



ODLUKA
O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA
“RAJLOVAC III”

(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, juli 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 „RAJLOVAC III“

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan „Rajlovac III“ (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Postojeće stanje i projekciju izgradnje i uređenja prostora sa namjenom površina i urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju u okviru Plana.
- Odluku o provođenju Plana.

Grafički dio sadrži:

- Urbanizam prezentiran na odgovarajućem broju tematskih karata, i to:
 - karta 1. - Ažurna geodetska podloga
 - karta 2. - Postojeće stanje, spratnost, kategorija i namjena objekata
 - karta 3. - Postojeće stanje –posjedovno stanje
 - karta 4. - Inženjersko-geološka karta
 - karta 5. - Izvod iz Regulacionog plana „Rajlovac III“- („Sl. novine Kantona Sarajevo“, broj 23/01)
 - karta 6. - Novoplanirano stanje- Namjena, razmještaj i spratnost objekata
 - karta 6a. - Novoplanirano stanje- Namjena, razmještaj i spratnost objekata sa okolnim planovima
 - karta 7. - Novoplanirano stanje- Namjena površina
 - karta 8. - Novoplanirano stanje- Mreža građevinskih i regulacionih linija
- Idejno rješenje saobraćaja,
- Idejno rješenje snabdijevanja vodom i odvodnja otpadnih i oborinskih voda,
- Idejno rješenje toplifikacije-gasifikacije,
- Idejno rješenje elektroenergetike i javne rasvjete,
- Idejno rješenje hortikulture,
- Idejno rješenje TK-mreže,
- Analitička obrada građevinskih parcela

Član 3.

Po jedan primjerak ovjerenog elaborata Plana nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u službi dokumentacije Općine Novi Grad, Gradu Sarajevo - Služba za urbano planiranje, investicije, stambene i komunalne poslove i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 4.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o usvajanju Regulacionog plana „Rajlovac III“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 32/01).

Član 5.

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 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

Na osnovu inicijative Općine Novi Grad Sarajevo donesena je Odluka o pristupanju izradi ovog planskog dokumenta, s obzirom da zbog neplanske izgradnje Regulatorni plan „Rajlovac III“ iz 2001. godine nije moguće provoditi.

Planom su preispitane prostorne mogućnosti lokaliteta za novu izgradnju, integraciju zatečenog građevinskog fonda, uz mogućnost rekonstrukcije i zamjene građevinskog fonda, izgradnju objekata privrednog karaktera (mala preduzeća) i integrisanje postojećih privrednih kapaciteta, te opremanje područja adekvatnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, uvažavajući postojeću parcelaciju i vlasničke odnose.

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 stavljanje van snage Odluka o usvajanju Regulatornog plana „Rajlovac III“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 32/01).

Članom 5. propisuje se način stupanja na snagu Odluke.



ODLUKA
O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
‘RAJLOVAC III’

(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, juli 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 „RAJLOVAC III“

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana „Rajlovac III“ (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 tromeđe parcela k.č. 1913/2, 4147/1 i 4116/1, zatim produžava na sjeverozapad idući desnom stranom željezničke pruge Sarajevo – Zenica k.č. 4147/1 i 957, koju obuhvata i dolazi do tromeđe parcela k.č. 539, 540 i 4147/1 (pruga Sarajevo – Zenica), zatim nastavlja na sjeverozapad sijekući u pravoj liniji parcelu k.č. 4147/1 i dolazi do tačke br.1, koja se nalazi na međi između parcela k.č. 4147/1 i 385, a ima koordinate k.č. $y=6525343$, $x=4858497$, zatim produžava na sjever obuhvatajući prugu k.č. 4147/1 i dolazi do tačke br.2, koja se nalazi na međi između parcela k.č. 384/2, 4147/1, a ima koordinate k.č. $y=6525369$, $x=4858762$, potom se lomi na istok sijekući u pravoj liniji parcele k.č. 4147/1 i 976/3, i dolazi u tačku br.3, koja ima koordinate $y=6525420$, $x=4858746$, a nalazi se na međi između parcela k.č. 361/3 i 976/3, zatim produžava na jug idući ulicom Safeta Zajke k.č. 976/3, koju ne obuhvata, potom skreće na jugoistok idući putem k.č. 4116/1 i dolazi do tromeđe parcela, odnosno do mjesta odakle je opis granice Plana i počeo.

Sve gore navedene parcele nalaze se u K.O. Novo Sarajevo IV i K.O. Rajlovac, Općina Novi Grad.

Površina obuhvata Plana iznosi $P=27,7$ ha..

