



Grad Sarajevo
City of Sarajevo

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo

GRADSKO VIJEĆE

ODLUKA
O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
„KVADRANT C – MARIJIN DVOR“
(Nacrt)

Nosilac pripreme Plana:
Gradonačelnik

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Obrađivač:
Služba za urbano planiranje, investicije,
stambene i komunalne poslove

Sarajevo, januar 2020. godine

Adresa: Hamdije Kreševljakovića 3
71000 Sarajevo, BiH
Tel: +387 33 216 659
Fax: +387 33 205 874
Email: gsgv@sarajevo.ba
Web: gradskovijece.sarajevo.ba



Na osnovu člana 177. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 24/17 i 1/18), te člana 16. stav 1. tačka 1. i člana 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 34/08 – prečišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj dana _____ 2019. godine, donijelo je

(nacrt)

ODLUKU O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA “KVADRANT C – MARIJIN DVOR“

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana "Kvadrant C – Marijin Dvor" (u daljem 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 polazi od tačke br.1 koja se nalazi na parceli k.č. 4359, a ima koordinate $y=6532009$, $x=4856569$, zatim produžava na sjever sijekući u pravoj liniji parcele k.č. 4359 i 4339/1, te idući međom parcele k.č. 3378/1 (obuhvata je) dolazi u tačku br.2 koja se nalazi na parceli k.č. 4306, a ima koordinate $y=6531975$, $x=4856718$, zatim nastavlja na sjeveroistok idući putem k.č. 4306 i dolazi u tačku br.3 koja ima koordinate $y=6532668$, $x=4856873$, lomi se u pravcu juga sijekući u pravoj liniji parcele k.č. 4338/1, 3361/2, 3361/3, 3369/8, 3369/15, 4339/1, 4359 i dolazi u tačku br.4 koja se nalazi na parceli k.č. 4359, a ima koordinate $y=6532681$, $x=4856645$, potom produžava na jugozapad idući desnim koritom rijeke Miljacke (ne obuhvata je) k.č.4359 i dolazi do tačke br.1, odnosno do mjesta odakle je opis granice i počeo.

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

Površina obuhvata Plana iznosi $P=14,6$ ha.

Član 3.

U obuhvatu Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Poslovno - stambena zona 2,37 ha
- Poslovna 0,59 ha
- Obrazovanje 3,29 ha
- Kultura 1,31 ha
- Diplomatsko – konzularna predstavništva 0,79 ha
- Trg i javne površine 1,41 ha
- Saobraćajne površine 2,35 ha
- Zelene površine i Vilsonovo šetalište 2,43 ha

Član 4.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina:

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana;
- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu, u sklopu koje investitor može formirati tlocrtno rješenje objekta, a istu ne može preći ni najistureniji dio objekta;
- Planom utvrđene parcele moguće je, zavisno od potrebe potencijalnih investitora spajati, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i mijenjati utvrđena građevinska linija prema ulici;
- Planom utvrđene građevinske linije podzemnih etaža garaža, poslovnih i komercijalnih namjena moguće je, zavisno od potrebe potencijalnih investitora, povezati sa podzemnim etažama novoplaniranih i postojećih objekta na drugim građevinskim parcelama, ukoliko se posjednici vlasničkih parcela uzajamno dogovore i ukoliko postojeći i novoplanirani infrastrukturni sistemi to omogućavaju;
- Ukoliko se radi o planiranom objektu na jedinstvenoj građevinskoj parceli sa više vlasničkih parcela, izgradnja se može realizovati segmentno, na parcelama sa riješenim imovinsko-pravnim odnosima, shodno odredbama člana 82. Zakona o prostornom uređenju („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 24/17 i 1/18);
- Na planiranim objektima su utvrđene dvije građevinske linije: građevinska linija prizemlja i građevinska linija spratova;
- Građevinska linija podzemnih etaža može biti i veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren i ne ugrožava osnovnu funkciju komunalne infrastrukture i objekata na susjednim parcelama. Udaljenost građevinske linije podzemnih etaža u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1,0 m zbog mogućnosti realizacije zaštite građevinske jame. Za realizaciju podzemnih etaža neophodan je projekat osiguranja građevinske jame;
- Moguća je i realizacija više podzemnih etaža garaže, u cilju rješavanja potreba saobraćaja u mirovanju. Ukoliko investitor ne može obezbijediti adekvatan broj parking mjesta u podzemnim ili nadzemnim etažama objekta, potrebno je adekvatno umanjiti bruto građevinsku površinu objekta, prema normiranim potrebama garažiranja za stambeni i poslovni prostor. Kod realizacije podzemnih garažnih prostora, mora se ispoštovati ozelenjavanje i uređenje nadzemnog dijela koje je utvrđeno Planom, odnosno Idejnim rješenjem hortikulture;
- Objekti mogu imati tri ili (više) podzemnih etaža sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, kao i podzemne etaže garaže koje moraju zadovoljiti potrebe saobraćaja u mirovanju;
- Idejna rješenja komunalne i elektroenergetske infrastrukture, planirati na osnovu koncepta prostornog uređenja datog Planom, a u skladu sa usmjerenjima datim kroz prostorno planske dokumente i usvojenu provedbenu plansku dokumentaciju u kontaktnim zonama;
- Planirana spratnost objekata, odnosno njihova maksimalna visina utvrđena Planom i naznačena u grafičkim priložima ne može se mijenjati. U ovisnosti od namjene pojedinih dijelova objekata, spratnih visina prizemlja i spratnih etaža, može doći do odstupanja predloženih spratnosti, ali maksimalna visina najviših dijelova objekata ne može biti veća od 50 m prema ulici Zmaja od Bosne, odnosno 21m prema ulici Vilsonovo šetalište;
- Kod planiranih poslovno-stambenih objekata obavezno je obezbijediti 80% poslovnog i komercijalnog sadržaja i 20% stambenog prostora;

- Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana;
- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu;
- Nivelaciona kota prizemlja ili suterena u objektima u kojima je predviđen poslovni prostor mora se izvesti najmanje 15.0- 20.0 cm više od kote niveleta pločnika;
- Priklučke 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 sastavni dio Plana;
- Kolski saobraćajni pristup se ostvaruje samo sa glavne gradske saobraćajnice - ulice Zmaja od Bosne, a ulica Vilsonovo šetalište se koristi isključivo za pješački i biciklistički saobraćaj;
- Prva izljevna traka kod Instituta za hemiju i fiziku isključivo služi za isključenje sa saobraćajnice Zmaja od Bosne, a uključenje na navedenu saobraćajnicu se vrši preko servisne saobraćajnice koja će voditi do semaforizirane raskrsnice kod zgrade MUP-a;
- Sa saobraćajnice Zmaja od Bosne vrši se isključenje vozila u garažu Importane centra i na I transverzalu, a izlaz iz podzemne garaže vrši se isključivo preko rampe na servisnu saobraćajnicu planiranu Planom.

Arhitektonsko oblikovanje:

Pri arhitektonskom oblikovanju i materijalizaciji nove izgradnje, te rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećih objekata predlaže se poštivanje sljedećih uslova:

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata birati slobodnije funkcionalno oblikovanje, sa jednostavnim, mirnim arhitektonskim linijama i formom jednostavnih kubusa. Savremeni način tretiranja fasade treba biti sa aspekta forme, kolorita i upotrebe savremenih materijala;
- Preporučuje se izvlačenje i uvlačenje u okviru osnovnog horizontalnog gabarita objekta. Kod objekata čija dužina prelazi 40 metara, potrebno je vertikalama izdijeliti objekat u lamele, poštivajući ritam uličnog fronta i uslove vezane za građevinsku liniju koji su utvrđeni ovim članom;
- Kod objekata veće spratnosti i volumena preporučuje se smicanje i povlačenje vertikalnog gabarita, a naročito završnih etaža, uz povremeno naglašavanje horizontala, kako bi se vizuelno ublažio vertikalni volumen;
- Novi ili zamjenski objekti moraju svojim likovnim izrazom, proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim novorealiziranim i planiranim objektima ili blokom u cjelini;

Uređene zelene i druge javne površine:

Uređene zelene površine se javljaju kao jedan od ravnopravnih sadržaja u predviđenim namjenama i u oblikovno-sadržajnom smislu potrebno ih je uskladiti sa karakterom pretežne namjene, sa linijskim zelenilom uz Miljacku, a s ciljem zadovoljenja estetsko-edukativne funkcije i ambijenta ugodaja za buduće posjetioce. Procenat zastupljenosti zelenih površina u predmetnom obuhvatu mora biti zastupljen u minimalnom iznosu od 25% .

Trg treba biti organiziran kao jasna prostorna cjelina koju definiše jedinstvena i slobodna forma u svrhu zadovoljenja potreba budućih posjetilaca i održavanja javnih manifestacija.

Sve zelene i javne površine moraju biti opremljene elementima urbanog mobilijara.

Član 5.

Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom. Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se 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 6.

