

Na osnovu članova 25. stav (7), 32. stav (3) i 39. stav (1) Zakona o prostornom uređenju ("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 prečišćeni tekst), Općinsko vijeće Centar Sarajevo, na 4.redovnoj sjednici održanoj dana 27.02.2025.godine, donijelo je

**ODLUKU O PRISTUPANJU IZRADI
IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA "ZETRA"
Poslovni objekat na parcelama k.č. 1052, 1053/1, 1054, 1055/1 i
1055/2 K.O. Sarajevo VI**

Vrsta Plana

Član 1.

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Regulacionog Plana "Zetra" poslovni objekat na parcelama k.č. 1052, 1053/1, 1054, 1055/1 i 1055/2 K.O. Sarajevo VI ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 19/02, 22/06, 51/12, 20/13, 30/13, 27/15, 24/16, 23/17, 30/18, 51/18 i 09/20).

Granica područja za izradu Plana

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tačke br.1 koja se nalazi na parceli k.č. 1635/3 (put), a ima koordinate $y=6533037$, $x=4858718$, potom produžava na sjeverozapad idući putem k.č. 1635/3 u dužini od 148m do tačke br.2 koja ima koordinate $y=6532940$, $x=4858824$, lomi se na istok sijekuci u pravoj liniji put k.č. 1635/3 i dolazi u tromeđu parcela k.č. 1054, 1046/1 i 1635/3. Granica obuhvata nastavlja u pravcu istoka, te jugoistoka idući međama parcela k.č.1054, 1053/1, 1055/1, 1055/2 (obuhvata ih) i izlazi na parcelu k.č. 1047/1 do tačke br.3 sa koordinatama $y=6533112$, $x=4858776$, lomi se na jug sijekuci u pravoj liniji parcelu k.č. 1047/1 u dužini od 59m dolazeći do tačke br.4 koja se nalazi na parceli k.č. 1047/1, a ima koordinate $y=6533111$, $x=4858718$, potom skreće na zapad sijekuci u pravoj liniji parcelu 1047/1, te nastavlja međama parcela k.č.1055/1, 1053/1, 1053/2 (obuhvata ih) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Sarajevo VI, Općina Centar.
Površina obuhvata iznosi $P=1,34$ ha.

Podloge za izradu Plana

Član 3.

- Geodetska podloga u vektorskom digitalnom obliku u mjerilu 1:1000, sa ažurnim podacima o posjedovnom stanju i ažurnom katastru komunalne infrastrukture;
- Detaljni geotehnički izvještaj (digitalni i analogni oblik) koji podrazumjeva izvođenje detaljnih geotehničkih radova na mjestu buduće izgradnje objekata koje, prema Zakonu o geološkim istraživanjima Kantona Sarajevo (Sl. N. Br. 41/12, Čl. 22.), izvodi privredno društvo koje je registrovano za ovu djelatnost kod mjerodavnog suda, a koja ima rješenje Federalnog ministarstva energije, rudarstva i industrije o ispunjavanju uslova za bavljenje registriranom djelatnošću iz oblasti geologije. Broj i dubinu bušotina određuje privredno društvo koje bude angažovano za

izradu Detaljnog geotehničkog izvještaja u zavisnosti od geoloških, geomorfoloških, geotehničkih, hidrogeoloških i seizmičkih karakteristika terena, egzogenih procesa i pojava, dubine fundiranja objekata i ostalih parametara koji utiču na stabilnost terena. Također, prema navedenom Zakonu potrebno je obezbjediti i Reviziju Detaljnog geotehničkog izvještaja;

Smjernice za izradu Plana

Član 4.

Izmjene i dopune Regulacionog plana "Zetra" (Službene novine Kantona Sarajevo broj 19/02, 22/06, 51/12, 20/13, 30/13, 27/15, 24/16, 23/17, 30/18, 51/18 i 09/20), vrše se u granicama gore navedenog obuhvata, a u cilju stvaranja planskog preduvjeta za izgradnju poslovnog objekta na parcelama k.č. 1052, 1053/1, 1054, 1055/1 i k.č. 1055/2 K.O. Sarajevo VI.

