

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

-osnovna koncepcija-

**REGULACIONI PLAN
„GREEN BUILDING RESORT“ POLJINE**

Direktor

Faruk Muharemović, Mr. dipl.ing.arh.

Sarajevo, oktobar/listopad 2021. godine

NOSILAC PRIPREME PLANA:

NAČELNIK OPĆINE CENTAR

NOSILAC IZRADE PLANA:

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO

FAZA:

URBANIZAM

POMOĆNIK DIREKTORA ZA
DETALJNU PLANSKU
DOKUMENTACIJU:

Zina Ruždić, Mr.dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PLANER:

Aida Halilagić, dipl.ing.arh.

SADRŽAJ:

Uvod

Pravni osnov	4
Planski osnov	4
1. Granice i položaj u širem području	5
2. Kolsko - pješački pristup građevinskoj parceli	7
3. Katastarske čestice i vlasnička struktura	7
4. Osnovni podaci o stanju u prostoru	7
5. Postojeće stanje	7
6. Koncept prostorne organizacije	8
7. Urbanističko – tehnički pokazatelji	8

GRAFIČKI DIO

01	Izvod iz Prostornog plana	1:2500
02	Prikaz postojećeg stanja na satelitskom snimku	1:2500
03	Ažurna geodetska podloga	1:1000
04	Inžinjersko geološka karta	1:500
05	Postojeće stanje	1:1000
06	Planirano stanje	1:1000
07	Saobraćajno rješenje sa nivelacijom	1:1000

UVOD

Pravni osnov

Izradi Regulacionog plana pristupilo se na osnovu Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „GREEN BUILDING RESORT“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 29/20)(u daljem tekstu Odluka), a koju je usvojilo općinsko Vijeće Centar, na 53. sjednici održanoj 16.07.2020. godine.

Zakonski osnov za donošenje Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „GREEN BUILDING RESORT“, sadržan je u odredbama Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 23/17, 1/18)(u daljem tekstu Zakon).

Statutarni okvir za donošenje ove Odluke sadržan je u Statutu Općine Centar, kojim je regulisano da je Općina, kao jedinica lokalne samouprave, nadležna za regulisanje pitanja iz oblasti prostornog uređenja i urbanizma, odnosno, da općinsko Vijeće donosi Odluke i druge propise iz nadležnosti Općine Centar.

Odluka je sadržana na osnovu Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja.

Izradu Regulacionog plana inicirao je vlasnik zemljišta (investitor). Inicijativa podrazumjeva izradu i donošenje provedbeno planskog dokumenta kojim se omogućava i određuje svrsishodno organizovanje, korištenje i namjena prostora, te mjere i smjernice za uređenje i zaštitu prostora, sa ciljem stvaranja planskih uslova za izgradnju objekata za stanovanje kao i infrastrukturno opremanje prostora.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „GREEN BUILDING RESORT“, predstavljaju usvojene „Izmjene i dopune Prostornog plana Kantona Sarajevo“ za period 2003-2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 26/06, 04/11 i 22/17), gdje je predmetno zemljište definisano kao građevinsko zemljište koje se nalazi unutar granica urbanog područja Sarajevo.

Obzirom da za zahtjevani obuhvat intervencije ne postoji izrađen provedbeni planski dokument, nosilac pripreme je na osnovu pozitivnog stručnog mišljenja Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo, pristupio izradi provedbeno planskog dokumenta kroz usvajanje Odluke o pristupanju izradi:

- razloge za pristupanje izradi dokumenta prostornog uređenja,
- precizno definisane obaveze na izradi,
- određene učesnike u pripremi i izradi dokumenta prostornog uređenja,
- definisane odredbe u smislu obima i vrsta stručnih podloga,
- utvrđen postupak i dinamika izrade dokumenata prostornog uređenja, sa preciznim obavezama i rokovima sudionika pripreme i izrade dokumenta prostornog uređenja,
- kao i potrebna sredstva i izvori sredstava za izradu dokumenta prostornog uređenja.

