

Na osnovu člana 25. stav (7) i člana 32. stav (3) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18), člana 19. stav (1), alineja 5. Statuta Općine Novo Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 5/20 - prečišćeni tekst i 20/20-ispravka), Općinsko vijeće Novo Sarajevo, na nastavku 33. redovne sjednice održane dana 12.02.2024. godine, donijelo je

(Nacrt)

## **ODLUKU O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA "POFALIĆI - CIGLANE"**

### **Član 1.**

(Uslovi korištenja prostora)

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja, zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana „Pofalići - Ciglane“ (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, uređenje pojasa zaštitnog zelenila uz brzu gradsku autocetu, te odnosi prema postojećim objektima.

### **Član 2.**

(Granice obuhvata Plana)

#### **Granice područja za koje se Plan radi**

Granica obuhvata polazi od tromeđe parcela k.č. 3325, 3323 i 1462/2, zatim produžava na sjever idući međama parcela k.č. 1462/2, 1464/1, 1461/3, 1461/2, 1461/1, 1766/1, 1766/14, 1765/3, 1766/16 (obuhvata ih) i dolazi u tromeđu parcela k.č. 1765/4, 1766/16 i 4319/8, nastavlja u pravcu sjeveroistoka sijekuci parcele k.č. 1766/16, 1766/17, 1464/6, 1464/8, 1464/7, 1464/5, 1752/2, 1493/2, 1492/1, 1474/5, 1474/28, 1474/11, 1474/12, 1474/17, 1476/1, 1504/5, 1504/4, 1511/21, 942/1 (koordinate prelomnih tačaka: br. 1  $y=6532027$ ,  $x=4857548$ ; br. 2  $y=6532029$ ,  $x=4857557$ ; br. 3  $y=6532028$ ,  $x=4857559$ ; br. 4  $y=6532028$ ,  $x=4857564$ ; br. 5  $y=6532037$ ,  $x=4857568$ ; br. 6  $y=6532039$ ,  $x=4857567$ ; br. 7  $y=6532094$ ,  $x=4857580$ ; br. 8  $y=6532112$ ,  $x=4857580$ ; br. 9  $y=6532114$ ,  $x=4857585$ ; br. 10  $y=6532108$ ,  $x=4857590$ ; br. 11  $y=6532123$ ,  $x=4857624$ ; br. 12  $y=6532138$ ,  $x=4857655$ ; br. 13  $y=6532166$ ,  $x=4857744$ ; br. 14  $y=6532159$ ,  $x=4857743$ ; br. 15  $y=6532163$ ,  $x=4857751$ ; br. 16  $y=6532163$ ,  $x=4857754$ ; br. 17  $y=6532168$ ,  $x=4857773$ ; br. 18  $y=6532167$ ,  $x=4857798$ ; br. 19  $y=6532168$ ,  $x=4857803$ ; br. 20  $y=6532164$ ,  $x=4857821$ ; br. 21  $y=6532164$ ,  $x=4857823$ ) i dolazi u tačku br. 21 koja se nalazi na parceli k.č. 942/1, a ima koordinate  $y=6532159$ ,  $x=4857838$ . Granica obuhvata produžava na istok idući preko parcela k.č. 942/1, 943/13, 943/12, 943/2, 943/1, 943/24, 943/17, 943/18 (koordinate prelomnih tačaka: br. 22  $y=6532178$ ,  $x=4857841$ ; br. 23  $y=6532195$ ,  $x=4857833$ ; br. 24  $y=6532203$ ,  $x=4857834$ ; br. 25  $y=6532216$ ,  $x=4857838$ ; br. 26  $y=6532222$ ,  $x=4857837$ ; br. 27  $y=6532219$ ,  $x=4857845$ ; br. 28  $y=6532240$ ,  $x=4857850$ ; br. 29  $y=6532245$ ,  $x=4857850$ ) i dolazi u četveromeđu parcela k.č. 943/18, 1507/16, 1507/17, 943/1, potom nastavlja u istom pravcu idući međama parcel k.č. 1507/1, 1460/1, 1460/2, 1460/1, 1460/23, 1460/15 (obuhvata ih) i dolazi u tačku br. 30 koja se nalazi na parceli k.č. 1460/24, a ima koordinate  $y=6532571$ ,  $x=4857730$ . Granica obuhvata se lomi na jugozapad idući preko parcela k.č. 1460/15, 1460/13, 1460/1, 1460/9, 1472/1, 1472/3 (koordinate prelomnih tačaka: br. 31  $y=6532551$ ,  $x=4857711$ ;

