

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA
S A R A J E V O**

**IZMJENA I DOPUNA R.P.“BJELAVE-MEJTAŠ“
(stambeni objekat na k.č. broj 478 i k.č. broj 479 K.O. Sarajevo IV)**

(Skraćeni postupak)

DIREKTOR

Hamdija Efendić, dipl.ing.grad.

Sarajevo, decembar 2020.

NOSILAC PRIPREME
PLANA:

NAČELNIK OPĆINE CENTAR

NOSILAC IZRADE
PLANA:

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO

POMOĆNIK DIREKTORA
ZA DETALJNU PLANSKU
DOKUMENTACIJU

DAMIR LUKIĆ, dipl.ing.arh.

SADRŽAJ:**TEKSTUALNI DIO**

1. UVOD
2. IZVOD IZ R.P. "BJELAVE-MEJTAŠ"
3. POLOŽAJ GRANICA I VELIČINA PODRUČJA
4. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA
5. GRANICA I POVRŠINA IZMJENA PLANA
6. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE
7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI
8. SAOBRAĆAJ
9. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA
 - Snabdijevanja vodom i odvodnja otpadnih i oborinskih voda
 - Toplifikacija i gasifikacija
 - Elektroenergetika i javna rasvjeta
 - TK mreža
 - Hortikultura

GRAFIČKI DIO

1. IZVOD IZ UP-a
2. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA KS-a
3. GEOLOGIJA BJELAVE MEJTAŠ
4. IZVOD IZ R.P. "BJELAVE-MEJTAŠ"
(Službene novine Kantona Sarajevo", broj 7/12) 1:1000
5. AŽURNA GEODETSKA PODLOGA 1:1000
6. POSJEDOVNO STANJE 1:1000
7. POSTOJEĆE STANJE 1:1000
8. a. NAMJENA POVRŠINA 1:1000
8. b. RAZMJESTA J OBJEKATA SA NAMJENOM I SPRATNOŠĆU 1:1000
9. MREŽA GRAĐEVINSKIH I REGULACIONIH LINIJA 1:1000
10. KARTA RUŠENJA 1:1000
11. ANALITIČKA OBRADA PARCELA
12. IDEJNO RJEŠENJE SAOBRAĆAJA 1:1000
13. a. IDEJNO RJEŠENJE SNABDIJEVANJA VODOM 1:1000
13. b. IDEJNO RJEŠENJE ODVODNJA OTPADNIH I OBORINSKIH VODA 1:1000
14. IDEJNO RJEŠENJE TOPLIFIKACIJE I GASIFIKACIJE 1:1000
15. IDEJNO RJEŠENJE ELEKTROENERGETIKE I JAVNE RASVJETE 1:1000
16. IDEJNO RJEŠENJE TK MREŽE 1:1000

TEKSTUALNI DIO

1. UVOD

Regulacioni plan „Bjelave – Mejtaš“ je usvojen i objavljen u Službenim novinama Kantona Sarajevo, broj: 7/12 i 33/18.

Na osnovu člana 25. stav 7., člana 32. stav 3. i člana 39. stav 2., Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 24/17 i 1/18), te člana 10. Statuta Općine Centar Sarajevo-Prečišćeni tekst („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 23/04), Općinsko vijeće Centar Sarajevo je na 38. redovnoj sjednici održanoj dana 16.07.2020. godine donijelo Odluku o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Bjelave-Mejtaš“ – stambeni objekat na k.č. broj 478 i k.č. broj 479 K.O. Sarajevo IV.

2. IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA « BJELAVE-MEJTAŠ »

Prostor obuhvaćen Regulacionim planom “ Bjelave – Mejtaš ” nalazi se na području Općine Centar.

3. POLOŽAJ GRANICA I VELIČINA PODRUČJA

Područje planiranja Regulacionim planom “ Bjelave –Mejtaš” obuhvata k.č. broj 478 i k.č. broj 479 K.O. Sarajevo IV i nalazi se u administrativnom području Općine Centar.

4. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Urbanističkim planom grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo (Stari grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi grad, Ilidža, Vogošća) za period 1986. do 2015. godine, područje planiranja se nalazi na prostoru koji je utvrđen kao:

- zona mješovitog stanovanja
- zona društvene infrastrukture

Urbanističkim planom je utvrđena planirana gustina naseljenosti za područje Bjelave- Mejtaš od **280 st/ha**.

Navedenim Planom u predmetnom obuhvatu predviđena je sanacija i rekonstrukcija postojećeg građevinskog fonda sa manjim dijelom angažovanja novih prostora za gradnju u svrhu poboljšanja standarda stanovanja, humanija izgradnje manjih spratnosti i povoljnijom disperzijom kapaciteta društvene infrastrukture.