Član 3.

U obuhvatu Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Poslovna zona
- Stambeno-poslovna zona
- Stambena zona

Član 4.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina:

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana;
- Planom utvrđene parcele moguće je, zavisno od potrebe potencijalnih investitora spajati, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i mijenjati utvrđena građevinska linija prema ulici;
- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu, u sklopu koje investitor može formirati tlocrtno rješenje objekta, a istu ne može preći najistureniji dio objekta;
- Na pojedinim objektima su utvrđene dvije građevinske linije: građevinska linija prizemlja i građevinska linija spratova;
- U zavisnosti od spratnosti planiranih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, utvrđene su sljedeće distance u odnosu na postojeće i planirane objekte, a za objekte iznad spratnosti P+6, završne etaže povlače se za 1,5 metar, tako da se i udaljenost objekata povećava za istu distancu (1,5 m) :
 - Za spratnost P+1 udaljenost objekata je minimalno 9,0 m.;
 - Za spratnost P+2 udaljenost objekata je minimalno 12,0 m.;
 - Za spratnost P+3 udaljenost objekata je minimalno 14,0 m.;
 - Za spratnost P+4 udaljenost objekata je minimalno 16,0 m.;
 - Za spratnost P+5 udaljenost objekata je minimalno 18,0 m.;
 - Za spratnost P+6 udaljenost objekata je minimalno 20,0 m.;
 - Za spratnost P+7 udaljenost objekata je minimalno 21,0 m (+1,5 m=22,5 m);
 - Za spratnost P+8 udaljenost objekata je minimalno 22,0 m (+1,5 m=23,5 m);
 - Za spratnost P+9 udaljenost objekata je minimalno 23,0 m (+1,5 m=24,5 m);
 - Za spratnost P+10 udaljenost objekata je minimalno 24,0 m (+1,5 m=25,5 m);
- Navedene distance se odnose na uličnu i dvorišnu fasadu objekta, što u projektantskom smislu uglavnom podrazumijeva orijentaciju osnovnih stambenih prostorija (dnevni boravak, sobe). Navedenim distancama je zadovoljen minimum adekvatnog osunčanja i vizura. Ukoliko je ulična i dvorišna distanca planiranih objekata u odnosu na postojeće objekte različita, onda se spratna visina određuje prema manjoj distanci.
- Kod bočnih fasada objekata (bočnih granica parcela), distance su umanjene, pa se zbog toga moraju tretirati kao zabatni zidovi bez otvora ili sa manjim otvorima pomoćnih prostorija (ostava, kupatilo, kuhinja, pomoćne prostorije).
- Ukoliko se radi o planiranom objektu na jedinstvenoj građevinskoj parceli sa više vlasničkih parcela, izgradnja se može realizovati segmentno, na parcelama sa rješanim imovinsko-pravnim odnosima, shodno odredbama člana 82. Zakona o prostornom uređenju („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 24/17 i 1/18). Ukoliko vlasnici zemljišta nemaju interes za novoplaniranu gradnju mogu dobiti sljedeće:
 - legalizaciju postojećeg objekta, dogradnju i nadogradnju prema prostornim mogućnostima vlasničke parcele, a u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima iz člana 5. ove Odluke.
 - na neizgrađenom zemljištu može se odobriti nova gradnja prema prostornim mogućnostima vlasničke parcele i urbanističko-tehničkim uslovima iz člana 4. ove Odluke;
- Planirane građevine čija se građevinska linija nalazi na ivici parcele susjeda mora imati zabatni zid, bez otvora;
- Građevinska linija podzemnih etaža može biti i veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren i ne ugrožava osnovnu funkciju komunalne infrastrukture i objekata na susjednim

parcelama. Udaljenost građevinske linije podzemnih etaža u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1,0 m zbog mogućnosti realizacije zaštite građevinske jame. Za realizaciju podzemnih etaža neophodan je projekat osiguranja građevinske jame;

