



ODLUKA
O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA
“ALIFAKOVAC – BABIĆA BAŠĆA”

(Prijedlog)

Nosilac pripreme Plana
Gradonačelnik Grada Sarajeva

Nosilac izrade Plana
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Obrađivač
Služba za urbano planiranje, investicije,
stambene i komunalne poslove

Sarajevo, februar 2018.godine

Na osnovu člana 177. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18), te člana 16. stav 1. tačka 1. i člana 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 34/08 – prečišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj dana _____ 2018. godine, donijelo je

(prijedlog)

ODLUKU O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA „ALIFAKOVAC – BABIĆA BAŠĆA“

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan „Alifakovac – Babića Bašća“ - (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 Urbanističkog plana grada Sarajeva
 - karta 2. - Ažurna geodetska podloga
 - karta 3. - Inženjersko geološka karta
 - karta 4. - Valorizacija građevinskog fonda
 - karta 5. - Posjedovno stanje
 - karta 6. - Postojeća namjena, spratnost i kategorija objekata
 - karta 7. - Planirana namjena površina
 - karta 8. - Planirano stanje – Razmještaj objekata sa namjenom i spratnošću
 - karta 10. - Plan regulacionih i građevinskih linija
- Idejno rješenje saobraćaja,
- Idejno rješenje snabdijevanja vodom i odvodnja otpadnih i oborinskih voda,
- Idejno rješenje toplifikacije – gasifikacije,
- Idejno rješenje energetike i javne rasvjete,
- Idejno rješenje hortikulture,
- Idejno rješenje TK mreže,
- Analitička obrada parcela.

Član 3.

Po jedan primjerak ovjerenog elaborata nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u službi dokumentacije Općine Stari Grad Sarajevo, Gradskoj upravi – Služba za urbano planiranje i stambene poslove i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 4.

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

Predsjedavajući Gradskog vijeća

dr. Igor Gavrić

Broj:
Sarajevo,

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 3. Zakona o izmjeni i dopunama Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 1/18), a u skladu sa članom 177. kojim je propisano da Skupština Kantona, gradsko ili općinsko vijeće koji su donijeli odluku o pristupanju izradi planskog dokumenta do dana 30.06.2017. godine donose i odluku o usvajanju i odluku o provođenju tog planskog dokumenta.

Statutarni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u članu 16. stav 1. tačka 1. i članu 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 34/08 – prečišćen tekst) kojim je utvrđeno da je Grad, kao jedinica lokalne samouprave, nadležan za regulisanje pitanja iz oblasti prostornog uređenja i urbanizma, odnosno da Gradsko vijeće donosi odluke i druge propise iz nadležnosti Grada.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje Plana je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 26/06, 4/11 i 22/17) i Urbanistički plan grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo (Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža i Vogošća) za period 1986.do 2015. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 5/99, 14/00, 4/02 i 37/14).

Razlozi donošenja Odluke

Općina Stari Grad Sarajevo pokrenula je inicijativu za izradu Regulacionog plana "Alifakovac – Babića Bašća", s obzirom da za ovo područje nema provedbene planske dokumentacije.

Cilj izrade Plana je da se za prostornu cjelinu, koja ima značajnu historijsku i arhitektonsko-urbanističku vrijednost i koja se štiti kao ambijentalna cjelina od izuzetnog značaja, obezbijedi provedbena planska dokumentacija radi očuvanja planske osnove mahale, odnosno organizacije osnovne urbane jedinice, očuvanja odlika stambenog ansambla, otklanjanja i/ili ublažavanja pojedinačnih elemenata koji narušavaju opšte karakteristike cjeline, a sve uz uslov zadovoljenja mjera zaštite preciziranih donesenim pravnim aktima po kojima ova cjelina predstavlja dio historijskog područja grada.

U odnosu na karakteristike cjeline, dati su uslovi za mogućnost integracije zatečenog građevinskog fonda (završeni objekti, započet proces izgradnje), rekonstrukcije, zamjene građevinskog fonda, te rješenje opremanja područja saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, uz uvažavanje posjedovno-vlasničkih odnosa i parcelacije.

Obrazloženje predloženih rješenja

Članom 1. utvrđuje se usvajanje Plana.

Članom 2. definiše se sadržaj Plana.

Članom 3. definiše se mjesto čuvanja Plana.

Članom 4. propisuje se način stupanja na snagu Odluke.

Sredstva za izradu Plana

Sredstva za izradu Plana obezbijedila je Općina Stari Grad Sarajevo.



ODLUKA
O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
“ALIFAKOVAC – BABIĆA BAŠĆA”

(Prijedlog)

Nosilac pripreme Plana
Gradonačelnik Grada Sarajeva

Nosilac izrade Plana
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Obrađivač
Služba za urbano planiranje, investicije,
stambene i komunalne poslove

Sarajevo, februar 2018.godine

Na osnovu člana 177. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18), te člana 16. stav 1. tačka 1. i člana 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 34/08 – prečišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj dana 2018. godine, donijelo je

(prijedlog)

ODLUKU O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA „ALIFAKOVAC – BABIĆA BAŠĆA“

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korišćenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana "Alifakovac – Babića Bašća" (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, te odnosi prema postojećim objektima.

Član 2.

Granica obuhvata Plana polazi od tačke br. 1, koja se nalazi na gradskoj zaobilaznici, a ima koordinate $y=6535534$, $x=4856775$, zatim produžava na sjeveroistok idući zaobilaznicom i dolazi do tačke br. 2, koja ima koordinate $y=6535803$, $x=4857051$, zatim se lomi na sjever, te zapad, idući međama parcela k.č. 649/1, 653/1, 260, 255 (ne obuhvata ih) i dolazi u tromeđu parcela k.č. 255, 251, 252, potom ide na sjeverozapad sijekući u pravoj liniji parcele k.č. 251, 249, 248 i 246, te dolazi na tromeđu parcela k.č. 243, 246 i 244. nastavlja prema sjeverozapadu međama parcela k.č. 243, 241, 239 (obuhvata ih), potom presjeca parele k.č. 238, 237, i dolazi u tačku br. 3, koja se nalazi na međi između parcela k.č. 234 i 237, a ima koordinate $y=6535606$, $x=4857211$, zatim nastavlja preko parcela k.č. 234, 233, 232 i dolazi u tačku br. 4, koja ima koordinate $y=6535582$, $x=4857230$, a nalazi se na međi između parcela k.č. 232 i 227, potom produžava na sjever, te zapad međama parcela k.č. 227, 223, 222, 218 (ne obuhvata ih), te presijeca parcele k.č. 216 i 215/1 i dolazi na tromeđu parcela k.č. 215/1, 198 i 108, produžava na zapad idući međama parcela k.č. 198, 197, 196, 195, 173, 2753 i 169 (obuhvata ih) i dolazi do četveromeđe parcela k.č. 169, 167, 166 i 165, potom nastavlja na sjeveroistok sijekući u pravoj liniji parcele k.č. 167 i 169, izlazi na ulicu Alifakovac, kojom produžava na jug k.č. 363, te ulicom Megara k.č. 2754 (ne obuhvata ih), dolazi do potoka k.č 2788, kojim nastavlja na jug (ne obuhvata ga) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Sarajevo IX, Općina Stari Grad.
Granica obuhvata Plana rađena je na katastarskim podlogama razmjere $R=1:1000$.