br. 32 y=6532574, x=4857703; br. 33 y=6532541, x=4857658; br. 34 y=6532535, x=4857664; br. 35 y=6532519, x=4857658; br. 36 y=6532498, x=4857659; br. 37 y=6532481, x=4857663; br. 38 y=6532456, x=4857618; br. 39 y=6532457, x=4857554; br. 40 y=6532461, x=4857555) i dolazi u tačku br. 41 koja se nalazi na zaštitnom koridoru planirane brze ceste, a ima koordinate y=6532459, x=4857525, nastavlja na jugozapad idući zaštitnim koridorom brze ceste (ne obuhvata ga), a koji istovremeno ide preko parcela k.č. 1464/22, 1464/1, 1464/26 i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo. Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Novo Sarajevo I, Općina Novo Sarajevo. Ukupna površina obuhvata iznosi P=17,7 ha.

### **Član 3.**

(Zone namjene u obuhvatu Plana)

**U sklopu obuhvata ovog Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:**

- Zone individualnog stanovanja površine 4.78ha;
- Stambeno-poslovne zone i poslovno-stambena zona površine 3.13ha;
- Zone centralnih djelatnosti - društvena infrastruktura površine 1.22ha;
- Rekreativna zona i uređene zelene površine izvan zona pretežnih namjena površine 1.66ha;
- Zona zaštitnog zelenila uz brzu gradsku auto cestu površine 2.31ha;
- Saobraćajne i pješačke površine.

### **Član 4.**

(Urbanističko-tehnički uslovi za građenje)

Kod urbanističkog koncipiranja prostora vođeno je računa o intervenciji na objektima u cilju usklađivanja i ujednačavanja horizontalnih, a naročito vertikalnih gabarita sa susjednim objektima i uličnim fasadama u cjelini. Prosječna spratnost je, a zavisno od pozicije objekta i distance u odnosu na susjedne i planirane objekte i parcele distanci od SP1 do 2SP2 zonama individualnog stanovanja i 2SP3 do 2SP7 u stambeno-poslovnim zona, uz maksimalno moguće koeficijente izgrađenosti planiranih objekata u ovisnosti o veličini građevinskih parcela. Svi urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina u obuhvatu Plana prikazani su na grafičkim priložima i tekstualnom obrazloženju urbanističkog rješenja koji su sastavni dio Plana.

**Urbanističko tehnički uslovi za planirane građevine:**

Regulaciona linija, građevinska linija i spratnost objekata:

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana;
- Izrada planskog dokumenta vrši se na ažurnoj geodetskoj podlozi sa ucrtanim postojećim parcelama i dostavljenim podacima o posjedovnom (katastarskom) stanju dobivenom od nadležne institucije. Ukoliko se prilikom pribavljanja urbanističke saglasnosti za izgradnju na planiranim parcelama ustanove odstupanja u katastarskom stanju, odnosno granicama parcela starog (vlasništvo) i novog premjera (posjedovno stanje), usklađivanje razlika u navedenim katastrima vrši nadležna općinska služba;
- Planom utvrđene parcele, moguće je, zavisno od potrebe potencijalnih investitora spajati, pri čemu se ne može mijenjati planirani saobraćajni koncept, regulaciona linija i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice;

- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu, u sklopu koje se može formirati tlocrtno rješenje objekta, a istu ne može preći najistureniji dio objekta;
- Planom su utvrđeni maksimalni horizontalni i vertikalni gabariti objekta, građevinske i regulacione linije, procenti /Pi/ i koeficijenti izgrađenosti građevinske parcela i ne mogu se mijenjati;
- Na pojedinim objektima su utvrđene dvije građevinske linije: građevinska linija osnovnog gabarita objekta i građevinska linija jedne ili više završnih etaža sa stepenastim povlačenjem od minimalno 2,0m., u cilju prilagođavanja gabarita objekta konfiguraciji terena;
- Građevinska linija podrumke i suterenske etaže može biti i veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren, a za potrebe rješavanja saobraćaja u mirovanju odnosno realizaciju garažiranja. Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1,5m, zbog mogućnosti realizacije zaštitne građevinske jame, a minimalna udaljenost od regulacione linije saobraćajnice je 3,0m. Projekat osiguranja građevinske jame je obavezan.
- Moguća je realizacija više podzemnih etaža sa navedenom građevinskom linijom, a naročito za rješavanje saobraćaja u mirovanju odnosno realizacije garažiranja. Na završnoj konstrukciji podzemne etaže koja izlazi iz osnovnog gabarita potrebno je obezbijediti cca 25% površine za zelenilo, formiranjem žardinjera ili udubljenja u ploči;
- Prizemlja planiranih objekata mogu se rješavati i transparentno uz formiranje pješačkih površina koje po potrebi mogu biti natkrivene (eskalatori i sl.)
- Izgradnja objekata može se vršiti samo na prethodno uređenom građevinskom zemljištu. Osiguranje priključaka novim objektima ne smije ugroziti funkciju i kapacitet postojeće infrastrukture;
- Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalnih instalacija treba u svakom konkretnom slučaju posebno projektovati, a u skladu sa Planom i važećim normativima za predmetne vrste priključaka. Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potrebe svakog potrošača;
- Tehnička dokumentacija za planirane objekte mora biti usaglašena sa uslovima fundiranja i preporukama vezanim za konstruktivne elemente same građevine i okolnog terena u geoinžinjerskom elaboratu koji mora biti izrađen za svaki objekat;
- Uređaji koji su u funkciji obavljanja djelatnosti u objektu (ventilacija, dimnjaci, klima uređaji i sl.) moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita objekta, posebno u slučaju kada bi svojim volumenom i oblikom mogli uticati na arhitektonsko- oblikovni izgled fasade;
- U zonama naseljskog zelenila može se odobriti izgradnja i uređenje pješačkih staza i rekreativnih ploha.
- Spratnost i odstojanje građevinskih linija planiranih objekata su utvrđeni Planom i ne mogu se mijenjati. Nazivi etaža u planu su: podrum („Po“), suteran („S“), prizemlje („P“), spratovi („1“, „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;
- Podrum (Po) je dio građevine potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Može se realizirati i više podrumskih etaža pod uslovom da se obezbijede odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena (projekat zaštite građevinske jame);
- 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 konstruktivna visina prizemlja sa poslovnom namjenom je 340 cm. Maksimalna konstruktivna visina spratnih etaža stambenih dijela objekta je 280 cm (konstruktivna visina etaže se mjeri od kote AB ploče, do kote kote AB ploče sljedeće etaže). Ukoliko su projektovane konstruktivne visine etaža veće od 280 cm, mora se smanjiti spratnost objekta;
- Kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina atike je 70 cm u odnosu na završnu a.b. ploču. Ograda ravnog krova od kote vrha (zidane) atike do visine od 110 cm od kote gotovog ravnog krova, može se realizovati samo kao transparentna (staklo i sl.). Stubišna vertikala može biti iznad završne kote ravnog krova.