- Moguća je i realizacija više podzemnih etaža garaže, u cilju rješavanja potreba saobraćaja u mirovanju. Ukoliko investitor ne može obezbijediti adekvatan broj parking mjesta u podzemnim ili nadzemnim etažama objekta, potrebno je adekvatno umanjiti bruto građevinsku površinu objekta, prema normiranim potrebama garažiranja za stambeni i poslovni prostor. Kod realizacije podzemnih garažnih prostora, mora se ispoštovati ozelenjavanje i uređenje nadzemnog dijela koje je utvrđeno Planom, odnosno Idejnim rješenjem hortikulture;
- Za sve novoplanirane sadržaje mora se obezbijediti saobraćajni pristup, a prema normativima odgovarajući broj mjesta za parkiranje/garažiranje koji je utvrđen članom 12. ove Odluke;
- Pristup u podzemne garaže rampama se može realizovati sa sekundarnih naseljskih saobraćajnica, pri čemu početak rampe mora biti udaljen minimalno 8,0 metara od osovine planirane pristupne saobraćajnice. Interni pristup do parkirnih ili garažnih mjesta može se realizovati i kroz pasaže u parterima objekata;
- Planirana spratnost objekata utvrđena je Planom, naznačena u grafičkim prilogima ne može se mijenjati, osim u slučajevima navedenim u prethodnoj alineji;
- Podrumom se smatra najniža etaža zgrade koja je najmanje jednom polovicom volumena i sa svim stranicama ukopana u odnosu na uređen teren (više od 50%). Jedna ili više podrumskih etaža mogu se realizirati kod izgradnje planiranih građevina, pod uslovom da se obezbijede odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena (projekat osiguranja građevinske jame);
- Suteran je etaža koja je ukopana u odnosu na uređeni teren između jedne četvrtine do jedne polovine svog volumena (između 25% i 50%);
- Potkrovnom etažom se smatra prostor ispod krovništva sa visinom nadzitka do 150 cm. Visina nadzitka se mjeri od gornje kote poda potkrovlja do spoja nadzitka sa krovnom konstrukcijom;
- Tavanom se smatra prostor ispod krovništva sa visinom nadzitka do 60 cm. Visina nadzitka se mjeri od gornje kote poda potkrovlja do spoja nadzitka sa krovnom konstrukcijom;
- Kod novoplaniranih poslovnih objekata u zavisnosti od namjene svjetla visina etaža je 3,20m, a prizemlja max.4,20m. Visina stambenih etaža je 2,80m.
- Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana;
- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu 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 više od 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.

Arhitektonsko oblikovanje:

Pri arhitektonskom oblikovanju i materijalizaciji nove izgradnje, te rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećih objekata predlaže se poštivanje sljedećih uslova:

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata birati slobodnije funkcionalno oblikovanje, sa jednostavnim, mirnim arhitektonskim linijama i formom jednostavnih kubusa. Savremeni način tretiranja fasade treba biti sa aspekta forme, kolorita i upotrebe savremenih materijala;

- Preporučuje se izvlačenje i uvlačenje u okviru osnovnog horizontalnog gabarita objekta. Kod objekata čija dužina prelazi 40 metara, potrebno je vertikalama izdijeliti objekat u lamele, poštujući ritam uličnog fronta i uslove vezane za građevinsku liniju koji su utvrđeni ovim članom;
- Kod objekata veće spratnosti i volumena preporučuje se smicanje i povlačenje vertikalnog gabarita, a naročito završnih etaža, uz povremeno naglašavanje horizontala, kako bi se vizuelno ublažio vertikalni volumen.
- Novi ili zamjenski objekti moraju svojim likovnim izrazom, proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim novorealiziranim i planiranim objektima ili blokom u cjelini;
- Kad je u pitanju segment arhitektonskog oblikovanja objekata, za sve građevine iznad P+2, a sa površinom većom od 500 m² BGP-a svih nadzemnih etaža neophodno je konsultativno mišljenje Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Završna etaža i krovšte:

- Kod kolektivnih objekata veće spratnosti-preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi: ravnih krovova, krovova sa blagim nagibom krovnih ravni sakrivenih obodnom atikom ili jednovodnih krovova sa blagim nagibom;
- Krovovi objekata manje spratnosti mogu biti i kosi (prosječni nagib cca 30°), ali pod uvjetom, da se krovni nagib prilagodi nagibu na susjednim objektima, odnosno za objekte u nizu sa zabatnim zidom je neophodno ujednačiti krovnu ravan. Za objekte u nizu može se kombinovati i realizacija sa ravnim krovom, ali pod uslovom povlačenja završne etaže za minimum 1,5 m u odnosu na donje etaže;
- Ne dozvoljava se primjena mansardnog krova;
- U slučaju primjene kosih krovova, i tavanski prostori mogu se koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, odnosno za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih jedinica (maksimalna nadzida 60 cm);
- Stubišna vertikala sa liftom može biti veća od zadate spratne visine, zbog potrebe izlaza na ravni krov i ispunjavanje protupožarnih uslova.

Član 5.

