

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
GRAD SARAJEVO
OPĆINA CENTAR SARAJEVO
OPĆINSKI NAČELNIK**

- Prijedlog -

***ODLUKA O PROVOĐENJU
IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
GRADSKI PARK "CRNI VRH"
- Izgradnja stambenog ansambla u ulici Omera Stupca -***

Nosilac pripreme Plana:
Načelnik Općine Centar
Sarajevo

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Sarajevo, juni 2020. godine

Na osnovu članova 25. stav 7, 34. stav 1 i 39. stav 2., Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18), te članova 10. i 68. Statuta Općine Centar Sarajevo - Prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 23/04), Općinsko vijeće Centar, na redovnoj sjednici održanoj dana2020. godine, donijelo je

**ODLUKU O PROVOĐENJU
IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
GRADSKI PARK "CRNI VRH"
- Izgradnja stambenog ansambla u ulici Omera Stupca -**

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Izmjena i dopuna Regulacionog plana Gradski park "Crni Vrh" (u daljem tekstu: Plan), a naročito granice Izmjena i dopuna Plana, namjena površina, urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju građevina, mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja te uslovi za uređenje građevinskog zemljišta i uređenje zelenih površina.

Član 2.

Opis granice:

Granica obuhvata parcele k.č. 316/3, 316,48 i 316/49 K.O. Sarajevo VII Općina Centar Sarajevo.

Površina obuhvata iznosi $P=0.45$ ha.

Član 3.

Izgradnja u obuhvatu vršiće se na osnovu Izmjena i dopuna Plana.

Član 4.

U obuhvatu ovog Plana, utvrđena je zona sa pretežnom namjenom – rezidencijalno stanovanje.

Član 5.

Urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju građevina:

- Na građevinskoj parceli (obuhvata zemljište označeno kao k.č.: 316/3, 316,48 i 316/49) dozvoljena je izgradnja stambenog ansambla koji se sastoji od četiri objekta - tipa urbane vile, max. spratnosti: suteran + prizemlje + 3 sprata + potkrovlje (u vidu uvučene etaže), i to:

- objekat A.:
 - gabarita: 26.0x21.0 m (u građevinskoj liniji)
 - tlocrtne površine: 459.0 m²
 - bruto građevinske površine: 1685.0 m²

- objekat B.:
 - gabarita: 26.0x23.0 m (u građevinskoj liniji)
 - tlocrtne površine: 507.0 m²
 - bruto građevinske površine: 1830.0 m²

- objekat C.:
 - gabarita: 26.0x25.0 m (u građevinskoj liniji)
 - tlocrtne površine: 555.0 m²
 - bruto građevinske površine: 1975.0 m²

- objekat D.:
 - gabarita: 26.0x27.0 m (u građevinskoj liniji)
 - tlocrtne površine: 598.0 m²
 - bruto građevinske površine: 2120.0 m²

Ukupna tlocrtna površina unutar građevinskih linija iznosi 2119.0 m²;

- Ukupna BGP objekata iznosi 7610.0 m² (Napomena: Površina suterenske etaže garaže nije ušla u obračun BGP);
- Koeficijent izgrađenosti je utvrđen i naznačen u tekstualnom obrazloženju Plana;
- Namjena objekata, kao i horizontalni i vertikalni gabariti istih, preuzeti su iz projektne dokumentacije koja je bila podloga za izradu Korekcije RP Gradski park "Crni Vrh": Konceptualno arhitektonsko - urbanističko rješenje urbanih vila, urađenog od strane projektnog biroa "Entasis" d.o.o. Zenica;
- Arhitektonski objekti predviđeni za izgradnju ovim Planom moraju biti oblikovani i građeni od savremenih materijala;
- U skladu sa konfiguracijom terena, primijeniti kaskadni način projektovanja i gradnje građevina sa stepenastim uvlačenjem etaža u pravcu sjevera, kako bi se objekti maksimalno uklopili u kosi teren;
- Preporučuje se primjena zelenih krovova, ozelenjavanjem dijela terasa objekata te krovne plohe suterenske etaže garaže;
- Prije bilo kakve izgradnje u ovim terenima, neophodno je sprovesti detaljna inženjerskogeološka i geotehnička istraživanja, tj. obezbijediti Detaljni geotehnički izvještaj - radi određivanja uslova izgradnje i poduzimanja eventualnih mjera sanacije terena, te se zahtijeva strogo pridržavanje uslova izgradnje objekata. Treba obratiti pažnju na to da se vrši što manja izmjena prirodnog oblika padine, odnosno da zasijecanja i nasipanja terena budu što manja;
- Statički proračun planiranih građevina mora biti dimenzioniran za zaštitu od potresa jačine najmanje 8 stepeni MCS;
- U skladu sa potrebama investitora, moguća je fazna izgradnja objekata, uz uslov da u svakoj fazi a s obzirom na broj izgrađenih stambenih jedinica, bude obezbijeden adekvatan broj parking - garažnih mjesta;
- Saobraćajni pristup parceli/objektima predviđen je sa postojeće saobraćajnice - ul. Omera Stupca;
- Minimalna udaljenost građevinske linije nadzemnih etaža u odnosu na susjedne parcele (istok, zapad) ne može biti manja od 6.0 m;