Površina obuhvata Plana iznosi 9,7 ha.

Član 3.

U sklopu obuhvata Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Zona individualnog stanovanja
- Zona mješovitog stanovanja
- Zona nacionalnog spomenika grobljanske cjeline "Alifakovac" (1,6 ha)
- Površine primarnih koridora saobraćajnica

Član 4.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina:

- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu, odnosno liniju koju ne smije preći najistureniji nadzemni dio građevine. Unutar građevinskih linija investitoru se daje mogućnost da definiše tlocrt građevina u ovisnosti od potreba i želja;
- Planirano odstojanje građevinskih linija utvrđeno Planom ne može se mijenjati. Izuzetak je u slučajevima kada se u toku pribavljanja urbanističke saglasnosti, odnosno odobrenja za građenje, za objekte u nizu sa zabatnim zidovima, utvrdi da zbog imovinsko pravnih odnosa nije moguće realizovati objekte u planiranom gabaritu, tada je moguće izvršiti pomjeranje građevinskih, odnosno regulacionih linija na granicu vlasničkih parcela;
- Građevinska linija podrumске 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. Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu treba biti minimalno 1,0 m zbog zaštite građevinske jame. Za realizaciju podrumskih etaža neophodan je projekat osiguranja građevinske jame;
- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu 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 15.0 cm iznad kote niveleta pločnika;
- Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalne infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Planom (važećim tehničkim normativima), na osnovu faza komunalne infrastrukture, koje su sastavni dio Plana;
- Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana;

Spratnost objekata:

Planirana spratnost utvrđena je Planom i ne može se mijenjati;

- Etaže objekta su: podrum („Po“), suteran („S“), prizemlje („P“), spratovi („1“, „2“, ...), potkrovlje („Pt“);
- Prosječna spratnost objekata je P+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;

- Podrumom (Po) se smatra najniža etaža objekta koja je više od 50% volumena i sa svim stranicama ukopana u odnosu na uređen teren. Jedna ili više podrumskih etaža mogu se realizovati kod izgradnje planiranih građevina, pod uslovom da se uradi projekat osiguranja građevinske jame, koji će propisati odgovarajuće mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda, kao i obrušavanja terena;
- Suteran (S) je etaža djelimično ukopana u teren sa tri strane i slobodnim pročeljem, kao i etaža zgrade koja je ukopana u odnosu na uređen teren između jedne četvrtine do jedne polovine svog volumena (između 25% i 50%);
- Tavanskom etažom (T) se smatra prostor sa visinom nadzitka do 70 cm. Ukoliko se radi o kosom terenu dio objekta na nižoj strani terena može imati nadzidu od maksimalno 50 cm, a na višoj strani terena nadzidu do 150 cm.
- Potkrovnom etažom (Pt) se smatra prostor ispod krovništva sa visinom nadzitka od 70 do 150 cm (na relativno ravnom terenu). Ukoliko se radi o kosom terenu, dio objekta na nižoj strani terena može imati nadzidu od maksimalno 100 cm, a na višoj strani terena nadzidu do 200 cm. Visina nadzitka mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do spoja nadzitka sa krovnom konstrukcijom;
- Maksimalna spratna visina jedne etaže je 300 cm (od poda do poda), a preporučuje se spratnost od 280 cm. Visina poslovne prizemne etaže stambeno-poslovnih objekata može biti maksimalno 340 cm.

Završna etaža i krovništvo:

Krovovi objekata mogu biti ravni, viševodni kosi ili kosi u kombinaciji sa ravnim, uz uslov da bar jedna krovna ravan bude niz padinu;

Primjena dvovodnih i trovodnih kosih krovova preporučuje se kod objekata u nizu sa zabatnim bočnim zidovima;

Nagib kosih krovova prilagoditi nagibu na susjednim objektima, odnosno za objekte u nizu sa zabatnim zidom neophodno je ujednačiti krovnu ravan. Prosječni nagib je cca 30°. Ne dozvoljava se primjena mansardnog i bačvastog oblika krova.

U slučaju primjene kosih krovova, tavanski prostori mogu se koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, odnosno za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih jedinica.

Planirani objekti:

Prema arhitektonsko-oblikovnom tretmanu sa aspekta zaštite ambijenta, planirani objekti su podijeljeni na sljedeći način:

1. Zamjenska izgradnja u okviru Planom utvrđenih maksimalnih horizontalnih i vertikalnih gabarita - moguća savremena interpretacija tradicionalnog poštujući mjerilo ambijenta i tipologiju gradnje (porušeni-devastirani ili porušeni i uklonjeni objekti koji su katastarski evidentirani);
2. Nova izgradnja u okviru Planom utvrđenih maksimalnih horizontalnih i vertikalnih gabarita - moguća savremena izgradnja u mjerilu ambijenta (neizgrađeni lokaliteti);
3. Faksimilska rekonstrukcija objekata arhitektonsko-ambijentalne vrijednosti ili zamjenska izgradnja sa mogućnošću savremene interpretacije tradicionalnog.

Arhitektonsko oblikovanje:

Kod izgradnje novih ili zamjenskih objekata potrebno je sljedeće:

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, sa jednostavnim arhitektonskim linijama, po mogućnosti dominacijom horizontala i formom jednostavnih kubusa;
- Moguće je koristiti tradicionalne elemente, ali transformisane savremenim oblikovnim izrazom, bez imitacije i direktnog preuzimanja oblika starih estetika;
- Novi i zamjenski objekti moraju svojim likovnim izrazom, proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima;
- Pri kolorističkoj obradi fasada izbjegavati jarke i intenzivne boje, a preporučuje se ublažena bijela ili svijetlo pastelne u kombinaciji sa neutralnim nijansama.

Član 5.

Urbanističko-tehnički uslovi za intervencije na postojećim objektima na kojima su mogući ili neophodni građevinski zahvati

Za sve postojeće objekte sa dozvoljenim intervencijama redizajna, rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje, djelimičnog rušenja utvrđeni su maksimalni horizontalni i vertikalni gabariti objekata. Za navedene intervencije neophodno je pribavljanje mišljenja Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo i Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo, kojim će se utvrditi urbanističko-tehnički uslovi i generalne smjernice za projektovanje.