Na osnovu broja stanovnika koji se planira u okviru granica obuhvata plana i navedenih gravitirajućih prostora, određeni sadržaji društvene infrastrukture trebaju biti zadovoljeni na osnovu potreba šireg prostora.

5. GRANICE I POVRŠINE IZMJENA PLANA

Granica Izmjena i dopuna Plana obuhvata parcele k.č. broj 478 i k.č. broj 479 K.O. Sarajevo IV , Općina Centar.

Površina obuhvata Izmjena i dopuna Plana iznosi $P = 0,060$ ha.

6. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE

Regulacionim planom „Bjelave-Mejtaš“ (“Službene novine Kantona Sarajevo”, br. 7/12, i 33/18) na parcelama k.č. broj 478 i k.č. broj 479 K.O. Sarajevo IV, postojeći stambeni objekti su zadržani i data im je mogućnost za rekonstrukciju, dogradnju, nadogradnju, redizajn ili novu izgradnju kao zamjenu građevinskog fonda postojećih stambenih objekata uz savremeni pristup oblikovanju jednostavnih linija.

Prema Separatu zaštite koji je rađen za potrebe izrade Regulacionog plana “Bjelave-Mejtaš” postojeći stambeni objekat na parceli označenoj kao k.č. broj 478 je valorizovan kao objekat bez ambijentalne, a postojeći stambeni objekat na parceli označenoj kao k.č. broj 479 je valorizovan kao objekat skromne ambijentalne i arhitektonske vrijednosti.

Izmjenom i dopunom Plana, planirno je objedinjavanje parcela označenih kao k.č. broj 478 i k.č. broj 479 i izgradnja jednog (novog zamjenskog) stambenog objekta, a prema priloženom grafičkom prilogu.

Saobraćajni i pješački pristup novoplaniranom objektu je iz Ulice Bulbulina.

Forma i pozicija objekta na parceli utvrđena je na osnovu :

- Prostornih mogućnosti pripadajuće parcele,
- Konfiguracije terena,
- Odnosa prema susjednim objektima,
- Orijehtacije u odnosu na strane svijeta u smislu izbora optimalnog prirodnog zračenja i osvjetljenja, kao i primjene energetske efikasnosti u što većoj mjeri,
- Položaja pristupne saobraćajnice u odnosu na parcelu,
- Obaveze omogućavanja saobraćaja u mirovanju u okviru pripadajuće parcele i samog objekta.

Predložena regulaciona linija prema Ulici Bulbulina, a koja ujedno predstavlja i liniju građevinske parcele, ostala je nepromijenjena u odnosu na važeći provedbeni planski dokument - Regulacioni plan „Bjelave – Mejtaš“.

Građevinska linija planiranog stambenog objekta precizirana je u grafičkom prilogu broj 8. „Mreža građevinskih i regulacionih linija“.

Građevinska linija nadzemnih etaža (prema Odluci o pristupanju izradi Plana) ima minimalnu udaljenost od susjednih parcela na istočnoj i zapadnoj strani planiranog stambnog objekta od 1,50 m.

Minimalna udaljenost podrumске etaže novoplaniranog stambenog objekta u odnosu na postojeći kolektivni stambeni objekat na južnoj strani (prema Odluci o pristupanju izradi Plana) iznosi 7,00 metara.

Minimalna udaljenost građevinske linije nadzemnih etaža novoplaniranog stambenog objekta u odnosu na postojeći kolektivni stambeni objekat na južnoj strani (prema Odluci o pristupanju izradi Plana) iznosi 10,00 metara.

Planirana maksimalna spratnost objekta je: Po + S + 2, odnosno jedna podzemna etaža (podrum) + suteran + prizemlje + dva sprata.

Maksimalna apsolutna kota iznosi cca 8,50 m.

Izvan građevinske linije etaža ne smiju izlaziti nikakvi istaci na fasadi (nadstrečnice tende i slične građevinske intervencije).

Saobraćaj u mirovanju je predviđen u okviru podzemne etaže - podruma (1 parking mjesto - jedna stambena jedinica).

7. URBANISTIČKO - TEHNIČKI POKAZATELJI

- Površina građevinske parcele - prema grafičkom prilogu;
- Spratnost objekta: Po+S+Pr+2;
- Površina tlocrta objekta i bruto-građevinska površina - prema grafičkom prilogu.
- Pokrov: ravni krov;
- Maksimalna međuspratna visina: 2,90 m
- Kota prizemlja: 597,10 m
- Kota suterenske etaže: 594,30 m
- Apsolutna kota vrha atike na dijelu objekta Po+P+2: 8,50 m.