Na postojećim objektima koji su predviđeni za rušenje mogu se odobriti samo radovi tekućeg održavanja.

Član 7.

U poslovnim prostorima mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu, okoliš i standard života u susjednim objektima.

Član 8.

Ograde se mogu postavljati isključivo uz diplomatsko-konzularna predstavništva, uz uslov da izgradnja pune betonske ograde prema Vilsonovom šetalištu nije dozvoljena, odnosno ograda mora biti transparentna.

Član 9.

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

Interne saobraćajnice za čije proširenje nisu postojale prostorne mogućnosti, zadržavaju se kao saobraćajni pristup u postojećim gabaritima.

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

Garaže u okviru blokova se mogu povezivati u podzemnim etažama, ali da pri tome ne remete komunalnu infrastrukturu.

U okviru ozelenjenih blokova, nije dozvoljeno vanjsko parkiranje, izuzev realizacije pristupne rampe za podzemnu garažu.

Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti, a na osnovu tražene bruto građevinske površine i namjene objekta, neophodno je odrediti broj parking - garažnih mjesta i to na sljedeći način:

- za stambenu izgradnju 1 stan – 1,1 parking mjesto,
- za poslovne sadržaje jedno parking mjesto na 60 m² /max. BGP

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

Član 10.

Planom je predviđeno da se u granicama parcela stambenih i stambeno-poslovnih objekata formira zelena površina koja bi učestvovala sa 10-25 % u ukupnoj površini parcele.

Ovim Planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:

1. zelenilo uz stambeno-poslovne objekte, stambene i poslovne objekte
2. zaštitno zelenilo,
3. linijsko zelenilo uz saobraćajnice.

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 se može odobriti izgradnja pješačkih staza sa urbanim mobilijarom.

Član 11.

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbijedeni 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, 22/06 i 43/10) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu ispravnosti skloništa („Službene novine Federacije BiH“, broj 21/05 i 59/07).

Član 12.

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 13.

Projektna dokumentacija za realizaciju novih objekata mora biti u saglasnosti sa preporukama vezanim za konstruktivne elemente građevina i radova na okolnom terenu na osnovu inženjersko-geološkog i geotehničkog izvještaja, koji treba biti urađen od strane ovlaštene firme ili institucije.

Statički proračun građevina mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8° MCS.

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 14.

Ovom Odlukom stavlja se van snage Odluka o provođenju Regulacionog plana „Kvadrant C – Marijin Dvor“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 27/03).

Član 15.

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

*PREDSJEDAVAJUĆI GRADSKOG VIJEĆA
GRADA SARAJEVA*

Dr. Igor Gavrić

Broj:
Sarajevo,

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 3. Zakona o izmjeni i dopunama Zakona o prostornom uređenju („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 1/18), a u skladu sa članom 177. kojim je propisano da Skupština Kantona, gradsko i općinsko vijeće koji su donijeli odluku o pristupanju izradi planskog dokumenta do dana 30.06.2017.godine, donose i odluku o usvajanju i odluku o provođenju tog planskog dokumenta.

Statutarni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 16. stav 1. tačka 1. i člana 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 34/08 – prečišćeni tekst) kojim je regulisano da je Grad, kao jedinica lokalne samouprave, nadležan za regulisanje pitanja iz oblasti prostornog uređenja i urbanizma odnosno da Gradsko vijeće donosi odluke i druge propise iz nadležnosti Grada.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo”, br. 26/06, 4/11 i 22/17) i Urbanistički plan Grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo (Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža i Vogošća) za period 1986.-2015. („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 5/99, 14/00, 4/02 i 37/14).

Razlozi donošenja Odluke

Cilj izrade Plana je preispitivanje prostornih mogućnosti područja za interpolaciju nove gradnje uvažavajući postojeće stanje, planiranje kvalitetnijeg saobraćajnog rješenja, opremanje područja društvenom infrastrukturom, te potrebnom mrežom komunalne i energetske infrastrukture.

Obrazloženje predloženih rješenja

- Članom 1. utvrđuju se uslovi korišćenja, 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. definišu se urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje građevinskog zemljišta
- Članom 5. propisuju se uslovi za uređenje građevinskog zemljišta
- Članom 6. definišu se odnosi prema postojećim objektima
- Članom 7. propisuju se uslovi za obavljanje djelatnosti u poslovnim prostorima
- Članom 8. propisuju se uslovi za postavljanje ograda
- Članom 9. definišu se saobraćajne površine, površine za parkiranje i garažiranje
- Članom 10. propisuju se uslovi za uređenje zelenih i slobodnih površina
- Članom 11. propisuju se mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća
- Članom 12. definišu se uslovi za izdavanje urbanističke saglasnosti
- Članom 13. propisuju se uslovi zatemeljenje i statički proračun planiranih građevina
- Članom 14. propisuje se da prestaje da važi Odluka o provođenju RP „Kvadrant C-Marijin Dvor“ („Službene novine Kantona Sarajeva“, broj 27/03)
- Članom 15. propisuju se način stupanja na snagu Odluke.