Sve intervencije na objektima koji se nalaze u zaštitnom pojasu nacionalnog spomenika Grobljanska cjelina „Alifakovac“ („Službeni glasnik BiH“, broj 12/06), pored Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo i Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo, mora odobriti i nadležno federalno ministarstvo.

Građevinski zahvati na postojećim objektima podijeljeni su na tri tipa intervencija, u zavisnosti od arhitektonsko-oblikovnih karakteristika objekta i njegovog odnosa prema ambijentalnim karakteristikama i vrijednostima lokaliteta:

1. Rekonstrukcija, redizajn - minimalna promjena horizontalnih i vertikalnih gabarita ili zamjenska izgradnja uz savreneni pristup oblikovanju jednostavnih kubusa poštujući mjerilo ambijenta i tipologiju gradnje;
2. Otklanjanje pojedinačnih uzroka devastacije (dogradnje, izmjene izvorne forme objekta i krova, badže, ograde od balustrada, plastificirane stolarije) - redizajn, djelimična rekonstrukcija forme uličnog pročelja, izmjene forme i oblika krova;
3. Objekti u izrazitom neskladu sa ambijentom - uklanjanje suvišnih dogradnji, etaža ili dijelova objekta, redizajn sa rekonstrukcijom forme uličnog pročelja, izmjene forme i oblika krova i drugi zahvati na sanaciji štete u ambijentu;

Sva tri nivoa intervencija su prikazani u grafičkom dijelu Plana određenom vrstom znaka.

Postojeći objekti sa gore navedenim intervencijama podijeljeni su na:

- Neutralne objekte i objekte bez značajnije arhitektonsko-ambijentalne vrijednosti, koji su obilježeni određenim znakom crne boje;
- Objekte manje ili veće arhitektonske i ambijentalne vrijednosti, koji su obilježeni određenim znakom crvene boje.

Član 6.

Objekti koji se zadržavaju u postojećim gabaritima

Intervencije na objektima koji su zadržani Planom, a predstavljaju objekte od kulturno-historijske vrijednosti i graditeljskog naslijeđa, moguće su samo u skladu sa mjerama zaštite datim u Separatu zaštite, urađenim od strane Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo, a koji je sastavni dio Plana. Za intervencije na navedenim objektima neophodno je pribaviti mišljenje Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo.

Objekti koji se zadržavaju u postojećim gabaritima podijeljeni su na sljedeći način:

1. Objekti arhitektonske vrijednosti - Stroge mjere zaštite u cilju očuvanja arhitektonsko-umjetničke vrijednosti: konzervacija, sanacija, restauracija, faksimilska rekonstrukcija;
2. Ambijentalna vrijednost - Stroge mjere zaštite na očuvanju ambijentalnih vrijednosti objekata i elemenata stambene parcele (avlija, avlijski zidovi, bašte, voćnjaci): konzervacija, sanacija, rekonstrukcija, restauracija objekata i avlija;
3. Zadržavanje postojećeg izgleda objekta (eksterijera): sanacija, tekuće održavanje uz eventualne minimalne intervencije na koloritu objekta i stolariji.

Član 7.

Legalizacija postojećih stambenih i stambeno-poslovnih objekata može se odobriti na osnovu Planom utvrđenih horizontalnih i vertikalnih gabarita (spratnosti). Legalizacija ne podrazumijeva izdavanje građevinske dozvole za objekat u zatečenim gabaritima, nego i legalizaciju uz eventualnu djelimičnu promjenu gabarita, rekonstrukciju i redizajn postojećeg objekta, a prema uslovima koje propiše Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo i Kantonalni zavod za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo. Za legalizaciju postojećih objekata je neophodno izraditi idejni projekat usklađen sa uslovima arhitektonskog oblikovanja koji su utvrđeni u legendi grafičkog priloga Plana (razmještaj objekata sa namjenom i spratnošću)

Legalizacija postojećih pomoćnih objekata i izgradnja novih može se odobriti ako za to postoje prostorne mogućnosti, odnosno ako se istim ne ugrožava stanovanje i rad u susjednim objektima, a prema procjeni koju utvrdi nadležna općinska služba.

Član 8.

Postojeći objekti koji se zadržavaju ovim Planom, a izgrađeni su bez odgovarajućih odobrenja i nalaze se na terenima koji su geoinženjerskim elaboratom utvrđene kao:

Nestabilni tereni i aktivna klizišta - S obzirom da se radi o terenima izrazito nepovoljnim za bilo kakvo građenje, a koji su okontureni i kao aktivna klizišta, postupak legalizacije ne može započeti dok se ne uradi sljedeće:

- Detaljno inženjersko-geološko ispitivanje sa istražnim bušenjem i laboratorijskim ispitivanjima nabušenog jezgra i izrada elaborata sa mjerama sanacije istog;
- Za sanaciju aktivnog klizišta potrebno je uraditi projekat sanacije klizišta;

- Poslije sanacije aktivnog klizišta potrebno je postaviti reperne tačke i uraditi monitoring u vremenskom periodu od 1 godine i geodetskim snimanjem konstatovati eventualno pomjeranje tla;
- Ukoliko se potvrdi da nema novog pomjeranja tla, smatra se da je sanacija klizišta uspjela i teren po kategorizaciji iz nestabilnog prelazi u uslovno stabilan teren;
- Ukoliko na osnovu svega navedenog geostatički proračun o graničnoj nosivošću sloja zadovoljava, može se izvršiti legalizacija objekta.

Uslovno stabilni i stabilni tereni - Legalizacija objekata na ovom dijelu terena se može dati uz detaljan pozitivan geotehnički izvještaj.

Član 9.

Pri izdavanju dozvole za građenje novih objekata potrebno je:

Nestabilni tereni i aktivna klizišta - Teren na kojem je konstatovano aktivno klizište je izrazito nepovoljan za bilo kakvu gradnju objekata. Na ovim terenima moraju se izvesti svi radovi koji su navedeni u članu 8. ove Odluke, koji se odnose na nestabilne terene i klizišta.

Uslovno stabilni i stabilni tereni – Prije izgradnje novih objekata na ovom dijelu terena potrebno je uraditi detaljan geotehnički izvještaj.

Član 10.

U postupku izdavanja dozvole za građenje 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.

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

Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, što podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, kao i potrebne radove na stabilizaciji terena.

Izgradnja građevina ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno, ovi se objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.

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

Član 12.

Prizemlja i sutereni postojećih i planiranih stambenih objekata mogu se pretvarati u poslovni prostor, a spratne etaže samo u kancelarijski prostor.

Za promjenu namjene objekata pod zaštitom potrebno je mišljenje Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo.

Član 13.

U poslovnom prostoru mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, koje ne remete korištenje susjednih objekata i sadržaja. Poslovni prostori moraju biti izgrađeni u skladu sa važećim propisima u odnosu na djelatnosti koje se u njima vrše.