8. SAOBRAĆAJ

Kroz izmjenu i dopunu Regulacionog plana „Bjelave – Mejtaš“ (stambeni objekat na k.č. broj 478 i k.č. broj 479 K.O. Sarajevo IV), pristup novoplaniranom objektu kolektivnog stanovanja je nepromjenjen u odnosu na Regulacioni plan „Bjelave – Mejtaš“.

Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Bjelave – Mejtaš“ na parcelama k.č. broj 478 i k.č. broj 479 K.O. Sarajevo IV, za stambeni objekat kolektivnog stanovanja, ne utiče na promjenu Idejnog rješenja faze saobraćaj te se generalni koncept usvojenog plana „Bjelave–Mejtaš“ sa stanovišta saobraćaja ne mijenja.

Za navedeni stambeni objekat u okviru vlasničke parcele planirana je izgradnja garaže - parking prostora za potreban broj parking mjesta (1 parking mjesto – jedna stambena jedinica), vodeći računa o postojećem okruženju.

-Garažiranje je planirano u okviru podrumске etaže.

-Priključenje je potrebno ostvariti tako da početak rampe ne smije izaći iz zadane građevinske linije objekta.

9. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Snabdijevanja vodom i odvodnja otpadnih i oborinskih voda

U okviru predmetnih izmjena i dopuna „Bjelave – Mejtaš“ (stambeni objekat na k.č. broj 478 i k.č. broj 479 K.O. Sarajevo IV) , za stambeni objekat kolektivnog stanovanja, u dijelu snabdijevanja vodom, novo urbanističko rješenje, nije u koliziji sa ranije usvojenom planskom dokumentacijom, nivoa Idejnog projekta. Stoga konstatujemo da predmetna izmjena urbanističkog rješenja nema uticaj na osnovni koncept idejnog projekta snabdijevanja vodom unutar obuhvata usvojenog Regulacionog plana „Bjelave – Mejtaš“, kao i dosadašnjih usvojenih izmjena i dopuna Plana. Sva ostala rješenja ostala su nepromjenjena. Također, predmetnim izmjene i dopune Regulacionog plana „Bjelave – Mejtaš“, nije narušen osnovni koncept idejnog projekta odvodnje otpadnih i oborinskih voda unutar obuhvata usvojenog Regulacionog plana „Bjelave - Mejtaš“, kao i dosadašnjih usvojenih izmjena i dopuna Plana. Sva ostala rješenja ostala su nepromjenjena.

Toplifikacija i gasifikacija

Izmjene i dopune Regulacionog plana „Bjelave - Mejtaš“ (stambeni objekat na k.č. broj 478 i k.č. broj 479 K.O. Sarajevo IV) ne utiču na integralni koncept generalnog rješenja toplifikacije i gasifikacije, datog Regulacionim planom „Bjelave - Mejtaš“.

Elektroenergetika i javna rasvjeta

Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Bjelave - Mejtaš“ (stambeni objekat na k.č. broj 478 i k.č. broj 479 K.O. Sarajevo IV), ne utiču na promjenu Idejnog rješenja elektroenergetike i javne rasvjete, koji su sastavni dio Regulacionog plana „Bjelave - Mejtaš“, te nije vršena izmjena i dopuna navedene faze.

TK mreža

Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Bjelave-Mejtaš“ (stambeni objekat na k.č. broj 478 i k.č. broj 479 K.O. Sarajevo IV) , ne utiče na promjenu Idejnog rješenja kablovske TK mreže te se generalni koncept usvojenog Idejnog rješenja faze kablovske TK mreže iz 2012. godine ne mijenja. Interni i kućni priključci i izvodi, kao i planiranje trase kablovske TK kanalizacije do individualnih objekata nisu predmet Idejnog rješenja.

Definitivan položaj trasa KK kao i tačan broj cijevi kablovske kanalizacije potrebno je odrediti u narednim fazama izrade investiciono-tehničke dokumentacije u saradnji sa predstavnicima BH Telecoma. Kablovsku kanalizaciju potrebno je planirati i izvoditi podzemno i izvan kolovoza tj. u pločnicima i zelenim površinama, međutim ukoliko trasu KK nije moguće planirati izvan kolovoza, moguće je istu planirati unutar kolovoza, uz pribavljenu saglasnost i definisane uslove za prokope saobraćajnih površina od strane nadležnih upravitelja cesta.

Hortikultura

Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Bjelave–Mejtaš,, (stambeni objekat na k.č. broj 478 i k.č. broj 479 K.O. Sarajevo IV) ne utiče na promjenu Idejnog rješenja faze hortikulture, te se generalni koncept usvojenog plana „Bjelave–Mejtaš“, sa stanovišta hortikulture ne mijenja.