- Postojeći objekti koji se zadržavaju ovim Planom, mogu se rekonstruisati, sanirati, redizajnirati, dograditi, nadzidati ili izvršiti zamjena građevinskog fonda, kako za potrebe stanovanja, tako i za potrebe poslovnih prostora, uz uslov da se u njima obavljaju djelatnosti koje ne ugrožavaju čovjekovu okolinu i standard života u susjednim zgradama;
- Postojeći objekti na kojima je planirana nova izgradnja mogu dobiti rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju u okviru planirane građevinske linije, max. spratnosti P+2, uz zadovoljenje uvjeta udaljenosti objekata od susjednih parcela;
- Za postojeće objekte na kojima je Planom data mogućnost povećanja horizontalnih i vertikalnih gabarita, dio objekta koji se nalazi na ivici parcele susjeda mora imati zabatni zid, bez otvora i pribavljenu saglasnost vlasnika susjedne parcele. Ukoliko se ne pribavi saglasnost vlasnika susjedne parcele, potrebno je horizontalni gabarit objekta umanjiti na način povlačenja za cca 3 metra od granice susjedne parcele;
- Za dobivanje urbanističke saglasnosti za intervencije navedene u prednje dvije alineje potrebno je imati: idejni projekat, urbanističko rješenje građevinske parcele i geotehnički izvještaj od strane ovlaštene institucije;
- Nadzidiivanje postojećih objekata može se dozvoliti uz uslov da objekat na kojem se vrši nadzidiivanje mora zadovoljiti konstruktivno-seizmičke uslove, te da spratnost nadzidanih

objekata treba biti usklađena sa prosječnom visinom okolnih objekata. Kod nadziđivanja-dogradnje postojećih objekata, nadzidani-dograđeni dio objekta treba unaprijediti estetske vrijednosti postojećeg izgleda objekta.

Član 6.

Planom je data mogućnost zadržavanja postojećih objekata, osim onih koji se nalaze na trasama primarnih infrastrukturnih sistema.

Legalizacija postojećih poslovnih objekata se može odobriti, ako se istim ne ugrožava stanovanje i rad u susjednim objektima.

Ukoliko nadležna općinska služba utvrdi da je za legalizaciju objekta potrebno izvršiti i rekonstrukciju, redizajn ili uklanjanje nekih dijelova objekta, ili djelimične promjene gabarita, neophodan je idejni projekat, koji se eventualno može dostaviti i Zavodu za planiranje na konsultativno mišljenje za aspekt arhitektonskog oblikovanja.

Član 7.

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

Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih radova na stabilizaciji terena.

Izgradnja građevina ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi 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 8.

Na postojećim objektima koji su predviđeni za rušenje mogu se odobriti samo radovi tekućeg održavanja.

Za objekte koji su izgrađeni bez odgovarajućih saglasnosti, a ovim Planom su predviđeni za rušenje u svrhu realizacije saobraćajnica, naknadna urbanistička saglasnost se ne može odobriti.

Član 9.

Namjena stambenih i stambeno-poslovnih objekata se može promjeniti u poslovni objekat uz uslov obezbijedenja adekvatnog broja parking ili garažnih mjesta u skladu sa normativom.

U poslovnom prostoru mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu, okoliš i standard života u susjednim objektima.

Član 10.

Ograde se mogu odobriti jedino za slobodnostojeće individualne stambene objekte i objekte u nizu. Ograde trebaju biti realizovane tako da budu transparentne uz kombinaciju sa živim materijalom (živa ograda).

Član 11.

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

Interne saobraćajnice za čije proširenje nisu postojale prostorne mogućnosti, zadržavaju se kao saobraćajni pristup u postojećim gabaritima.

Parkiranje - garažiranje se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele ili unutar gabarita objekta. Garaže u okviru blokova se mogu povezivati u podzemnim etažama, ali da pri tome ne remete komunalnu infrastrukturu. U okviru ozelenjenih blokova, nije dozvoljeno vanjsko parkiranje, izuzev realizacije pristupne rampe za podzemnu garažu.

Postojeći objekti koji se nalaze na raskršću (uglovnica) i nemaju kolski pristup, parkiranje i garažiranje rješavati u okviru kolektivnih garaža.

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

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

Parkiranje i garažiranje vozila za potrebe individualnog stanovanja mora se obezbijediti na parceli koja pripada stambenom objektu. Garaža se može na parceli locirati u sklopu stambenog objekta, odnosno u okviru zadate građevinske linije. Moguća je i izgradnja garaža bočno u odnosu na planirani objekat, tako da njegova udaljenost od regulacione linije prema saobraćajnici bude ista ili veća od udaljenosti planiranog objekta, a na način koji omogućava izgradnju istog objekta na susjednoj parceli, odnosno pod uslovom da su vlasnici obje parcele saglasni. Objekti garaže mogu biti samo prizemni.