- Minimalna udaljenost građevinske linije suterenske etaže garaže u odnosu na susjedne parcele (istok, zapad) iznosi 1.0 m; u cilju povećanja kapaciteta garaže, odnosno kvalitetnijeg dispozicionog rješenja iste, moguće je pomjeranje naznačene građevinske linije suterenske etaže garaže prema sjevernoj granici parcele;
- Priključak na saobraćajnicu i mrežu komunalne infrastrukture treba posebno projektovati - u skladu sa idejnim rješenjima koji su sastavni dio Plana;
- Parkiranje - garažiranje je predviđeno u sklopu zajedničke garaže u suterenu, 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 (za administraciju jedno parking mjesto na 30 m²/max. BGP).

Broj ulaza/izlaza u garažu predvidjeti u skladu sa potrebama (najmanje 2 ulaza) uz napomenu da će njihov konačan broj i položaj biti određeni kroz izradu predmetne projektne dokumentacije, pri čemu isti moraju biti šir. min. 6.0 m - uz poštivanje propisanih uglova preglednosti u odnosu na pristupnu saobraćajnicu – ulicu Omera Stupca;

- Preostali dio građevinske parcele treba tretirati kao uređeno zelenilo koje će korespondirati sa zelenilom gradskog parka;
- Nije dozvoljeno podizanje čvrstih ograda u svrhu ograđivanja predmetne građevinske parcele.

Član 6.

Moguće je pretvaranje prizemlja planiranih objekata u poslovni prostor, u kojem se mogu obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, i ne remete korištenje susjednih objekata i sadržaja.

Navedenim intervencijama na postojećim objektima u smislu pretvaranja prizemlja u poslovni prostor ne smije se narušiti konstruktivna stabilnost objekta te se moraju zadovoljiti uslovi koji se odnose na parkiranje/garažiranje (čl. 5 ove Odluke).

Član 7.

Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom.

Izgradnja građevine ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, što podrazumijeva: obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, izmještanje vodova komunalne infrastrukture.

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

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta i isti se moraju ukloniti prije podnošenja zahtjeva za tehnički prijem građevine.

Član 8.

Sastavni dio projektne dokumentacije za izgradnju stambenog ansambla je Idejni ili Izvedbeni projekat vanjskog uređenja sa hortikulturom. Tehnički prijem arhitektonskih objekata podrazumijeva i prijem izvedenih radova na vanjskom uređenju.

U sklopu projekta vanjskog uređenja a u skladu sa prostornim mogućnostima građevinske parcele, predvidjeti pješačku komunikaciju – vezu ul. Omera Stupca i Gradskog parka (u vidu staze, stepenica ili rampe), min. šir. 2.5 m - uz adekvatno hortikulturno uređenje (biološka i građevinska komponenta).

Član 9.

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", br. 39/03) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu ispravnosti skloništa ("Službene novine Federacije BiH", br. 21/05).

Član 10.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja na oglasnoj ploči Općine Centar Sarajevo, a naknadno će se objaviti u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Predsjedavajući Općinskog vijeća

.....

Broj:
Sarajevo,2020. godine

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Zakonski osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama člana 25. stav 7., člana 32. stav 3. i člana 39. stav 2. Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18).

Članom 25. stav 7. Zakona o prostornom uređenju, utvrđena je nadležnost općinskog vijeća općina u sastavu Grada Sarajeva da donosi regulacione planove.

Članom 32. stav 3, navedenog Zakona, definisan je Nosilac pripreme za izradu planskih dokumenata.

Članom 39. stav 2. Zakona o prostornom uređenju, propisano je da se izmjena i dopuna plana prostornog uređenja vrši po postupku za donošenje plana, a izuzetno se može vršiti po skraćenom postupku - ukoliko se izmjenom i dopunom plana bitno ne mijenja osnovni koncept plana, što je činjenica u konkretnom slučaju.

Članom 10. i članom 68. Statuta Općine Centar Sarajevo - Prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 23/04), propisana je nadležnost Općinskog vijeća za donošenje odluka.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Regulacioni plan Gradski park "Crni Vrh" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 20/87, 17/01, 11/04 i 19/19).