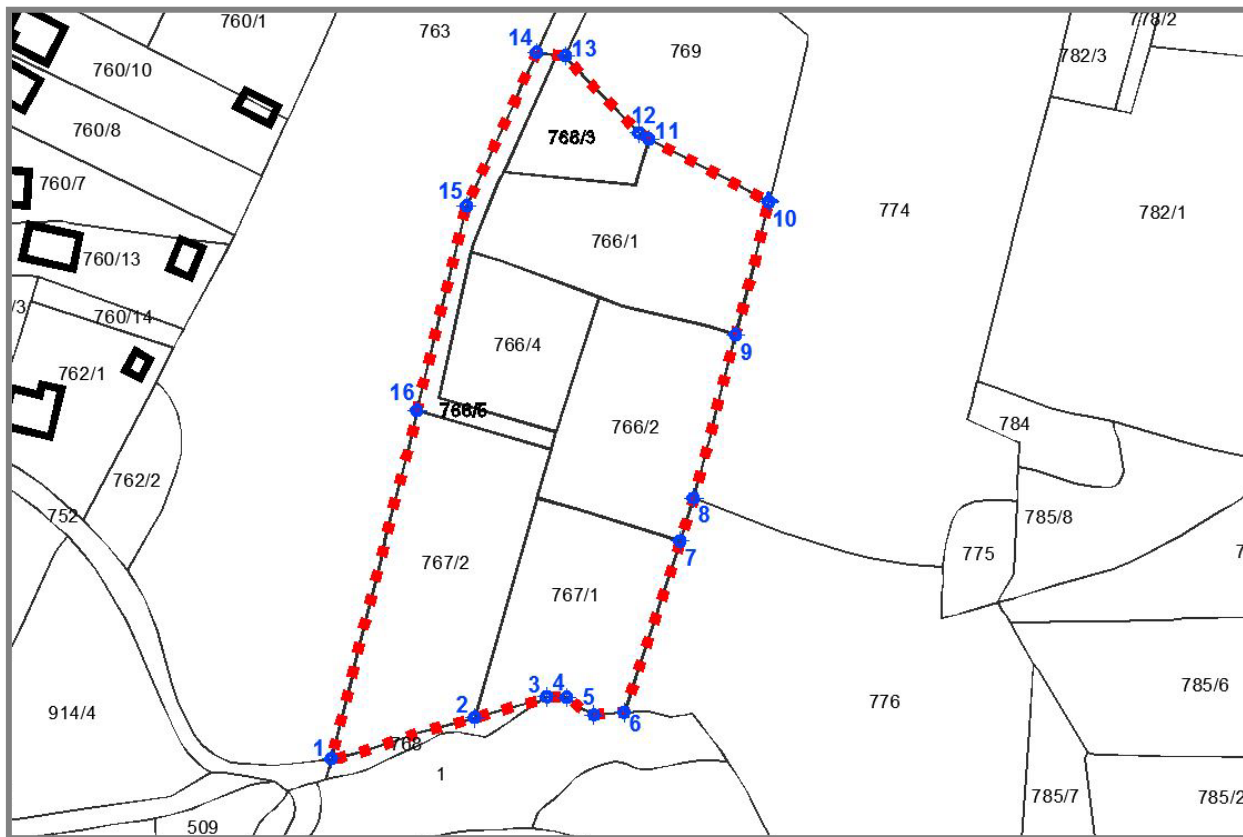
Zbog svog povoljnog položaja i povoljnih morfoloških uslova, te razvoja privatnih investicija u posljednjih nekoliko godina, ovo područje je postalo interesantno za razvoj, čemu je doprinjela i neposredna blizina uže gradske jezgre.

Uloga detaljne /provedbene dokumentacije je da na osnovu observacije, valorizacije i detekcije prirodnih i stvorenih uslova, ponudi koncepciju i usvoji pravac razvoja predmetnog područja, a istovremeno i na odgovoran način prema korisnicima istog. Kroz pojedinačne zahtjeve korisnika prostora, ali i kroz smjernice koje su suma valorizacije prostornih odnosa od strane Nosioca pripreme, tj., stručnih općinskih službi, stvaraju se preduslovi za korekcije stanja u prostoru, što će biti i svrha ovog dokumenta. Također, pojedinačni zahtjevi vlasnika parcela za izmjenama i dopunama Plana, podvrgnuti su analizi u odnosu na uže, kao i šire područje, kako bi se uvijek zadovoljio jedan od glavnih postulata planiranja, a to je tretiranje prostora kao neodvojivog medija, u kojem svaka intervencija ima učinak na okolno područje i ne smije se nikada posmatrati van cjelovitog konteksta.

POSTOJEĆE STANJE

1. Granice i položaj u širem području

Granica obuhvata utvrđena je i detaljno opisana Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana „GREEN BUILDING RESORT“.