Član 14.

Izgradnja objekata privremenog karaktera ne može se odobriti, izuzimajući privremene objekte za potrebe gradilišta. Privremeni objekti za potrebe gradilišta se moraju ukloniti prije podnošenja zahtjeva za tehnički prijem građevine.

Član 15.

Ograde kod stambenih objekata se predviđaju jedino za individualne objekte i objekte u nizu, koje trebaju biti postavljene prema prostornim mogućnostima.

Član 16.

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

Parkiranje - garažiranje mora se obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele ili unutar gabarita objekta.

Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti, a na osnovu tražene brutto građevinske površine i namjene objekta, neophodno je odrediti broj parking - garažnih mjesta, i to:

- za stambenu izgradnju: 1 stan - 1 parking mjesto,
- za poslovne sadržaje: jedno parking mjesto na 60 m² /max. BGP.

Objekti garaže mogu biti samo prizemni.

U slučaju da se stambeni objekat nalazi na kosom terenu, ispod pristupne saobraćajnice, a nagib terena je takav da se garaža ne može graditi, može se dozvoliti izgradnja ploče za parkiranje vozila, kao proširenje trotoara. Najviša kota ploče za parkiranje ne može preći visinu trotoara. Namjena garažnog prostora ne može se mijenjati.

Član 17.

Unutar saobraćajnog ugla preglednosti ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture.

Član 18.

Ovim Planom utvrđene su kategorije zelenila:

1. Zelenilo uz objekte individualnog stanovanja i stambeno-poslovne objekte,
2. Zelenilo u granicama Grobljanske cjeline „Alifakovac“.

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 podrazumijeva 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 urbanim mobilijarom.

Član 19.

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbijedjeni 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) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu ispravnosti skloništa ("Službene novine F BiH", broj 21/05).

Član 20.

U postupku donošenja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje, nivelete pješačkih saobraćajnica, 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).

Član 21.

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

Predsjedavajući Gradskog vijeća

dr. Igor Gavrić

Broj:
Sarajevo,

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 3. Zakona o izmjeni i dopunama Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 1/18), a u skladu sa članom 177. kojim je propisano da Skupština Kantona, gradsko ili općinsko vijeće koji su donijeli odluku o pristupanju izradi planskog dokumenta do dana 30.06.2017. godine donose i odluku o usvajanju i odluku o provođenju tog planskog dokumenta.

Statutarni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama člana 16. stav 1. tačka 1. i člana 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 34/08 – prečišćeni tekst) kojim je regulisano da je Grad, kao jedinica lokalne samouprave, nadležan za regulisanje pitanja iz oblasti prostornog uređenja i urbanizma, odnosno da Gradsko vijeće Grada Sarajeva donosi odluke i druge propise iz nadležnosti Grada.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 26/06, 4/11 i 22/17) i Urbanistički plan grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo (Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža i Vogošća) za period 1986. do 2015. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 5/99, 14/00, 4/02 i 37/14).

Razlozi donošenja Odluke

Općina Stari Grad Sarajevo pokrenula je inicijativu za izradu Regulacionog plana "Alifakovac – Babića Bašća", s obzirom da za ovo područje nema provedbene planske dokumentacije.

Cilj izrade Plana je da se za prostornu cjelinu, koja ima značajnu historijsku i arhitektonsko-urbanističku vrijednost i koja se štiti kao ambijentalna cjelina od izuzetnog značaja, obezbijedi provedbena planska dokumentacija radi očuvanja planske osnove mahale, odnosno organizacije osnovne urbane jedinice, očuvanja odlika stambenog ansambla, otklanjanja i/ili ublažavanja pojedinačnih elemenata koji narušavaju opšte karakteristike cjeline, a sve uz uslov zadovoljenja mjera zaštite preciziranih donesenim pravnim aktima po kojima ova cjelina predstavlja dio historijskog područja grada.

U odnosu na karakteristike cjeline, dati su uslovi za mogućnost integracije zatečenog građevinskog fonda (završeni objekti, započet proces izgradnje), rekonstrukcije, zamjene građevinskog fonda, te rješenje opremanja područja saobraćajnom i komunalnom infrastrukturuom, uz uvažavanje posjedovno-vlasničkih odnosa i parcelacije.

Obrazloženje predloženih rješenja

Članom 1. utvrđuju se uvjeti korištenja, izgradnje, uređenja, zaštite prostora i način provođenja Plana.

Članom 2. utvrđuju se granice i površina prostornog obuhvata Plana.

Članom 3. definišu se zone sa namjenama površina u obuhvatu Plana.

Članom 4. propisuju se urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina.

- Članom 5. i 6. propisuju se urbanističko tehnički uslovi za intervencije na postojećim objektima.
- Članom 7. propisuju se uslovi za legalizaciju objekata.
- Članom 8. i 9. propisuju se uslovi za legalizaciju i izgradnju novih objekata u skladu sa uslovima datim u geoinženjerskim elaboratom.
- Članom 10. propisuju se uslovi za temeljenje i statički proračun planiranih građevina.
- Članom 11. propisuju se uslovi za uređenje građevinskog zemljišta.
- Članom 12. propisuju se uslovi za pretvaranje dijela stambenih objekata u poslovni.
- Članom 13. propisuju se uslovi za obavljanje djelatnosti u poslovnim prostorima.
- Članom 14. propisuju se uslovi za izgradnju objekata privremenog karaktera.
- Članom 15. propisuju se uslovi za postavljanje ograda.
- Članom 16. propisuju se uslovi za parkiranje i garažiranje
- Članom 17. propisuju se uslovi za saobraćajne uglove preglednosti.
- Članom 18. propisuju se uslovi za uređenje zelenih površina.
- Članom 19. propisuju se mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća
- Članom 20. propisuju se mjere zaštite lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.
- Članom 21. propisuje se način stupanja na snagu Odluke

Sredstva za izradu Plana

Sredstva za izradu Plana obezbijedila je Općina Stari Grad Sarajevo.



REGULACIONI PLAN
"ALIFAKOVAC – BABIĆA BAŠĆA"

(Skraćeni tekst)

Nosilac pripreme Plana
Gradonačelnik Grada Sarajeva

Nosilac izrade Plana
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Obrađivač
Služba za urbano planiranje, investicije,
stambene i komunalne poslove

Sarajevo, februar 2018.godine

1. UVOD

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana „Alifakovac – Babića Bašća“ (u daljem tekstu: Plan) donijelo je Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj dana 27.12.2011. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 34/11).