Razlozi donošenja Odluke

Izmjene i dopune Regulacionog plana Gradski park "Crni Vrh" ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj: 20/87, 17/01, 11/04 i 19/19) rade se u cilju stvaranja planskog preduvjeta za izgradnju stambenih objekata - tipa urbanih vila, po zahtjevu Stambene zadruge Željezničar, na parceli smještenoj uz južnu granicu (rubni dio) Gradskog parka "Crni Vrh".

Na naznačenim parcelama, u proteklom periodu je započeta izrada Korekcije Plana (inicijativa br. 07-23-4682/14 od 24.04.2015. godine - na zahtjev investitora "Deling Invest" d.o.o. Tuzla), koja je stopirana zbog rješavanja imovinsko - pravnih odnosa. Kako je imovinsko - pravni spor u međuvremenu riješen, navedene aktivnosti su nastavljene kroz izradu izmjena i dopuna važećeg Regulacionog plana.

Dopisom broj 03/B-23-6742/19 od 09.03.2020.godine, od strane Općine Centar dostavljena je Odluka o pristupanju izradi Izmjena i dopuna RP Gradski park "Crni Vrh" ("Službene novine Kantona Sarajevo", br.09/20).

Zavod za planiranje razvoja KS je Izmjene i dopune Plana uradio u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju KS ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 24/17 i 1/18) i u skladu sa Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("Službene novine Federacije BiH", broj 63/04 i 50/07).

Na ovom zemljištu, važećim planskim dokumentom predviđeni su sadržaji u funkciji gradskog parka, sa planiranim šetnicama sa urbanim mobilijarom.

S obzirom na to da navedene parcele u prostornom smislu više pripadaju zoni stanovanja nego Gradskom parku (od kojeg su odvojene pješačkom stazom), nadležni subjekti planiranja su zahtjev za predmetnom intervencijom ocijenili opravdanim te zaključili da se može pristupiti izmjeni važećeg Regulacionog plana.

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
GRAD SARAJEVO
OPĆINA CENTAR SARAJEVO
OPĆINSKI NAČELNIK**

- Prijedlog -

***ODLUKA O USVAJANJU
IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
GRADSKI PARK "CRNI VRH"
- Izgradnja stambenog ansambla u ulici Omera Stupca -***

Nosilac pripreme Plana:
Načelnik Općine Centar
Sarajevo

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Sarajevo, juni 2020. godine

Na osnovu člana 34. stav 1. i članova 25. stav 7., 32. stav 3. i 39. stav 2. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18), te članova 10. i 68. Statuta Općine Centar Sarajevo - Prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 23/04), Općinsko vijeće Centar, na sjednici održanoj dana _____ 2020. godine, donijelo je

ODLUKU
O USVAJANJU IZMJENA I DOPUNA
REGULACIONOG PLANA GRADSKI PARK "CRNI VRH"
- Izgradnja stambenog ansambla u ulici Omera Stupca -

Član 1.

Usvajaju se Izmjene i dopune Regulacionog plana Gradski park "Crni Vrh" - Izgradnja stambenog ansambla u ulici Omera Stupca (u daljem 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 i to:

- | | |
|--------------|---|
| -karta 1. | - Izvod iz RP Gradski park "Crni Vrh" – Urbanističko rješenje ("Sl. nov. KS", br.: 20/87, 17/01, 11/04 i 19/19) |
| -karta 2. | - Ažurna geodetska podloga |
| -karta 3. | - Posjedovno stanje |
| -karta 4. | - Postojeće stanje |
| -karta 5. | - Planirana namjena površina |
| -karta 6. | - Urbanističko rješenje |
| -karta 7. | - Mreža građevinskih i regulacionih linija |
| -karta 8. | - Analitička obrada građevinske i regulacione linije |
| -karta 9. | - Idejno rješenje hortikulture |
| -karta 10. | - Idejno rješenje saobraćaja |
| -karta 11.1. | - Idejno rješenje snabdijevanja vodom |
| -karta 11.2. | - Idejno rješenje odvodnje fekalnih i oborinskih otpadnih voda |
| -karta 12. | - Idejno rješenje toplifikacije i gasifikacije |
| -karta 13. | - Idejno rješenje elektroenergetike i javne rasvjete |

Član 3.

Po jedan primjerak ovjerenog elaborata nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u službi dokumentacije Općine Centar – Služba za investicije, komunalni razvoj i planiranje i u Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 4.

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

Predsjedavajući Općinskog vijeća

Broj:
Sarajevo,

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Zakonski osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 25. stav 7. i člana 34. stav 1. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18).

Članom 25. stav 7. Zakona o prostornom uređenju, propisano je da provedbene planove za područje općina u sastavu Grada Sarajeva donosi općinsko vijeće.