Prema Urbanističkom planu Grada Sarajeva 1986-2015 godine, pretežnu namjenu predmetnog obuhvata predstavlja poslovna zona, dok je važećim detaljnim planskim dokumentom, Regulacionim planom "Zetra" pretežna namjena ovog područja park.

Kod izrade Izmjena i dopuna Plana neophodno je sagledati sve parametre koji utiču na projekciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline, analizirati prirodne i stečene uslove u prostoru, analizirati promjene u prostoru u odnosu na važeći Regulacioni plan "Zetra", te dati sintezu postojećeg stanja za područje obuhvata u skladu sa članom 60. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata ("Službene novine Federacije BiH", broj: 63/04, 50/07 i 84/10).

Na osnovu gore navedenih analiza, a prilikom izrade urbanističkog rješenja Izmjena i dopuna Plana, pridržavati se slijedećih usmjerenja:

- Na parcelama k.č. 1052, 1053/1, 1054, 1055/1 i k.č. 1055/2 K.O. Sarajevo VI formirati građevinsku parcelu shodno vlasničkoj strukturi i prateći zaštitnu liniju saobraćajnice (regulacionu liniju saobraćajnice i zone preglednosti raskrsnice);
- Planirati poslovni objekat, uvažavajući prostorne mogućnosti parcele i ograničenja u prostoru;
- Objekat locirati na adekvatnoj udaljenosti od jugozapadne saobraćajnice, prateći planska ograničenja, granicu zaštitnog pojasa kategoriziranih saobraćajnica;
- Procenat izgrađenosti predmetnog obuhvata je (Pi) cca 17% , uz maksimalni koeficijent izgrađenosti (Ki) do 0,17;
- Građevinskom linijom definisati objekat odgovarajuće forme, shodno obliku i prostornim ograničenjima parcele, na adekvatnoj udaljenosti od granice predmetne građevinske parcele, uvažavajući ograničenja;
- Rubne dijelove obuhvata ozeleniti, time stvarajući tampon zonu prema saobraćajnicama ali i prema parku Betanija, time nastavljajući njegov kontinuitet zelene parkovske površine;
- Maksimalna spratnost planiranog poslovnog objekta je visoko prizemlje (vP);
- Maksimalna visina od kote najniže tačke objekta (njen kontakt sa terenom) do završnog sloja krova maksimalno +7,50 m, uz mogućnost visinskog odstupanja +/- 0,5 m;
- Gabarit objekta ne može ni jednim svojim dijelom izaći izvan utvrđene građevinske linije, uključujući i nadstrešnice, istake, horizontalni gabariti objekta na svim visinskim kotama, mogu biti samo u okviru zadane građevinske linije;
- Krovne plohe rješavati primjenom ravnog krova;

- Prilikom prostorne organizacije parcele, treba stvoriti uslove za formiranje zelenila, koje pored estetskih treba da ima izražene i druge funkcije;
- Objekat planirati i uklopiti ga u postojeću konfiguraciju terena, time izbjegavajući zaravnavanje cjelokupnog lokaliteta i formiranje visokih potpornih zidova;
- Konfiguracija terena uslovljava formiranje ulazne sekvence, prostora za saobraćaj u mirovanju, te samog objekta na različitim visinskim kotama;
- Saobraćajni pristup omogućiti sa istočne saobraćajnice, dok je pješačke prilaze potrebno razmotriti iz više pravaca kako bi predmetni sadržaj bio lakše dostupan korisnicima kao i osobama sa poteškoćama u kretanju;
- Pješačke zone ozeleniti i formirati sigurne prisupne sekvence;
- Značajnu denivelaciju između planirane saobraćajnice na jugozapadnom dijelu obuhvata i novoplaniranog objekta potrebno je savladati sa ozelenjenom škarpom od prirodnih materijala te u istu inkorporirati pristupnu sekvencu u vidu pješačkih rampi;