Cilj izrade Plana je da se za prostornu cjelinu, koja ima značajnu historijsku i arhitektonsko-urbanističku vrijednost i koja se štiti kao ambijentalna cjelina od izuzetnog značaja, obezbijedi provedbena planska dokumentacija radi očuvanja planske osnove mahale, odnosno organizacije osnovne urbane jedinice, očuvanja odlika stambenog ansambla, otklanjanja i/ili ublažavanja pojedinačnih elemenata koji narušavaju opšte karakteristike cjeline, a sve uz uslov zadovoljenja mjera zaštite preciziranih donesenim pravnim aktima po kojima ova cjelina predstavlja dio historijskog područja grada.

U odnosu na karakteristike cjeline, dati su uslovi za mogućnost integracije zatečenog građevinskog fonda (završeni objekti, započet proces izgradnje), rekonstrukcije, zamjene građevinskog fonda, te rješenje opremanja područja saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, uz uvažavanje posjedovno-vlasničkih odnosa i parcelacije.

2. POLOŽAJ, GRANICA I VELIČINA PODRUČJA

Prostorni obuhvat Regulacionog plana „Alifakovac-Babića Bašća“ nalazi se na području Općine Stari Grad i to u sjevernom dijelu centralnog gradskog jezgra.

Područje planiranja je u prostornom smislu definisano granicama:

- sa sjeverne strane rijekom Miljackom
- sa sjevero-istočne strane zaštićenim područjem „Bentbaša“
- sa zapadne strane ulicom Alifakovac, Megara i Džemala Čelića
- sa jugoistočne strane ulicom Put Mladih muslimana (tranzit)

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 9,7 ha

3. 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

Urbanističkim planom je utvrđena planirana gustina naseljenosti za područje Alifakovac od **130 do 150 st/ha (zajedno sa kontaktnim područjem)**.

Predviđena je sanacija i rekonstrukcija postojećeg građevinskog fonda sa manjim dijelom angažovanja novih prostora za gradnju, uz poboljšanje standarda stanovanja i povoljnijom disperzijom kapaciteta društvene infrastrukture za nivo mjesne zajednice.

4. POSTOJEĆE STANJE

Polazeći od činjenice da je urbana izgradnja i uređenje jednog prostora u značajnoj mjeri uslovljeno prirodnim i stečenim uslovima, izradi Plana prethodila je analiza postojećeg stanja prirodnih i stvorenih uslova.

U razmatranom obuhvatu izgrađeno je **288** objekata sa spratnom visinom od P do P3. Ukupna tlocrtna površina ovih objekata iznosi 23000m², a bruto površina cca 51200 m². BGP stambenih objekata 48800 m², poslovnih i objekata društvene infrastrukture 2400 m²

Najveći broj objekata je stambenog karaktera i to 271 objekat, zatim 10 stambeno-poslovnih objekata, 4 poslovna objekta (društvena infrastruktura, trgovina, ugostiteljstvo...) i 2 vjerska objekta (džamija).

Po kvalitetu, u smislu boniteta, objekti su svrstani od I do VI kategorije. Najviše objekata je V i VI kategorije. Na ovom području ima 13 objekata I i II kategorije, 31 objekat III kategorije i 3 devastirana objekta.

Na osnovu ankete i raspoloživih podataka na ovom prostoru je registrovano cca 1050 stanovnika. Gustina naseljenosti iznosi **108** st/ha.

Koeficijent izgrađenosti (ukupna bruto građevinska površina svih arhitektonskih objekata u odnosu na ukupnu površinu obuhvata Plana iznosi 0,52 (51200/97800 m²), ali ako se iz obuhvata Plana izuzme Grobljanska cjelina „Alifakovac“ sa 1,6 ha, koeficijent izgrađenosti iznosi 0,62 (51200/81710).

Sa aspekta saobraćaja cijeli prostor se oslanja na ulicu Alifakovac i ulicu Džemala Čelića. Ostale naseljske saobraćajnice omogućavaju uglavnom samo funkcionisanje jednosmjernog saobraćaja. Veći dio ulica izgrađen je bez pješačkih površina, kao i prostora za potrebe saobraćaja u mirovanju. Planom je predviđena rekonstrukcija, ali ne i proširenje istih.

5. KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA

Organizacija prostora i namjena površina

Prilikom definisanja koncepta prostornog uređenja, kao i namjene površina u obuhvatu Plana, poštovana su sljedeća usmjerenja:

- Usmjerenja za uređenje prostora, koja su definisana u Smjernicama za izradu ovog Regulacionog plana;
- Namjena prostora i uslovi građenja prema odredbama Odluke o provođenju Urbanističkog plana grada Sarajeva za period 1986. do 2015. godine;
- Preporuke Elaborata o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama;
- Uslovi zaštite kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa (Separat Zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Kantona Sarajeva).

Ciljevi prostornog uređenja

Na osnovu analize uslova, koji se javljaju na širem prostoru obuhvata, te postojećeg stanja na terenu, utvrđeni su sljedeći osnovni ciljevi prostornog uređenja, odnosno urbanizacije:

- Reurbanizacija i prostorna sanacija, uz poštivanje utvrđene postojeće saobraćajne matrice i fizičke strukture sa zbijenom i usitnjenom strukturom postojećih objekata (uključujući i objekte pod zaštitom), koja je već formirala polublokovsku izgradnju sa eliminisanjem tradicionalne mahalske gradnje i prava na nesmetan pogled, intimu;
- Zadržavanje postojećeg karaktera slobodnih površina dvorišta individualnih objekata sa minimumom intervencija ili izgradnje;
- Planiranje izlomljenih gabarita, tako da se građevinske linije u segmentima povlače prema unutrašnjosti parcele, sa razigranošću volumena po principu puno-prazno. Takođe, ukoliko postoje mogućnosti, planiranje povlačenja završnih etaža (koje se

nalaze na većoj visini od 6m u odnosu na uređeni teren) za min. 1.0 m, kako bi se visinom i oblikovanjem prilagodili volumenskom struktuiranju mahalske izgradnje;

- Planiranje rekonstrukcije postojećih objekata sa redizajnom, u cilju formiranja smirenije (ujednačene) ulične fasade u vertikalnom smislu;
- S obzirom da je jedan dio postojeće individualne stambene izgradnje nastao neplanski (bespravna gradnja), jedan od ciljeva i realnih potreba je poštovanje tih objekata gdje god je to moguće i njihovo uklapanje u urbanističko rješenje, ali pod odgovarajućim urbanističko-tehničkim uslovima i uslovima zaštite;
- Planiranje sadržaja društvene infrastrukture (trgovine, ugostiteljstvo, uslužno zanatstvo), u okviru prizemlja stambeno-poslovnih i poslovnih objekata;

5.1. Namjena površina

Navedeni ciljevi prostornog uređenja, kao i ostali prirodni i stvoreni uslovi, te planska opredjeljenja i usmjerenja data u smjernicama za izradu Plana, uslovili su formiranje 4 osnovne namjene prostora, odnosno prostorno funkcionalne cjeline u okviru obuhvata Plana:

- Zona individualnog stanovanja,
- Zona mješovitog stanovanja,
- Zona nacionalnog spomenika Grobljanske cjeline“Alifakovac“(1,6 ha),
- Površine primarnih koridora saobraćajnica.