### **Arhitektonsko oblikovanje:**

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju kod nove izgradnje, rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje objekata potrebno je prilagoditi postojećem ambijentalnom izrazu. Kod izgradnje novih ili zamjenskih objekata slijediti:

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata birati slobodnije funkcionalno oblikovanje, sa jednostavnim, mirnim arhitektonskim linijama i formom jednostavnih kubusa. Savremeni način tretiranja fasade odnosi se sa aspekta forme, kolorita i upotrebe savremenih materijala;
- 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;
- Kod objekata planiranih na kosom terenu preporučuje se stepenasto povlačenje vertikalnog gabarita objekata prateći pad terena, 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;
- Sa aspekta kolorističke obrade fasade izbjegavati jarke i intenzivne boje, a preporučuje se ublažena bijela ili svijetlo pastelne u kombinaciji sa neutralnim nijansama.

### **Završna etaža i krovšte:**

Krovovi objekata mogu biti dvovodni, viševodni ili ravni. Kod objekata sa dvije ili više kosih krovnih ravni, jedna streha mora biti paralelna sa saobraćajnicom, odnosno jedna krovna ravan mora biti sa nagibom orjentisanim prema ulici.

Kod objekata sa dvovodnim i viševodnim kosim krovom, a koji se nalazi na kosom terenu, jedna krovna ravan mora biti sa nagibom orjentisanim u smjeru pada terena, odnosno strehom paralelnom sa izohipsama.

Nagib kosih krovova prilagoditi nagibu na susjednim objektima odnosno za objekte u nizu sa zabatnim zidom je neophodno ujednačiti krovnu ravan. Cijela krovna ravan mora biti jednakog nagiba. Prosječni nagib je cca 30°.

Ne dozvoljava se primjena mansardnog i bačvastog oblika krova, krovnih badža.

### **Ostali uslovi:**

- 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 cm više od kote niveleta pločnika;
- Nivelete pješačkih površina 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);

- Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalne infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Planom (važećim tehničkim normativima), a na osnovu faza komunalne infrastrukture koje su sastavni dio Plana;
- Moguća je izgradnja pomoćnih objekata u sklopu vlasničke parcele, a prema prostornim mogućnostima parcele i odnosa prema susjednim objektima, uz mišljenje općinskog urbaniste.

### **Član 5.**

(Intervencije na postojećem građevinskom fondu)

- Postojeći objekti koji se zadržavaju ovim Planom, mogu se rekonstruisati, sanirati, redizajnirati, dograditi, nadzidati ili izvršiti zamjena građevinskog fonda uz poštivanje naprijed utvrđenih urbanističko tehničkih uslova ove Odluke i uz uslov da se u njima obavljaju djelatnosti koje ne ugrožavaju čovjekovu okolinu i standard života u susjednim zgradama;
- Eventualno povećanje horizontalnih i vertikalnih gabarita postojećih objekata koji se dijelom građevinske linije objekta nalaze na granici susjedne parcele, fasada planiranog dijela objekta mora imati zabatni zid bez otvora i pribavljenu saglasnost vlasnika susjedne parcele. Ukoliko se ne pribavi saglasnost susjedne parcele horizontalni gabarit objekta se umanjuje povlačenjem za cca 3.0 metra od granice susjedne parcele;
- Eventualno povećanje gabarita postojećih stambeno individualnih objekata može se realizirati samo ukoliko maksimalni koeficijent izgrađenosti ne prelazi 0.8, a procenat izgrađenosti 30%.
- Eventualno povećanje gabarita postojećih objekata drugih namjena može se realizirati samo ukoliko maksimalni koeficijent izgrađenosti ne prelazi 3.2, a procenat izgrađenosti 40%.
- Za objekte koji su Planom evidentirani kao objekti u izgradnji, temelji i devastirani objekti, a na kojima nisu predložene intervencije, općinska služba će u postupku upravnog rješavanja propisati urbanističko-tehničke uslove za izgradnju, a u skladu sa prostornim mogućnostima parcele i susjednim objektima;
- Za dobivanje urbanističke saglasnosti za intervencije navedene u prednje dvije alineje potrebno je imati: idejni projekat, urbanističko rješenje građevinske parcele i geotehnički izvještaj od strane ovlaštene institucije;
- Nadziđivanje postojećih objekata može se dozvoliti uz uslov da objekat na kojem se vrši nadziđivanje mora zadovoljiti konstruktivno-seizmičke uslove, te da spratnost nadzidanih objekata treba biti usklađena sa prosječnom visinom okolnih objekata. U slučaju primjene kosih krovova i tavanski prostori se mogu koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, odnosno, za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih jedinica, bez realizacije krovnih badža i osvjjetljenjem prostora samo sa krovnim prozorima;
- Za sve novoplanirane sadržaje dobijene rekonstrukcijom, dogradnjom ili nadziđivanjem mora se obezbijediti odgovarajući broj mjesta za parkiranje/garažiranje u objektu ili na vlasničkoj parceli