POSLOVNO STAMBENI OBJEKAT

GRAD. PARCELA 1. 15.000m²
 PLOŠTINA POVIŠINE 4.800m²
 M² 46.200m²
 M² 11.500m²
 M² 4,7%

1 podzemni etaži konverzibilna 55.650 m²
 2 podzemni etaži garaže 25.300 m²

POSLOVNO-STAMBENI OBJEKAT
 II FAZA IMPORTANTNE

GRAD. PARCELA 2. 2.000m²
 PLOŠTINA POVIŠINE 11.000m²
 M² 30.000m²
 M² 7,5%

1 podzemni etaži konverzibilna 4.220m²
 2 podzemni etaži garaže 4.050m²

POSLOVNI OBJEKAT

GRAD. PARCELA 3. 2.000m²
 PLOŠTINA POVIŠINE 10.000m²
 M² 25.000m²
 M² 4,75%

1 podzemni etaži konverzibilna 4.000m²
 2 podzemni etaži garaže 4.050m²

DIPLOMATSKO KONZULARNO
 PREDSTAVNIŠTVO

GRAD. PARCELA 4. 2.000m²
 PLOŠTINA POVIŠINE 10.000m²
 M² 25.000m²
 M² 4,75%

1 podzemni etaži konverzibilna 4.000m²
 2 podzemni etaži garaže 4.050m²

MUZEJ I ARS AEV1
 K.O. Sarajevo VII

GRAD. PARCELA 5. 2.000m²
 PLOŠTINA POVIŠINE 10.000m²
 M² 25.000m²
 M² 4,75%

1 podzemni etaži konverzibilna 4.000m²
 2 podzemni etaži garaže 4.050m²

POSLOVNI OBJEKAT

GRAD. PARCELA 6. 2.000m²
 PLOŠTINA POVIŠINE 10.000m²
 M² 25.000m²
 M² 4,75%

1 podzemni etaži konverzibilna 4.000m²
 2 podzemni etaži garaže 4.050m²

REGULACIONI PLAN
"KVADRANT C - MARJIN DVOR"

PLANIRANO STANJE
RAZMJJEŠTAJ, NAMJENA I
SPRATNOST OBJEKATA M 1:1.000

- GRANICA OBUJRIVATA
- GRANICA KATASTRSKIH PARCELA
- REGULACIONA LINJA GRADPARCELE
- MAX.GRADEVINSKA LINJA OBJEKATA
- GRADEVINSKA LINJA SPRATNIH ETAŽA
- GRADEVINSKA LINJA PODZEMNE ETAŽE

- MUZEJ SAVREMENE UMETNOSTI ARS AEV1 - IZUZETO IZ REŽIME ZABRANE GRADENJA /S/Novine Kanton Sarajevo br. 50/10/
- GRADEVINSKA LINJA KOTE + 2,20 ARS AEV1

- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PLANIRANI POSLOVNO - STAMBENI OBJEKTI
- DIPLOMATSKO - KONZULARNO PREDSTAVNIŠTVO
- DOGRADNJA - MAŠINSKI FAKULTET (preuzet odbrava)
- POSLOVNI OBJEKTI
- UREĐENE ZELENE JAVNE POUVRŠINE I DJEČJA IGRALIŠTA
- JAVNE POUVRŠINE - TRGOVNI UREĐENE PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
- NOVOPLANIRANE SAOBRAĆAJNICE
- ULAZI - PODZEMNE ETAŽE

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO

GRADONAČELNIK GRADA SARAJEVO
 DR. NIKOLA LOŠIĆ, dipl.ing.rah

REGULACIONI PLAN
 "KVADRANT C - MARJIN DVOR"

URBANSKI PLAN
 IZRAĐIO: DR. MILICA MIŠIĆ, dipl.ing.rah

PROJEKTOVANJE: DR. MILICA MIŠIĆ, dipl.ing.rah

PROJEKTOVANJE: DR. MILICA MIŠIĆ, dipl.ing.rah

PROJEKTOVANJE: DR. MILICA MIŠIĆ, dipl.ing.rah