Interni saobraćaj u okviru građevinskih parcela sa stambeno-poslovnim objektima realizuje sam investitor, uz uslov obezbijedenja minimum 15% zelenih površina na parceli.

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

Član 12.

Planom je predviđeno da se u granicama parcela stambenih i stambeno-poslovnih objekata formira zelena površina koja bi učestvovala sa 15-30 % u ukupnoj površini parcele.

Ovim Planom utvrđene su sljedeće kategorije zelenila:

1. zelenilo uz stambeno-poslovne objekte, stambene objekte i poslovne objekte,
2. zaštitno zelenilo,
3. linijsko zelenilo uz saobraćajnice.

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 se može odobriti izgradnja pješačkih staza sa urbanim mobilijarom.

Član 13.

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbijedeni 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, 22/06 i 43/10) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu ispravnosti skloništa („Službene novine Federacije BiH“, broj 21/05 i 59/07).

Član 14.

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 15.

U postupku izdavanja odobrenja za građenje ili urbanističke saglasnosti za građenje objekata i instalacija na magistralnoj cesti ili unutar cestovnog i zaštitnog pojasa magistralne ceste organ nadležan za prostorno uređenje obavezan je zatražiti prethodnu saglasnost, odnosno odobrenje od upravitelja ceste, shodno članu 58. Zakona o cestama u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 12/10, 16/10 i 66/13).

Član 16.

Projektna dokumentacija za realizaciju novih objekata mora biti u saglasnosti sa preporukama vezanim za konstruktivne elemente građevina i radova na okolnom terenu na osnovu inženjersko-geološkog i geotehničkog izvještaja, koji treba biti urađen od strane ovlaštene firme ili institucije.

Statički proračun građevina mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8° MCS.

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 17.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o provođenju Regulacionog plana „Rajlovac III“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 32/01).

Član 18.

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 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

Na osnovu inicijative Općine Novi Grad Sarajevo donesena je Odluka o pristupanju izradi ovog planskog dokumenta, s obzirom da zbog neplanske izgradnje Regulacioni plan „Rajlovac III“ iz 2001. godine nije moguće provoditi.

Planom su preispitane prostorne mogućnosti lokaliteta za novu izgradnju, integraciju zatečenog građevinskog fonda, uz mogućnost rekonstrukcije i zamjene građevinskog fonda, izgradnju objekata privrednog karaktera (mala preduzeća) i integrisanje postojećih privrednih kapaciteta, te opremanje područja adekvatnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, uvažavajući postojeću parcelaciju i vlasničke odnose.

Obrazloženje predloženih rješenja

Članom 1. utvrđuju se uslovi 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. definišu se urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina

Članom 5. definišu se odnosi prema postojećem građevinskom fondu

Članom 6. propisuju se uslovi za legalizaciju objekata

Članom 7. definiše se uređenje građevinskog zemljišta.

Članom 8. definišu se odnosi prema objektima predviđenim za rušenje.

Članom 9. propisuju se uslovi za promjenu namjene objekata

Članom 10. propisuju se uslovi za postavljanje ograda.

Članom 11. definišu se saobraćajne površine i uslovi za parkiranje i gražiranje vozila.

Članom 12. propisuju se uslovi za uređenje zelenih površina.

Članom 13. propisuju se mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća.

Članom 14. propisuju se uslovi za izgradnju prilaza i ulaza za invalidna lica

Članom 15. definišu se uslovi građenja u zaštitnom pojasu magistralne ceste.

Članom 16. propisuju se uslovi za temeljenje i statički proračun planiranih objekata.

Članom 17. propisuje se da prestaje da važi Odluka o provođenju Regulacionog plana
„Rajlovac III“ („Službene novine grada Sarajeva“, broj 32/01)

Članom 18. propisuje se način stupanja na snagu Odluke.

Sredstva za izradu Plana

Sredstva za izradu Plana obezbijena su u Budžetu Općine Novi Grad Sarajevo.



REGULACIONI PLAN "RAJLOVAC III"

(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, juli 2018.godine

1. UVOD

Na osnovu Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana "Rajlovac III" ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 10/14), pristupilo se izradi Regulacionog plana "Rajlovac III".

Planom su preispitivane prostorne mogućnosti za novu izgradnju, integraciju zatečenog građevinskog fonda, uz mogućnost rekonstrukcije i zamjene građevinskog fonda, izgradnju objekata privrednog karaktera (mala preduzeća) i integrisanje postojećih privrednih kapaciteta, te opremanje područja adekvatnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, uvažavajući postojeću parcelaciju i vlasničke odnose.