### **Član 6.**

(Odnos prema postojećem građevinskom fondu)

Planom je utvrđeno zadržavanje postojećih objekata, osim onih koji se nalaze na trasama primarnih infrastrukturnih sistema. Legalizacija postojećih objekata može se odobriti, ako se istim ne ugrožava stanovanje i rad u susjednim objektima, a prema procjeni koju utvrdi nadležna općinska služba i prema utvrđenim urbanističko tehničkim uslovima iz Člana 4. i Člana 5. ove Odluke.

## **Član 7.**

(Kategorije terena sa aspekta stabilnosti)

Elaborat o inženjersko - geološkim i geomehaničkim karakteristikama terena urađenog od strane GEOTEHNOS d.o.o. Sarajevo, utvrdio je slijedeće kategorije terena sa aspekta stabilnosti: nestabilni tereni i aktivna klizišta, uslovno stabilni tereni i stabilni tereni. Elaboratom su dati geotehnički uvjeti i preporuke za fundiranje i zgradnju objekata i saobraćajnica na pojedinim kategorijama terena. Svi uvjeti i preporuke iz ovog Elaborata su obavezni i sastavni dio ovog Plana.

Elaborat je urađen za potrebe izrade regulacionog plana kao planskog dokumenta u kojem se reguliše korištenje zemljišta, izgradnja i uređenje prostora. Zbog toga je elaborat okvirna procjena stanja u prostoru sa aspekta stabilnosti terena i pogodnosti za građenje, a za sve intervencije na datom lokalitetu su neophodne izrade detaljnih geotehničkih izvještaja, elaborata i projekata sanacije i izgradnje.

Obzirom da Elaboratom nije bilo moguće definisati detaljan obuhvat sanacije za svaki pojedinačni objekat, uvjeti za novu izgradnju, sanaciju i rekonstrukciju postojećih objekata sa aspekta stabilnosti su slijedeći:

- nestabilni tereni i aktivna klizišta - naknadna urbanistička saglasnost može se odobriti tek nakon provedenih detaljnih geoinženjerskih radova na istim, provedenih sanacionih radova na stabilizaciji terena, provedenog monitoringa, da je sanacija klizišta uspjela i da je teren po kategorizaciji prešao u uslovno stabilan;
- uslovno stabilni tereni - naknadna urbanistička saglasnost može se odobriti uz izradu geotehničkog izvještaja koji će sadržavati geološka svojstva (stabilnost) pripadajuće parcele, konstruktivnog stanja objekta i uslove eventualne sanacije i fundiranja objekta;
- stabilni tereni - naknadna urbanistička saglasnost se može odobriti uz izvještaj geoloških svojstava pripadajuće parcele i konstruktivnog stanja objekta.

## **Član 8.**

(Sanacija nestabilnog terena i klizišta)

Na prostorima koji su registrovani kao aktivna klizišta, odnosno kao tereni izrazito nepovoljni za gradnju objekata (5a) potrebno je predhodno izvršiti sanaciju terena u zoni izgradnje objekata i u zoni provođenja trasa saobraćajnica. U tom cilju, potrebno je izvršiti detaljna geotehnička istraživanja i analize stabilnosti.