- Prema važećem Regulacionom planu Zetra, predmetni obuhvat se nalazi u zoni parka Jezero, koji se u sjevernom dijelu nastavlja na park Betanija, te na trasi zelene transferzale "ZETRA". Predmetna lokacija, svojim položajem, predstavlja "ulaznu partiju" u zonu parkovskih površina, sa kojima čini jedinstvenu, organsku i neraskidivu vezu. Obzirom na navedeno, prilikom definisanja prostorne organizacije parcela u smislu postavke arhitektonskih, infrastrukturnih i drugih objekata i vanjskog uređenja, treba uvažiti sljedeće: kod izrade ažurne geodetske podloge neophodno je snimiti sve elemente biološke komponente (posebno drveće), uraditi njihovu stručnu valorizaciju, te sve vrijedne, zdrave i fenotipski dobro oblikovane jedinke i grupacije, treba sačuvati i uklopiti u buduće rješenje, u zaštitnom pojasu kategoriziranih saobraćajnica, prema Alipašinoj ulici, formirati zonu zaštitnog zelenila sačinjenu od drveća i grmlja, minimalne širine 20 m., poštujući uslove za neometano odvijanje saobraćaja. Ovaj pojas treba formirati kao prirodnu škarpu, bez formiranja potpornih zidova, podzida i sl., obodom parcele formirati zeleni pojas u vidu tampona, kako bi se ostvarila vizualna povezanost sa kontaktnom zonom zelenila, u granici obuhvata parcele planirati minimalno 40% zelenih površina, odnosno prirodnog terena, koji je neophodno realizirati kao jedinstvenu kontinuiranu površinu, posebno prema parkovskoj površini na sjeveru. Prostorni raspored sadržaja uskladiti sa namjenom budućeg poslovnog objekta u smislu stvaranja povoljnog mikroklimata i ugodnog ambijenta za sve korisnike. Pored visokoatraktivnih elementima biološke komponente (sa dominantnim učešćem visokog zelenila), planirati i odgovarajuće elemente urbanog mobilijara. Neophodno je voditi računa da se prilikom planiranja ostvari vizuelno, ali i funkcionalno jedinstvo sa kontaktnom zonom parka, ali i unutar same parcele. Ogradu oko kompleksa, ako je neophodna, formirati kao transparentnu. Parking prostore obavezno formirati kao zelene, sa vodoprpusnom podlogom, koja omogućava neometanu infiltraciju oborina i sadnjom drveća na svako 5-7-mo parking mjesto. Površine parkinga i podzemnih etaža na kojima se sadi trava ne smatraju se zelenom površinom, odnosno ne ulaze u bilans zelenila od 40%. Uz saobraćajnice formirati linijske sisteme od stablašica markantnih morfoloških karakteristika, koje odgovaraju datim stanišnim uslovima i predstavljaju dio jedinstvenog sistema linijskog zelenila uz Alipašinu ulicu i Ulicu Betanija;

- U toku izrade predmetne izmjene i dopune Plana potrebno je zadržati koncept saobraćajne mreže definisan važećim Regulacionim planom, kako položajno tako i po gabaritima. Saobraćajno povezivanje promatranog lokaliteta na uličnu mrežu obezbjediti povezivanjem na saobraćajnicu sa

istočne strane parcele-ulica Betanija. Ispoštovati propise o preglednosti na svim saobraćajnicama u obuhvatu, a posebno u zonama raskršća. Pješačke komunikacije planirati u skladu sa distribucijom planiranih sadržaja. Predvidjeti prostore za mirujući saobraćaj u skladu sa važećim Regulacionim planom i planiranim sadržajima;