Zona individualnog stanovanja

Na ovom prostoru dominira individualna stambena gradnja sa manjim brojem objekata kolektivnog stanovanja. Ova zona počinje na istočnom dijelu obuhvata uz ulicu Podcarina i širi se na zapadnu stranu do ulica Braće Morić i Toplik. Teren je većim dijelom u nagibu od 15% do 30% .

Planom su predviđene odgovarajuće intervencije na postojećem građevinskom fondu (rekonstrukcija, restauracija, dogradnja i nadogradnja), a u ovoj zoni su disperzno planirani novi i zamjenski objekti (najveći broj u ulici Podcarina).

Zona mješovitog stanovanja

Ova zona zauzima prostor između ulica Alifakovac-Megare, Braće Morić i ulice Toplik, koja se spušta do obale rijeke Miljacke, sa određenim brojem kolektivnih stambeno-poslovnih objekata i objekata društvene infrastrukture.

Veći dio ove zone je već izgrađen, pa je shodno prostornim mogućnostima, planirana gradnja u manjem obimu. Najveći dio nove gradnje predstavlja interpolaciju u okviru već formirane polublokovske strukture. Zamjenski objekti i nova izgradnja planirana je u ulici Veliki Alifakovac i Toplik.

Zona nacionalnog spomenika Grobljanske cjeline“Alifakovac“

Ova zona zauzima površinu od 1,6 ha. Odlukom Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika BiH. Grobljanska cjelina Alifakovac proglašena je nacionalnim spomenikom („Službeni glasnik BiH“, broj 12/06). Navedenom Odlukom utvrđene su mjere zaštite ovog lokaliteta, kao i zaštitni pojas koji obuhvaća susjedne parcele (kontaktno područje - Ulica Podcarina).

Zaštitno zelenilo

Kad je u pitanju definisanje zaštitnog zelenila, ono je prvenstveno oslonjeno na zadržavanje postojećih zelenih površina, kao i formiranje novog zelenila u okviru

individualne gradnje, uz maksimalno ozelenjavanje padina sa nepovoljnim geomorfološkim karakteristikama terena.

Površine primarnih saobraćajnih koridora

Postojeća saobraćajna mreža omogućava pristup svakom postojećem i planiranom objektu, ali zbog svog profila najčešće su to jednosmjerne saobraćajnice. Ovakva saobraćajna mreža ne omogućava brzu i adekvatnu međusobnu povezanost stanovnika ovog područja i sa ostalim dijelovima grada, ali se zadržavanjem ovakve matrice ne ruše postojeći objekti.. Zbog nepovoljne konfiguracije terena, na nekim dijelovima (u najnepovoljnijem slučaju) pristup postojećim objektima omogućen je pješačkom stazom.

5.2. Raspored i namjena arhitektonskih objekata i fizičkih struktura

Na prostornu organizaciju i razmještaj objekata prvenstveno je uticalo postojeće stanje, odnosno već izgrađeni stambeni objekti sa pripadajućim parcelama i manjim dijelom, kao i slobodni prostori pogodni za novu gradnju. Kod izrade Plana i utvrđivanja mogućih intervencija na objektima vodilo se računa o smjernicama i opredjeljenjima sa aspekta zaštite kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa, koji su utvrđeni Separatom zaštite izrađenim od strane Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo, kao i Odlukom o proglašenju **Grobljanske cjeline „Alifakovac“ nacionalnim spomenikom** („Službeni glasnik BiH“, broj 12/06).

Unutar granica zaštitnog pojasa utvrđenog navedenom Odlukom nalazi se veći broj rekonstruisanih, dograđenih ili novoizgrađenih postojećih objekata, koji su već narušili izvorni ambijent mahale. Ovakva devastacija u prostoru od strane pojedinih objekata je evidentirana i utvrđena Separatom zaštite. a koja je posebno naglašena u ulici Podcarina.

Evidentno je da zadržavanje postojećeg stanja pojedinih objekata okarakterisanih sa manjim ili većim stepenom devastacije prostora, ne ide u prilog zaštiti ovog lokaliteta. Iz navedenog razloga, Planom je predviđen širi spektar intervencija na postojećim objektima u cilju sanacije prostora u zaštićenom pojasu i formiranju fizičkih struktura primjerenijih ovom ambijentu.

Objekti koji se zadržavaju u postojećim gabaritima

Objekti koji se zadržavaju u postojećim gabaritima podijeljeni su na sljedeći način:

1. Objekti arhitektonske vrijednosti - Stroge mjere zaštite u cilju očuvanja arhitektonsko-umjetničke vrijednosti: konzervacija, sanacija, restauracija, faksimilska rekonstrukcija. U obuhvatu Plana nalazi se 16 objekata sa navedenim karakteristikama;
2. Ambijentalna vrijednost - Stroge mjere zaštite na očuvanju ambijentalnih vrijednosti objekata i elemenata stambene parcele (avlija, avlijski zidovi, bašte, voćnjaci): konzervacija, sanacija, rekonstrukcija, restauracija objekata i avlija. U obuhvatu Plana nalazi se 31 objekat sa navedenim karakteristikama;
3. Zadržavanje postojećeg izgleda objekta (eksterijera): sanacija, tekuće održavanje uz eventualne minimalne intervencije na koloritu objekta i stolariji.

Postojeći objekti na kojima su mogući ili neophodni građevinski zahvati

Za sve postojeće objekte sa intervencijama redizajna, rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje, djelimičnog rušenja utvrđeni su maksimalni horizontalni i vertikalni gabariti objekta, a za koje je neophodno i pribavljanje mišljenja Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo i Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo. Mišljenjem će se utvrditi urbanističko-tehnički uslovi i generalne smjernice za projektovanje u ambijentu mahala.

Sve intervencije na objektima koji se nalaze u zaštitnom pojasu nacionalnog spomenika, pored Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo i Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo, mora odobriti i nadležno federalno ministarstvo.