## **Član 9.**

(Izgradnja na nestabilnom terenu i klizištima)

Urbanistička saglasnost za planirane objekte na lokalitetima klizišta /tereni izrazito nepovoljni za gradnju objekata (5a)/ i nestabilnom terenu može se odobriti tek nakon provedenih detaljnih geoinženjerskih radova na istim, provedenih sanacionih radova na stabilizaciji terena, provedenog monitoringa, da je sanacija klizišta uspjela i da je teren po kategorizaciji prešao u uslovno stabilan.

Nakon toga potrebno je uraditi detaljne inženjersko-geološke i geotehničke izvještaje za mikrolokaciju sa bušotinama, koji će dati uslove temeljenja i način projektovanja konstruktivnog sistema planiranog objekta, sve u cilju da se ne ugrozi stabilnost padine samom izgradnjom objekta. Građenje objekata na prethodno saniranim nestabilnim terenima je moguće isključivo i uz apsolutno poštivanje sljedećih uslova:

- glavni nosivi zidovi svih građevina moraju biti usmjereni u pravcu padine;

- sve građevine i saobraćajnice moraju se temeljiti na geološkom substratu ili preko kontrafora na mjestima gdje je substrat duboko;
- voditi računa da se nikako ne oštete objekti drenažnih rebara, primarni kolektor, sekundarne drenaže i ostale konstrukcije s kojim je sanirana padina;
- pri razradi tehnologije i redosljeda vršenja dubljih iskopa voditi računa o tome da se radi o nestabilnoj padini.

#### **Član 10.**

(Izrada inženjersko-geološkog i geotehničkog nalaza)

Pri izdavanju dozvole za građenje arhitektonskih objekata potrebno je pribaviti inženjersko-geološki i geotehnički nalaz i uslove temeljenja od stručnih institucija, a statički proračun mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8° MCS.

Tehnička dokumentacija za realizaciju novih objekata mora biti u saglasnosti sa preporukama vezanim za konstruktivne elemente same građevine i neophodnih radova na okolnom terenu na osnovu detaljnog inženjersko-geološkog i geotehničkog izvještaja, koji treba biti urađen od strane ovlaštene firme.

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 11.**

(Intervencije na objektima predviđenim za uklanjanje)

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

Za objekte koji su izgrađeni bez odgovarajućih saglasnosti, a ovim Planom su predviđeni za rušenje u svrhu realizacije saobraćajnica, naknadna urbanistička saglasnost se ne može odobriti.

#### **Član 12.**

(Legalizacija objekata u zaštitnom pojasu saobraćajnica)

Individualni stambeni objekti, koji se nalaze u zaštitnom pojasu planiranih saobraćajnica, a izvan kolovoza saobraćajnice, zadržavaju se i mogu se legalizovati, s tim da se kod izrade tehničke dokumentacije za saobraćajnicu u tim dijelovima nađe odgovarajuće tehničko rješenje, kao što je eventualno suženje pješačke površine, izostavljanje dijela pješačke površine, potporni zid umjesto škarpe, odnosno uslovi i saglasnosti nadležnog upravitelja ceste

#### **Član 13.**

(Promjena namjene stambenih objekata)

Prizemlja ili sutereni postojećih i planiranih individualnih i kolektivnih stambenih objekata mogu se pretvarati u poslovni prostor (spratne etaže samo u kancelarijski prostor).

U poslovnom prostoru mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, ne remete korištenje susjednih objekata i sadržaja i koje se vrše u objektima izgrađenim u skladu sa važećim propisima (u odnosu na djelatnosti koje se u njima obavljaju).

#### **Član 14.**

(Uređenje građevinskog zemljišta)

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 i potrebnih radova na stabilizaciji terena, obezbjeđenju saobraćajnog pristupa parcelama, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu te eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture.

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 ne može se odobriti.

#### **Član 15.**

(Objekti privremenog karaktera)

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta, a isti se moraju ukloniti prije tehničkog prijema.

#### **Član 16.**

(Ograde oko stambenih objekta)

Ograde kod stambenih objekata mogu se odobriti jedino za slobodnostojeće individualne objekte i objekte u nizu.