- *Snabdijevanje vodom* Predmetni obuhvat nalazi se na urbanom području Sarajeva i snabdijeva se iz centralnog javnog vodovodnog sistema. Prilikom izrade predmetnih Izmjena i dopuna potrebno je zadržati osnovni koncept vodosnabdijevanja definisan osnovnim Planom, uz usaglašavanje sa ažurnim podacima o postojećem stanju vodovodne mreže. Distribucione cjevovode u kontaktnim saobraćajnicama obuhvata Izmjena i dopuna je potrebno preispitati i planirati u skladu sa novonastalim potrebama, profile cjevovoda definisati tako da zadovolje potrebe za sanitarnom i protivpožarnom potrošnjom u skladu sa važećim propisima. Pri izradi idejnog rješenja snabdijevanja vodom potrebno je ispoštovati sve važeće zakonske propise i uslove KJKP "ViK" d.o.o. Sarajevo.
- *Odvodnja otpadnih voda* Pri izradi predmetnih Izmjena i dopuna Plana potrebno je zadržati osnovni koncept odvodnje i tretmana otpadnih voda definisan osnovnim Planom uz usaglašavanje sa susjednim detaljnim planovima kontaktnih prostornih cjelina i razvojnom planskom dokumentacijom, uvažavajući princip planiranja separatne kanalizacione mreže prema važećim propisima, te postojećim stanjem na terenu. Pri izradi idejnog rješenja odvodnje i tretmana otpadnih voda potrebno je ispoštovati sve važeće zakonske propise i uslove KJKP "ViK" d.o.o. Sarajevo;
- Za snabdijevanje planiranog poslovnog objekta toplotnom energijom, unutar obuhvata predmetne Izmjene i dopune, zadržava se rješenje planirano Idejnim rješenjem toplifikacije-gasifikacije Regulacionog plana "Zetra", odnosno snabdijevanje preko individualnih sistema. Izbor energenta će se vršiti u skladu sa važećim propisima u cilju očuvanja kvalitete zraka. Može se planirati i priključenje na gasnu distributivnu mrežu ukoliko se procijeni da je opravdano s obzirom na proračunati toplotni konzum i udaljenost od postojeće gasne mreže;
- Primarno napajanje obuhvata je iz postojeće TS SARAJEVO 5 (KOŠEVO); 110/10(20) kV, 2 x 31.5 MVA, dok je rezervno iz postojeće TS SARAJEVO 13 (SKENDRIJA), 110/10(20) kV, 2x31,5 MVA. Uvidom u raspoloživu dokumentaciju konstatovano je da unutar granica obuhvata Izmjena i dopuna predmetnog Plana prelaze dva postojeća sredjenaponska odlaza. Na osnovu urbanističko – tehničkog rješenja unutar granica predmetne Izmjene i dopune Plana procijeniti potrebe za izgradnjom nove transformatorske stanice kako bi se obezbjedilo kontinuirano snabdjevanje električnom energijom poslovnog objekta;
- U granici obuhvata Izmjena i dopuna Plana posebnu pažnju posvetiti održavanju komunalne čistoće kako bi se na adekvatan način prikupile produkovane količine otpada i prema potrebi organizovano odvozile na Regionalni centar za upravljanje otpadom "Smiljevići". Implementirati planska usmjerenja iz "Elaborata o lokacijama reciklažnih dvorišta, niša i zelenih otoka sa lociranjem u prostorno-planskoj dokumentaciji i investicijskim planom Općine Centar" (Odluka Vlade KS, broj: 02-05-29735-5/19) koja su definisana u saradnji Općine, KJKP "RAD" i Zavoda za planiranje razvoja KS;

Prije usvajanja Izmjena i dopuna Plana, pribaviti mišljenje na isti, od strane svih nadležnih organa i institucija u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 24/17, 1/18), i ostalim provedbenim propisima i općim aktima nadležnih organa, kojima se određuju odgovarajući zaštitni infrastrukturni pojasevi i ostala pitanja po kojima je potrebna saglasnost nadležnih organa u postupku odobravanja promjena i zahvata u prostoru.

Rokovi za pripremu i izradu Plana

Član 5.