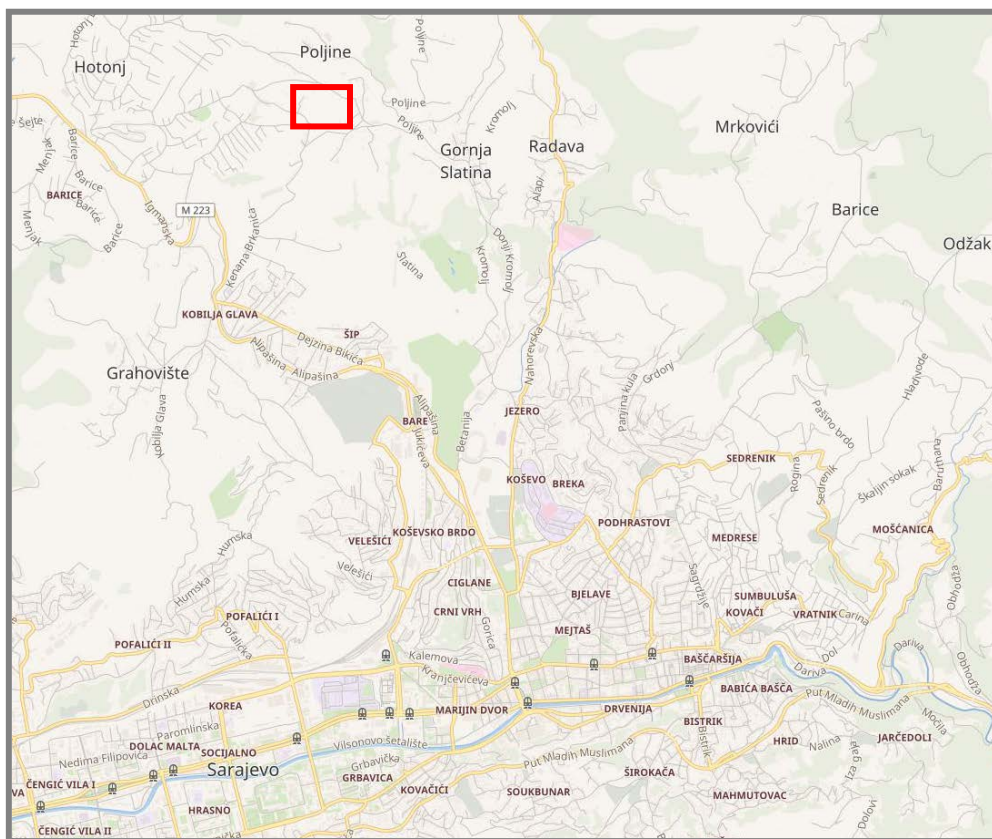
ILUSTRACIJA 1 – KOORDINATNE TAČKE GRANICE OBUHVATA REGULACIONOG PLANA NA KATASTARSKOJ PODLOZI

KOORDINATE OBUHVATA:	X	Y
KOORDINATA 01	6531988.6300	4861321.5650
KOORDINATA 02	6532019.7400	4861330.4490
KOORDINATA 03	6532035.3830	4861334.9940
KOORDINATA 04	6532039.6790	4861334.8750
KOORDINATA 05	6532045.5710	4861331.1110
KOORDINATA 06	6532052.0860	4861331.6240
KOORDINATA 07	6532064.2860	4861368.7410
KOORDINATA 08	6532067.2160	4861378.0800
KOORDINATA 09	6532076.3110	4861413.4600
KOORDINATA 10	6532083.5430	4861442.2360
KOORDINATA 11	6532057.5710	4861455.8690
KOORDINATA 12	6532055.3600	4861457.1860
KOORDINATA 13	6532039.4070	4861473.8760
KOORDINATA 14	6532033.1860	4861474.6110
KOORDINATA 15	6532017.9180	4861441.3970
KOORDINATA 16	6532007.2090	4861397.0660

Obuhvat	Površina obuhvata (ha)	Obim obuhvata (m)	Prosječna širina obuhvata (m)	Prosječna dužina obuhvata
RP „Green Building Resort“ Poljine	0,82	403	62	135

TABELA 1 – OSNOVNI PODACI GRANICE OBUHVATA REGULACIONOG PLANA

Izradom Regulacionog plana „GREEN BUILDING RESORT“, posmatra se, valorizuje, te u konačnici i planira za budući razvoj, područje od $P = 8246,92 \text{ m}^2$ (0,82 ha), koje je smješteno sjevero - zapadno od užeg urbanog područja grada Sarajeva.