2. POLOŽAJ I GRANICA OBUHVATA PLANA

Prostor obuhvaćen Regulacionim planom "Rajlovac III" nalazi se na području Općine Novi Grad Sarajevo.

Područje planiranja je u prostornom smislu definisano granicama:

- sa sjeverne strane magistralnim putem M-5 -/ulica Safeta Zajke/
- sa jugozapadne granice željeznička pruga Šamac – Sarajevo.

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi cca 27,7 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 utvrđeno je kao privredna zona i zona malih preduzeća, a prema Prostornom planu Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine namjena ovog prostora je privreda i stanovanje.

4. POSTOJEĆE STANJE /prirodni i stečeni uslovi/

Geološke, geoinženjerske i geomehaničke karakteristike terena utvrđene su na osnovu terenskih i laboratorijskih istraživanja i date su u Elaboratu o geoinženjerskim i geomehaničkim osobinama terena, koji je urađen za potrebe izrade RP „Rajlovac III“ od strane „PIGIP“ d.o.o., u novembru 2014. godine.

U geomorfološkom obliku teren uglavnom predstavlja zaravnjen plato, gdje se nagib terena kreće od 5%, te je ovaj teren kategorisan kao stabilan, a u dijelovima lokaliteta gdje je nagib od 15 – 30% teren je kategorisan kao uslovno stabilan. Na sjeveroistočnom dijelu obuhvata izdvojeno je klizište od čega se samo jedan manji dio nalazi u obuhvatu Plana. Po pogodnosti za izgradnju objekata izdvojen je povoljan teren za gradnju. Nivo podzemnih voda kreće se od -3,60 do -5,80, odnosno -7,00m. Osnovni stepen seizmičnosti šireg područja je 7 stepeni MCS, ali zbog lokalnih seizmodinamičkih kriterija treba računati sa prirastom od +1 stepen iste skale na osnovni stepen seizmičnosti.

U razmatranom obuhvatu područje je izgrađeno pretežno privrednim objektima, skladištima i pojedinačnim individualnim objektima. Spratnost izgrađenih objekata kreće se od P – P+6. Anketirano je ukupno 113 objekata, od čega 41 stambeni individualni objekat. Ukupna tlocrtna površina objekata iznosi 22.564m², a ukupna BGP iznosi 62.156m² a od toga 15.447m² odnosi se na BGP individualanih stambenih objekata. Procenat izgrađenosti iznosi 8,12% a koeficijent izgrađenosti iznosi 0,22.

U obuhvatu Plana cca 30 % raspoloživog prostora je u društvenom vlasništvu, a 70% u privatnom vlasništvu.

Postojeću saobraćajnu infrastrukturu čini magistralni put M-5 (ulica Safeta Zajke – sjeverna granica obuhvata plana), sa velikim brojem kolskih priključaka, što u velikoj mjeri otežava nesmetano odvijanje saobraćaja na istom.

Jugozapadnu granicu obuhvata Plana predstavlja željeznička pruga Šamac – Sarajevo, koja nije u obuhvatu Plana.

Sa saobraćajnog aspekta, generalno se može konstatovati da nema adekvatne mreže saobraćajnica, te su uočeni sljedeći nedostaci:

- postojeće saobraćajnice u većini slučajeva ne zadovoljavaju, kako u pogledu bezbjednosti i nivoa usluge, tako i u pogledu geometrijskih elemenata,
- postojeće površine namijenjene stacionarnom saobraćaju, s obzirom na narasle potrebe za sadržajima poslovnog i društvenog karaktera, nisu odgovarajuće,
- trotoari uz postojeće saobraćajnice postoje, ali su minimalnog gabarita,
- biciklističke staze, kao takve, ne postoje.

Područje planiranja je nedovoljno opremljeno mrežom i uređajima komunalne infrastrukture (elektroenergetika, javna rasvjeta, PTT i veze, vodovod, kanalizacija, toplifikacija – gasifikacija i dr.).

5. KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA

Na osnovu analize uslova u obuhvatu Plana i postojećeg stanja na terenu, utvrđeni su osnovni ciljevi prostornog uređenja, kao i osnovni principi urbanizacije prostora. Kroz koncept su preispitana ranija planska rješenja, koja nisu realizovana, te predložena nova, u skladu sa vlasničkim odnosima.