- Donošenje Odluke o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Plana: februar 2025.
- Obezbjedenje podloga i geotehničkog izvještaja
- Izrada Osnovne koncepcije: 30 dana od verifikacije podloga/elaborata
- Izrada Prednacrt: 30 dana od isporuke Osnovne koncepcije
- Utvrđivanje Nacrta: 30 dana od isporuke Prednacrt
- Javni uvid i javna rasprava: 15 dana od utvrđivanja Nacrta
- Analiza i sumiranje rezultata javne rasprave: 15 dana od održane javne rasprave
- Izrada Prijedloga Plana: 30 dana nakon sumiranja rezultata javne rasprave
- Usvajanje, na prvoj narednoj sjednici Općinskog vijeća, nakon isporuke Prijedloga

Dati rokovi za pripremu i izradu Plana su optimalni i zavisiće od ispunjavanja uslova i poštivanja rokova koji se odnose na dobivanje podloge i geotehničkog izvještaja potrebnih za izradu Plana, te usvajanja pojedinih faza izrade Plana od strane Općine (Općinskog vijeća). Za Nosioca izrade Plana rok se zamrzava od trenutka kad Nosioc pripreme Projekta konstatuje da se pojedina faza Plana može poslati na usvajanje Općine (Općinskog vijeća) i ponovo počinje teći kad se završe procedure usvajanja na istom.

U rok izvršenja ne ulazi rok za dobivanje mišljenja od nadležnih institucija za komunalnu infrastrukturu.

Način osiguranja sredstva za izradu Plana

Član 6.

Sredstva za pripremu i izradu Plana u iznosu od 21.500,00 KM obezbjeđuje Općina Centar putem krajnjeg investitora.

Subjekti planiranja

Član 7.

Subjekti planiranja: Kanton Sarajevo, Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša, Općina Centar Sarajevo, Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo, Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo, Zavod za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa, Javna komunalna preduzeća, vlasnici i korisnici zemljišta i susjednih objekata i druga fizička i pravna lica koja iskažu svoj interes.

Nosilac pripreme i nosilac izrade Plana

Član 8.

Nosilac pripreme za izradu Plana je načelnik Općine Centar Sarajevo. Nosilac izrade Plana je Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo, koji može fazu izrade Plana ili njegovog dijela povjeriti pravnom licu registrovanom za tu vrstu djelatnosti na zakonom propisan način.

Javna uvid i javna rasprava

Član 9.

Nosilac izrade Plana će izraditi Osnovnu koncepciju Plana na osnovu utvrđenih smjernica i dostaviti na razmatranje i usaglašavanje Nosiocu pripreme. Ukoliko Nosilac pripreme usvoji Osnovnu koncepciju Plana, Nosilac izrade Plana će izraditi Prednacrt Plana i dostaviti ga Nosiocu pripreme radi utvrđivanja Nacrta Plana. Nosilac pripreme utvrdit će Nacrt Plana i podnijeti ga Općinskom vijeću na razmatranje i stavljanje na javni uvid i javnu raspravu u trajanju od 15 dana.

Na osnovu rezultata Javne rasprave i stava o Nacrtu Plana, Nosilac izrade Plana izradit će Prijedlog Plana i dostaviti ga Nosiocu pripreme Plana, Općinskom načelniku. Nosilac pripreme Plana utvrdit će Prijedlog Plana i podnijeti ga Općinskom vijeću na donošenje.

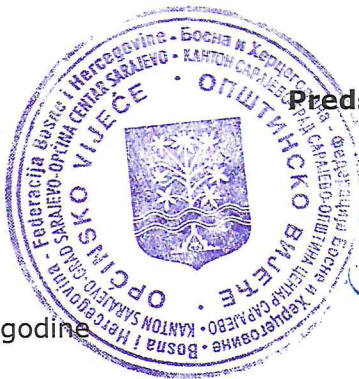
Ostale odredbe

Član 10.

Sastavni dio ove Odluke je grafički prilog sa granicom obuhvata.

Član 11.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".



Predsjedavajući Općinskog vijeća

Benjamin Isović

Benjamin Isović

Broj:01-19-1077/25
Sarajevo,27.02.2025. godine

Ova Odluka objavljena je na oglasnoj ploči Općine Centar Sarajevo dana 04-03-2025