#### **Član 17.**

(Parkiranje i garažiranje)

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

Unutar ugla preglednosti u zonama saobraćajnih čvorova se ne mogu postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture čija visina prelazi 0,6 m.

Parkiranje – garažiranje uključujući i pristupne garažne rampe za podzemne parking etaže moraju 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:

- za stambenu izgradnju 1 stan-1.1 parking mjesto;
- za poslovne sadržaje jedno parking mjesto na 60 m<sup>2</sup> / BGP.

Parkiranje i garažiranje vozila za potrebe individualnog stanovanja mora se obezbijediti na parceli koja pripada stambenom objektu. Garaža se može na parceli locirati u sklopu stambenog objekta ili u okviru građevinske parcele.

Građevinska linija podrumске i suterenske etaže može biti i veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo pod uslovima koji su utvrđeni u članu 4. ove odluke za potrebe rješavanja garažiranja.

Interni saobraćaj, koji je u grafičkom prilogu definisan u okviru građevinskih parcela sa stambeno-poslovnim objektima, realizuje sam investitor. Prikazani interni saobraćaj u okviru navedenih parcela može se i mijenjati, ali pod uslovom da se zadovolji propisan broj parking mjesta sa minimum 15% zelenila.

**Član 18.**  
(Zaštitni cestovni pojas)

Zaštitni pojas uz javne ceste (zaštitni cestovni pojas) je pojas na kojem važi poseban režim gradnje i uspostavlja se s ciljem zaštite javne ceste i sigurnosti saobraćaja na njoj od štetnih uticaja i različitih aktivnosti u prostoru pored javne ceste. U postupku izdavanja odobrenja za građenje ili urbanističke saglasnosti za građenje objekata i instalacija na javnoj cesti ili unutar cestovnog i zaštitnog pojasa javne ceste organ nadležan za prostorno uređenje obavezan je zatražiti prethodnu saglasnost, odnosno odobrenje od upravitelja ceste, shodno članu 58. Zakona o cestama u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 12/10, 16/10 i 66/13). Zaštitni pojas u smislu stava 1. ovog člana mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa tako da je u pravilu širok sa svake strane: autoceste 40m, brze ceste 30m, magistralne ceste 20m, regionalne ceste 10m, lokalne ceste 5 m.

**Član 19.**  
(Uređenje zelenih površina)

Ovim Planom utvrđene su kategorije zelenila:

1. zelenilo uz objekte individualnog stanovanja i stambeno – poslovne objekte
2. zelenilo uz objekte centralnih djelatnosti,
3. zelenilo ograničenog karaktera (voćnjaci, bašte),
4. zaštitno zelenilo,
5. 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 podrazumjeva 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 može se odobriti izgradnja pješačkih staza sa i opremanje istih urbanim mobilijarom.

**Član 20.**  
(Upravljanje otpadom)

Prostore za odlaganje kućnog otpada - kontejnere predvidjeti u okviru vanjskog uređenja parcele jedne ili više kolektivnih objekata, ili utvrditi prostoriju u okviru samog objekta. Kod izrade projektne dokumentacije za realizaciju kolektivnih stambenih i drugih objekata neophodno je planirati lociranje prostora za odlaganje otpada (kontejnera) i to: na cca 15 stambenih jedinica planirati 1 kontejner, odnosno na 1000 m<sup>2</sup> BGP-a.

**Član 21.**  
(Izgradnja skloništa)

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, 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 22.**  
(Prestanak važenja Plana)

Ovom Odlukom stavlja se van snage Odluka o usvajanju Regulacionog plana „Pofalići - Ciglane“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 1/03).

**Član 23.**  
(Stupanje na snagu)

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

Broj: 02OV- \_\_\_\_\_ /24  
Sarajevo, 12.02.2024. godine

M.P.

**P r e d s j e d a v a j u ć a**  
**Općinskog vijeća Novo Sarajevo**

**Danijela Šahat**