Građevinski zahvati na postojećim objektima su podijeljeni na tri tipa (nivoa) intervencija u zavisnosti od arhitektonsko-oblikovnih karakteristika objekta i njegovog odnosa prema ambijentalnim karakteristikama i vrijednostima lokaliteta:

1. Rekonstrukcija, redizajn, sa minimalnom promjenom horizontalnih i vertikalnih gabarita utvrđenih planom, ili zamjenska izgradnja uz savreneni pristup oblikovanju jednostavnih kubusa poštujući mjerilo ambijenta i tipologiju gradnje. Za navedene intervencije predviđeno je 39 objekata, od čega je 7 objekata manje arhitektonsko-ambijentalne vrijednosti;
2. Otklanjanje pojedinačnih uzroka devastacije (dogradnje, izmjene izvorne forme objekta i krova, badže, ograde od balustrada, plastificirane stolarije), redizajn, djelimična rekonstrukcija forme uličnog pročelja, izmjene forme i oblika krova. Za navedene intervencije predviđeno je 76 objekata, od čega je 17 objekata manje arhitektonsko-ambijentalne vrijednosti;
3. Objekti u izrazitom neskladu sa ambijentom, uklanjanje suvišnih dogradnji, etaža ili dijelova objekta, redizajn sa rekonstrukcijom forme uličnog pročelja, izmjene forme i oblika krova i drugi zahvati na sanaciji štete u ambijentu. Za navedene intervencije predviđeno je 27 objekata.

Sva tri nivoa intervencija prikazani su u grafičkom dijelu Plana određenom vrstom znaka.

Postojeći objekti sa navedenim intervencijama podijeljeni su na:

- Neutralne objekte i objekte bez značajnije arhitektonsko-ambijentalne vrijednosti (obilježeni su određenim znakom crne boje);
- Objekte manje ili veće arhitektonske i ambijentalne vrijednosti (obilježeni su određenim znakom crvene boje).

Planirani objekti

Gabariti planiranih objekata utvrđeni su građevinskom linijom i prilagođeni veličinama parcela, pri čemu se vodilo računa o minimumu ograničenja za lociranje objekata u prostoru. Određeni broj lokacija ima već katastarski evidentiran objekat, ali koji je porušen ili u potpunosti uklonjen.

Planirani objekti su podijeljeni na sljedeći način:

1. Zamjenska izgradnja u okviru Planom utvrđenih maksimalnih horizontalnih i vertikalnih gabarita - moguća savremena interpretacija tradicionalnog poštujući mjerilo ambijenta i tipologiju gradnje (porušeni-devastirani ili porušeni i uklonjeni

- objekti koji su katastarski evidentirani). Planirana su 24 objekta sa navedenom intervencijom;
2. Nova izgradnja u okviru Planom utvrđenih maksimalnih horizontalnih i vertikalnih gabarita - moguća savremena izgradnja u mjerilu ambijenta (neizgrađeni lokaliteti). Planirano je 6 objekata sa navedenom intervencijom;
 3. Faksimilska rekonstrukcija objekata arhitektonsko-ambijentalne vrijednosti ili zamjenska izgradnja sa mogućnošću savremene interpretacije tradicionalnog. Planirana su 24 objekta sa navedenom intervencijom.

Društvena infrastruktura

Osnov za planiranje kapaciteta društvene infrastrukture (centralnih sadržaja) predstavlja ukupan broj stanovnika na ovom prostoru, kao i određeni broj gravitirajućeg stanovništva. Postojeći broj stanovnika je cca **1050**, dok je Urbanističkim planom predviđeno povećanje do **1300** stanovnika. Predmetni lokalitet se nalazi u zoni gradskog jezgra, tako da je u njemu ili u kontaktnim područjima lociran veći broj objekata društvene infrastrukture. Ovi objekti su uglavnom raspoređeni u sjeveroistočnom dijelu obuhvata. Društvena infrastruktura bi trebala biti zastupljena sa 1,5 m² po stanovniku i to 0,20 trgovine, 0,20 ugostiteljstva, 0,10 uslužnog zanatstva, 0,10 finansijskih, poslovnih i tehničkih usluga, 0,50 osnovnog obrazovanja, 0,15 kulture, 0,04 zdravstava i 0,16 dječije zaštite.

Objekti za trgovinu, usluge, zanatstvo, ugostiteljstvo i administracija

Uz ulice Alifakovac i Veliki Alifakovac se nalazi određeni broj trgovina, zanatsko-servisnih i ugostiteljskih objekata, što ujedno predstavlja i centralnu zonu naselja. Preostali sadržaji mogu se smjestiti u planirane kolektivne stambene objekte, a manji dio se može smjestiti u prizemlju individualnih stambenih objekata.

Vjerski objekti

Novi vjerski objekti nisu planirani na ovom području, a već egzistiraju dva objekta (džamije).

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

Definisanjem prostora u obuhvatu Plana dobiveni su sljedeći urbanističko-tehnički pokazatelji:

- Ukupna površina obuhvata 9,7 ha.
- Ukupna površina grobljanske cjeline 1,6 ha, naselje 8,1 ha
- Ukupan postojeći broj stanovnika: cca 1050
- Ukupan (postojeći) i planirani broj stanovnika: 1300
- Gustina naseljenosti: cca 128 st/ha
- Ukupna tlocrtna površina objekata: 25300 m²
- Izgrađena : 23000m²
- Planirana nova izgradnja bez zamjenskih objekata: 2300 m²
- Ukupna bruto građevinska površina: 58000 m²
- Izgrađena: 51200 m²
- Planirana: 6800 m²
- Procenat izgrađenosti (planirani): $25300 \text{ m}^2 / 97000 \times 100 = 27\%$
- Koeficijent izgrađenosti (planirani): 0,52

IZVJEŠTAJ SA ODRŽANE JAVNE RASPRAVE O NACRTU REGULACIONOG PLANA “ALIFAKOVAC – BABIĆA BAŠĆA”

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana “Alifakovac – Babića Bašća” donijelo je Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj dana 27.12.2011. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, 34/11).

Javna tribina na temu Osnovne koncepcije Plana održana je 20.05.2015. godine u prostorijama MZ “Alifakovac – Babića Bašća”.

Gradonačelnik Grada Sarajeva dao je Saglasnost na Osnovnu koncepciju Plana, broj: 01-23-4659-1/15 od 27.11.2015. godine.

Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj 27.01.2016. godine, usvojilo je Zaključak kojim je razmotren Nacrt Regulacionog plana “ Alifakovac – Babića Bašća ”, te je isti upućen na javni uvid i javnu raspravu u trajanju od 30 dana.

Javna rasprava o Nacrtu Regulacionog plana “ Alifakovac – Babića Bašća Sokolje“ održana je 22.03.2016. godine u prostorijama MZ “Alifakovac – Babića Bašća”, na kojoj su građani iznijeli svoje primjedbe, prijedloge i sugestije.

Sve primjedbe, prijedlozi i sugestije iznesene u toku javne rasprave, razmotrene su na sastanku koji je održan 28.04.2016. godine u Gradskoj upravi Grada Sarajeva, uz prisustvo predstavnika Zavoda za planiranje razvoja KS, Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo, Općine Stari Grad Sarajevo, Gradske uprave Grada Sarajeva, Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS i Ministarstva saobraćaja KS.

