene novine Kantona Sarajevo", broj 19/04).

Član 12.

Odobrenje za građenje privremenih građevina može se izdati isključivo za potrebe gradilišta, a u skladu sa članom 77. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 7/05).

Član 13.

Planom utvrđene parcele moguće je zavisno od potreba potencijalnih investitora cijepati na manje parcele ili spajati više parcela u jednu, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice.

Član 14.

Sve građevine neophodne za odvijanje tehnološkog procesa moraju biti realizirane unutar građevinskih linija.

Član 15.

Građevina, građevinski radovi i namjena moraju obezbijediti osnovne uvjete za život i rad ljudi koji je koriste, te ne smiju dovoditi u opasnost zdravlje i bezbjednost ljudi ili drugi način uvjete života i rada.

Građevina, građevinski radovi i namjena ne smiju remetiti korištenje susjednih građevina i sadržaja.

Član 16.

Potrebe za sadržajima društvene infrastrukture se mogu realizirati u prizemlju objekata koji se nalaze u stambeno-proizvodno-poslovnoj zoni. Izuzetno na parcelama koje su predviđene za poslovne i proizvodne objekte, ukoliko se zbog tehničkih procesa pojavljuje veći broj ženske radne snage, omogućava se izgradnja objekata obdaništa i jaslica.

Član 17.

U okviru utvrđenog zaštitnog koridora glavnog plinovoda se ne mogu graditi objekti. Ovaj prostor se može koristiti samo za realizaciju površina stacionarnog saobraćaja -parkinga i uređenog zelenila. Širina koridora iznosi 20 m sa obje strane plinovoda. Ova distanca može biti manja samo u slučajevima zadržavanja postojećih objekata, a što je utvrđeno Planom.

Član 18.

Izgradnja građevina na ovom području, vršit će se na osnovu:

a) Regulacionog plana

Kod podnošenja zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti obavezna je izrada idejnog rješenja objekta sa situacionim prikazom lociranja objekta i uređenja parcele (zelenih površina, manipulativnog prostora i parkiranja - garažiranja).

b) Urbanističkog rješenja za veće prostorne cjeline

Urbanističko rješenje je obavezno za komplekse koji se realizuju na minimalnoj površini od 1 ha i mora biti usaglašeno sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim Regulacionim planom. Kroz urbanističko rješenje je neophodno definisati idejna rješenja arhitekture pojedinih građevina, razmještaj arhitektonskih objekata, saobraćajno rješenje (priključak na pristupnu saobraćajnicu, manipulativne površine, površine za saobraćaj u mirovanju) i zelene površine.

Obavezna izrada urbanističkog rješenja je za parcele 22, 26, 48 i 49. Parcele 48 i 49 su utvrđene kao površine namijenjene sportu i rekreaciji. Kroz urbanističko rješenje ovih prostora je neophodno utvrditi kompletno uređenje sa definisanim sportskim terenima i pratećim sadržajima.

Član 19.

Ukoliko vlasnici parcela imaju interes da svoje parcele koriste kao sportsko - rekreacione površine, isto se omogućava pod uslovom da se izradi urbanističko rješenje za realizaciju takvih objekata.

Član 20.

Za sve objekte projektna dokumentacija mora biti izrađena prema uslovima predviđenim za 8 stepeni MCS.

Pri izdavanju odobrenja za građenje arhitektonskih i drugih objekata potrebno je pribaviti geološki nalaz i uslove temeljenja od stručnih institucija, a statički proračun objekata mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8 stepeni MCS.

Član 21.

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

Broj 01-02-1596/08
22. jula 2008. godine
Sarajevo

Predsjedavajući
Gradskog vijeća
Marin Ivanišević, s. r.