Na slobodnim površinama raspored novoplaniranih objekata je usaglašen sa prostornim mogućnostima, vodeći računa o distancama između objekata, njihovom osunčanju, stacionarnom saobraćaju, pristupu itd. Ukupna urbanistička kompozicija je tako koncipirana da može obezbijediti sklad između novih arhitektonskih masa, posebno stavljajući akcent na kompoziciju ukupne ulične fasade. Spratna visina objekata i formiranje uličnih fasada su u direktnoj vezi sa veličinom parcela i postojećim okruženjem, te su planirani objekti većih volumena i horizontalnih gabarita, različitih spratnosti, tako da formiraju izlomljene gabarite sa razigranošću volumena po principu puno-prazno.

U okviru postojeće fizičke strukture predložena su nova rješenja koja predstavljaju sanaciju i rekonstrukciju postojećeg građevinskog fonda, te interpolaciju novih objekata gdje postoje prostorne mogućnosti. S obzirom da je jedan dio postojeće individualne stambene izgradnje nastao neplanski (bespravna gradnja), jedan od ciljeva i realnih potreba je zadržavanje objekata gdje god je to moguće i njihovo uklapanje u urbanističko rješenje.

Linearno izražen oblik lokaliteta, kao i poštovanje prirodnih uslovljenosti (morfologija) i postojeća angažovanost prostora uticala je na rješavanje saobraćajne infrastrukture. Saobraćaj u mirovanju planiran je u okviru planiranih i postojećih građevinskih parcela, u podzemnim garažama, na slobodnim površinama i u sklopu objekta.

Objekti namijenjeni sadržajima privrede su planirani u skladu sa opredjeljenjem da se omogućiti razvoj male privrede, a dio takvih objekata već postoji na terenu. Od društvene infrastrukture planirani su kapaciteti za trgovinu, ugostiteljstvo, uslužno zanatstvo, finansije i kulturu, u okviru stambeno-poslovnih i poslovnih objekata.

Prilikom izrade kocepta Plana poštovano je vlasničko stanje, što će doprinijeti lakšoj realizaciji planirane gradnje, s tim da se u isto vrijeme mora voditi računa o neophodnosti izgradnje sekundarnih saobraćajnica i njihovih priključaka na saobraćajnice višeg reda, kao i koridore za interventni saobraćaj.

Planirana izgradnja objekata je usaglašena sa prostornim mogućnostima, veličina parcela, osunčanje, namjena objekata, zelenilo, primarni i sekundarni saobraćaj i sl., te je planirano da minimalno rastojanje između objekata iznosi:

- 14m za objekte do P+3 ; 16m za objekte do P+5; 18,0m za objekte do P+5; 18 do 20,0m za objekte do P+6 i P+7; 20,0 do 22,0m za objekte do P+8 i P+9 i minimalno 24,0m za objekte P+10.

Navedene distance mogu biti umanjene samo u slučajevima kada se radi o bočnim-zabatnim zidovima prema susjednim stambenim objektima. Ove distance mogu biti i manje ukoliko se radi o isključivo poslovnim objektima.

Kod arhitektonskog oblikovanja objekata veće spratnosti i volumena planirano je smicanje i povlačenje vertikalnih gabarita objekata za minimalno 1,0 m prizemlja, a završnih etaža povlačenje do 2,0 m, uz povremeno naglašavanje horizontala, kako bi se vizuelno ublažio vertikalni volumen.

Planom je predviđena i mogućnost reurbanizacije individualne gradnje, u zavisnosti od prostornih mogućnosti građevinskih parcela, u korist kolektivne stambene izgradnje ili izgradnje kapaciteta male privrede prema potrebama vlasnika.

Planirane su plohe za dječija igrališta i sadržaje za pasivnu rekreaciju stanovnika sa elementima urbanog mobilijara primjerenog nivou gradskog centra.

6. NAMJENA POVRŠINA

Uvažavajući planska opredjeljenja i data usmjerenja, koncept prostornog uređenja, kao prirodne i stvorene uslove, formirano je pet osnovnih namjena prostora, odnosno prostorno funkcionalnih cjelina, i to:

- Stambeno-poslovna zona
- Stambena zona
- Poslovna zona /mala privreda/

Poslovna zona

Građevinsko zemljište koje će se koristiti za ove potrebe uglavnom je disperzno raspoređeno na cijelom prostoru obuhvata Plana, s obzirom da su na terenu već izgrađeni objekti te namjene, tako da su postojeći objekti sa novoplaniranim objektima integrisani u prostorni obuhvat ove zone.