PRIMJEDBE, PRIJEDLOZI I SUGESTIJE SA JAVNE RASPRAVE I STAV PREDLAGAČA

Primjedba 1. OPĆINA STARI GRAD SARAJEVO – Služba za urbanizam

Dostavljene su sljedeće primjedbe:

1.1. „Da se u članu 7. Odluke o provođenju Plana, iza zadnje riječi prvog stava „spratnošću“ doda tekst: „i u skladu sa smjernicama Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo. Nakon urađene projektne dokumentacije, izvedenih radova po dokumentaciji odobrenoj od Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo, nadležni općinski organ može izvršiti legalizaciju objekta. Ukoliko radovi nisu izvedeni po projektnoj dokumentaciji, ne može se odobriti legalizacija objekta.”

Stav predlagača: Primjedba se prihvata.

Obrazloženje: Potrebno je dopuniti član 7. Odluke o provođenju Plana sa naprijed navedenim tekstom.

1.2. „Molimo da još jednom razmotrite prijedlog Općine Stari Grad za gradnju na općinskoj parceli - k.č. 146, zk ul. 106, K.O. Sarajevo – Mahala CIV (prema dostavljenom prijedlogu, broj 05-23-12-51/15 od 27.03.2015. god.).“

Stav predlagača: Primjedba se ne prihvata.

Obrazloženje: U skladu sa prostornim mogućnostima parcele i ambijentom, planirani su maksimalni gabariti objekta.

Primjedba 2. MAJA ŠTAMBUK - GLIHA, ul. Maguda br. 3

Dostavila je sljedeće primjedbe:

2.1. Protivi se planiranoj izgradnji objekta na parceli k.č.373, K.O. Sarajevo IX, na mjestu gdje se nalazi garaža u vlasništvu stanara zgrade u ul. Maguda 3, te da se zadrži postojeća zelena površina.

Stav predlagača: Primjedba se ne prihvata.

Obrazloženje: Parcela na kojoj je planiran objekat je u vlasništvu Općine Stari Grad Sarajevo, a ne vlasništvo stanara zgrade na susjednoj parceli

2.2. Protivi se spratnosti.SP1 planiranog objekta, što bi se negativno odrazilo na stanove u prizemlju susjedne zgrade i traži spratnost SP na planiranom objektu.

Stav predlagača: Primjedba se ne prihvata.

Obrazloženje: S obzirom na denivelaciju terena i prostorne mogućnosti parcele, određeni su gabariti planiranog objekta.

Primjedba 3. GRCIĆ SUVAD, ul. Čeljigovići br. 42

Uputio je zahjev da se izbriše oznaka “u izrazitom neskladu s ambijentom...”, sa objekta koji je izgrađen na parceli k.č. 271, K.O. Sarajevo IX, kao i da se upiše stvarna spratnost na terenu SVP 1Pot, uz napomenu da je savjesni vlasnik stambenog objekta već 30 godina.

Stav predlagača: Primjedba se ne prihvata.

Obrazloženje: Predmetni objekat je u izrazitom neskladu sa ambijentom, te su propisane mjere i zahvati (uklanjanje dogradnji, redizajn i dr.), u cilju usklađivanja istog sa ambijentom.

Primjedba 4. STANOVNICI ULICE BRAĆE MORIĆ I ULICE MAGUDA

Dostavili su prigovor na planiranje stambeno-poslovnog objekta, spratnosti PIT, na parceli k.č. 379, K.O. Sarajevo IX, u ulici Braće Morić do broja 10, jer će isti narušiti ambijentalnost prostora i pogoršati uslove stanovanja u susjednim objektima.

Stav predlagača: Primjedba se djelimično prihvata.

Obrazloženje: Predmetni objekat je planiran na vlasničkoj parceli, kao zamjena građevinskog fonda zbog dotrajalosti dva postojeća objekta. Djelimično su korigovani gabariti planiranog objekta, odnosno “ukinut” je središnji dio objekta.

Primjedba 5. MIRZA IZMIRLIJA, ul. Podcarina br. 3

Dostavio je zahtjev za ucrtavanje izgrađene garaže, u cilju legalizacije objekta, na zemljištu označenom kao k.č. 211, K.O. Sarajevo IX.

Stav predlagača: Primjedba se ne prihvata.

Obrazloženje: Predmetni objekat je izgrađen jednim dijelom na parceli ulice, odnosno “izašao” iz vlasničke parcele.

Primjedba 6. KADRIJA STRUJIĆ, ul. Braće Morić br. 10

Traži da se na postojećem stambenom objektu na parceli k.č. 376, K.O. Sarajevo IX, a u cilju legalizacije objekta, ucrtta spratnost PIPot i skine oznaka “u izrazitom neskladu s ambijentom....”

Stav predlagača: Primjedba se ne prihvata.

Obrazloženje: Predmetni objekat je u izrazitom neskladu sa ambijentom, te su propisane mjere i zahvati (uklanjanje dogradnji, redizajn i dr.), u cilju usklađivanja istog sa ambijentom.

Primjedba 7. IRFAN REDŽEPAGIĆ (punomoć Esad Radeljaš)

Dostavio je zahtjev za planiranje zamjenskog objekta, na mjestu dotrajalog objekta koji namjerava srušiti, u okviru vlasničke parcele, k.č. 481, K.O. Sarajevo IX, u ulici Džemala Čelića.

Stav predlagača: Primjedba se prihvata.

Obrazloženje: U skladu sa prostornim mogućnostima parcele, planiran je zamjenski objekat.

Primjedba 8. ELDIN PEKMEZOVIĆ, ELDINA PEKMEZOVIĆ i NAIDA HUSKANović, ul. Džemala Čelića do br. 34

Dostavio je saglasnost da se izvrše intervencije na postojećem objektu u vlasništvu u svrhu estetskog prilagođavanja ambijentu.

Stav predlagača: Primjedba je neosnovana.

Obrazloženje: Vlasnici objekta, koji je Planom označen kao “u neskladu sa ambijentom”, dužni su da izvrše sve Planom propisane intervencije na objektu.

Primjedba 9. SENAD, SENIJA i MELISA DIZDAREVIĆ, ul. Džemala Čelića br.19

Dostavili su prigovor na planiranje stambeno-poslovnog objekta, spratnosti PIT, na parceli k.č. 379, K.O. Sarajevo IX, u ulici Braće Morić do broja 10, jer će isti narušiti ambijentalnost prostora i pogoršati uslove stanovanja u susjednim objektima.

Stav predlagača: Primjedba se djelimično prihvata.

Obrazloženje: Predmetni objekat je planiran na vlasničkoj parceli, kao zamjena građevinskog fonda zbog dotrajalosti dva postojeća objekta. Djelimično su korigovani gabariti planiranog objekta, odnosno “ukinut” je središnji dio objekta.