ILUSTRACIJA 2 – ŠIRI POLOŽAJ OBUHVATA REGULACIONOG PLANA
(izvor - google maps)

2. Kolsko - pješački pristup građevinskoj parceli

Kolski i pješački pristup predmetnoj građevinskoj parceli omogućen je sa dvije suprotne strane građevinske parcele u odnosu na nagib terena. Shodno navedenom, pristup građevinskoj parceli sa sjeveroistočne strane u odnosu na nagib terena čini višu kotu, te ostvaruje vezu preko ulice Poljine iz dva pravca, jedan sa istoka iz Općine Centar od naselja Gornja Slatina, te drugi sa zapada iz Općine Vogošća od naselja Hotonj. Drugi pristup građevinskoj parceli nalazi se na suprotnoj strani od prethodno navedenog pristupa te se u odnosu na nagib terena nalazi na nižoj koti. Pristup je omogućen sa južne strane građevinske parcele iz dva pravca, stim da je za južni pravac od naselja Kobilja Glava omogućen pristup preko dvije ulice i to, kroz teritoriju Općine Centar preko ulice Slatinski put i kroz teritoriju Općine Vogošća preko ulice Orahov brijeg, dok je za drugi pravac sa zapada od naselja Hotonj, omogućen pristup preko ulice Ramiza Gugača

3. Katastarske čestice i vlasnička struktura

Područje obuhvat Regulacionog plana pripada Katastarskoj općini Poljine, te obuhvata 7 pojedinačnih katastarskih čestica a to su:

<u>k.č. 766/1</u>	<u>$P = 1614,03\text{m}^2$</u>
<u>k.č. 766/2</u>	<u>$P = 1456,58\text{m}^2$</u>
<u>k.č. 766/3</u>	<u>$P = 506,16\text{m}^2$</u>

<u>k.č. 766/4</u>	<u>P = 885,27m²</u>
<u>k.č. 766/5</u>	<u>P = 430,93m²</u>
<u>k.č. 767/1</u>	<u>P = 1349,47m²</u>
<u>k.č. 767/2</u>	<u>P = 2004,48m²</u>
<u>UKUPNO :</u>	<u>P = 8246,92m²</u>

Uvid u posjedovne odnose je vršen na osnovu podataka Federalne geodetske uprave, a koji su dostupni svim građanima putem web aplikacije - www.katastar.ba.

4. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Na predmetnoj lokaciji, kao podloga za izradu Regulacionog plana „GREEN BUILDING RESORT“ vršeni su geotehnički terenski i laboratorijski istražni radovi, a kako bi se dobili podaci o sastavu i uslojenosti temeljnog tla na predmetnoj lokaciji kao i podaci o fizičko-mehaničkim karakteristikama slojeva tla, te pojavi i razini podzemne vode.

5. Postojeće stanje

Teren, odnosno reljef terena je dosta povoljan obzirom da se radi o terenu sa nagibom 13% i time po kategorizaciji pripada uslovno povoljnom terenu za gradnju.

Sa aspekta stvorenih uslova, u okviru granica ovog Regulacionog plana, radi se o neizgrađenom državnom zemljištu koje nije opremljeno infrastrukturom.

6. Koncept prostorne organizacije

Prilikom definisanja prostorne organizacije unutar granica stambenog naselja „GREEN BUILDING RESORT“ Poljine, poštovana su usmjerenja za uređenje prostora koja su data smjernicama za izradu Plana, kao i preporuke Elaborata o inženjerskogeološkim i geomehaničkim karakteristikama tla.

Koncept prostorne organizacije zasniva se na obezbjeđenju urbanističkih i planskih preduslova za izgradnju individualnih stambenih objekata, objekta centralnih sadržaja – društvena infrastruktura /trgovina, dječija igraonica, restoran i sl./, uređenja zelenih površina i površina za igru djece i opremanju lokaliteta potrebnom mrežom saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Kolski pristup unutar lokaliteta planiran je na način da se uz dozvoljene nagibe ceste savlada visinska razlika između dva postojeća pristupa građevinskoj parceli. U cilju što povoljnijeg kolskog pristupa građevinskim parcelama sa stambenim objektima stambenog naselja, unutar obuhvata planirana je kolska saobraćajnica širine 4,5m sa pločnikom.

Predloženim konceptom urbanističkog rješenjem planirana je izgradnja 7 novih objekata, 6 individualnih stambenih objekata i objekat centralnih sadržaja društvene infrastrukture.

7. Urbanističko-tehnički pokazatelji

Urbanističko-tehnički pokazatelji

- Površina obuhvata Plana	0,82ha – 8.200 m ²
- Planirana tlocrtna površina pod objektima	1.312m ²
- Ukupna BGP objekata	4.596m ²
- Procenat izgrađenosti (Pi)	16.50%
- Koeficijent izgrađenosti (Ki)	0.56

GRAFIČKI DIO