Članom 34. stav 1. Zakona o prostornom uređenju, utvrđeno je da općinsko vijeće donosi Odluku o pristupanju izradi odnosno izmjeni i/ili dopuni planskih dokumenata, u konkretnom slučaju Odluku o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacionog plana Gradski park "Crni Vrh" ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj: 20/87, 17/01, 11/04 i 19/19), jer se Plan nalazi na području gradske Općine Centar Sarajevo. Statutarni osnov su odredbe članova 7. i 10. Statuta Općine Centar Sarajevo kojim je regulisano da Općina vodi urbanističko-stambenu politiku od interesa za Općinu i njen razvoj, odnosno da je Općinsko vijeće nadležno za donošenje odluka, propisa i općih akata i da daje njihovo tumačenje.

Shodno odredbama člana 39. stav 2. Zakona o prostornom uređenju KS ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 24/17 i 1/18), moguća je izrada Plana po skraćenom postupku.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Regulacioni plan Gradski park "Crni Vrh" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 20/87, 17/01, 11/04 i 19/19).

Razlozi donošenja Odluke

Izmjene i dopune Regulacionog plana Gradski park "Crni Vrh" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 20/87, 17/01, 11/04 i 19/19) rade se u cilju stvaranja planskog preduvjeta za izgradnju stambenih objekata - tipa urbanih vila, po zahtjevu Stambene zadruge Željezničar, na parceli smještenoj uz južnu granicu (rubni dio) Gradskog parka "Crni Vrh".

Na naznačenim parcelama u proteklom periodu je započeta izrada Korekcije Plana (inicijativa br. 07-23-4682/14 od 24.04.2015. godine - na zahtjev investitora "Deling Invest" d.o.o. Tuzla), koja je stopirana zbog rješavanja imovinsko - pravnih odnosa. Kako je imovinsko - pravni spor u međuvremenu riješen, navedene aktivnosti su nastavljene kroz izradu izmjena i dopuna važećeg Regulacionog plana.

Dopisom broj 03/B-23-6742/19 od 09.03.2020.godine, od strane Općine Centar dostavljena je Odluka o pristupanju izradi Izmjena i dopuna RP Gradski park "Crni Vrh" ("Službene novine Kantona Sarajevo", br.09/20).

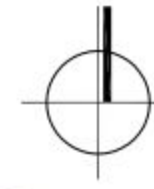
Zavod za planiranje razvoja KS je Izmjene i dopune Plana uradio u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju KS ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 24/17 i 1/18) i u skladu sa Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja ("Službene novine Federacije BiH", broj 63/04 i 50/07).

Na ovom zemljištu, važećim planskim dokumentom predviđeni su sadržaji u funkciji gradskog parka, sa planiranim šetnicama sa urbanim mobilijarom.

S obzirom na to da navedene parcele u prostornom smislu više pripadaju zoni stanovanja nego Gradskom parku (od kojeg su odvojene pješačkom stazom), nadležni subjekti planiranja su zahtjev za predmetnom intervencijom ocijenili opravdanim te zaključili da se može pristupiti izmjeni važećeg Regulacionog plana.

IZMJENE I DOPUNE RP GRADSKI PARK "CRNI VRH"

- Izgradnja stambenog ansambla u ulici Omera Stupca -



URBANISTIČKO RJEŠENJE R 1:1000

LEGENDA:

- ■ ■ ■ GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA
- ■ ■ ■ GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
- A.-D. GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKTA SA OZNAKOM
- GRAĐEVINSKA LINIJA SUTERENSKE ETAŽE GARAŽE
- SP-SP3Pt SPRATNOST OBJEKATA
- STAMBENA NAMJENA
- OZELENJENA KROVNA PLOHA
- UREĐENE ZELENE POVRŠINE SA PJEŠAČKIM STAZAMA
- PLANIRANE SAOBRAĆAJNICE
- ▲ GARAŽA - ULAZ / IZLAZ

Napomena:

Izmjene i dopune Plana su rađene na grafičkim prilogima koji su sastavni dio Izmjena i dopuna RP Gradski park "Crni Vrh" ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 17/01), s obzirom na to da su iste rađene na digitalizovanim podlogama.

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO



NARUČILAC:	NAČELNIK OPĆINE CENTAR SARAJEVO	RAZMJERA:	DIMENZIJA (cm):
ELABORAT:	IZMJENE I DOPUNE REGULACIONOG PLANA GRADSKI PARK "CRNI VRH"	1:1000	42 x 29
FAZA:	URBANIZAM	DATUM:	BROJ PRILOGA:
SADRŽAJ:	URBANISTIČKO RJEŠENJE	Juni, 2020.	6.