U zonama privredno poslovnih zona zatečena je individualna stambena gradnja, i to uglavnom na manjim parcelama od 150 do 500 m². Ovi objekti su uklopljeni u urbanističko rješenje, ali pod odgovarajućim urbanističko-tehničkim uslovima.

Shodno prostornim mogućnostima, planirana je gradnja privredno poslovnih objekata spratnosti do P+10.

Na južnoj strani obuhvata Plana, uz granicu željezničke pruge Šamac – Sarajevo, planirana je izgradnja novih privrednih objekata spratnosti od P1- P8, kao i stambeno – poslovnih objekata sa spratnošću od P1 do P6. Veličine parcela za nove naprijed navedene objekte se kreću od 300 m² do 2500 m², zavisno od prostornih mogućnosti. Uz svaki novoplanirani objekat u ovoj zoni planirano je zelenilo sa popratnim urbanim mobilijarom, zelenim travnatim površinama, kao i igralištima za rekreaciju, što je sastavni dio svake građevinske parcele.

Poslovno – stambena zona

Građevinsko zemljište koje će se koristiti za ove potrebe uglavnom je disperzno raspoređeno na cijelom prostoru obuhvata Plana. S obzirom da su na terenu već izgrađeni objekti te namjene, postojeći objekti su sa novoplaniranim objektima integrisani u prostorni obuhvat ove zone.

Na ovom prostoru se nalazi manji broj izgrađenih stambenih objekata. U okviru ove zone su planirani kolektivni stambeni objekti, kao i minimum zelenih, rekreativnih površina i površina za stacionarni saobraćaj. Pojedinačni objekti se mogu koristiti samo kao poslovni objekti ili kao kombinacija poslovanja i stanovanja. Prizemlja objekata je moguće koristiti za potrebe ugostiteljstva, zanatstva, trgovine i drugih sadržaja, a daje se mogućnost i za smještaj različitih sadržaja društvene infrastrukture - kultura, obrazovanje i zdravstvo.

Veličine parcela planiranih objekata se kreću od 1500 m² do 5000 m², zavisno od prostornih mogućnosti i namjene samih objekata.

Stambena zona

Građevinsko zemljište koje će se koristiti za ove potrebe uglavnom je disperzno raspoređeno na cijelom prostoru obuhvata Plana. Na terenu su već izgrađeni stambeni objekti, te su sa novoplaniranim objektima integrisani u prostorni obuhvat ove zone.

Objekti su spratnosti od P2 do P6 sa veličinom parcela od 300m² do 2.300m². Uz svaki novoplanirani objekat, u ovoj zoni je planirano zelenilo sa popratnim urbanim mobilijarom, zelenim travnatim površinama, kao i igralištima za rekreaciju, igralištima za djecu, što je sastavni dio svake građevinske parcele.

7. RASPORED I NAMJENA ARHITEKTONSKIH OBJEKATA RAZMJETAJ FIZIČKIH STRUKTURA

Na prostornu organizaciju i razmjetaj objekata su prvenstveno uticale raspoložive slobodne površine pogodne za novu izgradnju, a manjim dijelom postojeće stanje, odnosno već izgrađeni stambeni, stambeno - poslovni i privredni objekti.

Postojeći prizemni objekti mogu povećati spratnu visinu i to od P1 do P2, zavisno od zone u kojoj se nalaze i odnosa prema susjednim parcelama i objektima. Odlukom o provođenju su detaljnije opisani urbanističko-tehnički uslovi za realizaciju ovih objekata.

Urbanističkim rješenjem se težilo zadržavanju postojećih individualnih stambenih objekata, a Odlukom o provođenju su utvrđeni uslovi mogućih intervencija na istim. Kod intervencije na postojećim stambenim objektima u smislu građevinskih zahvata vodilo se računa o međusobnom odnosu susjednih objekata, odnosno njihovom ujednačavanju u smislu vertikalnih gabarita. Planom se težilo za integracijom i zadržavanjem postojećih individualnih stambenih objekata, te je prosječna spratna visina na ovom prostoru od P+1 do P+3.

Privredni, odnosno poslovni objekti, uglavnom su integrisani u Plan sa mogućnošću rekonstrukcije, dogradnje, nadziđivanja, redizajna, kao i sa mogućnošću zamjene građevinskog fonda.

Nastojalo se što bolje iskoristiti raspoloživi prostor u smislu optimalne organizacije i razmjetaja objekata. Površine koje su angažovane definisane su sa stanovišta sistema izgradnje, opremanja komunalnom infrastrukturom, saobraćajem i koeficijentom izgrađenosti. Gabariti objekata su utvrđeni građevinskom linijom i prilagođeni veličinama parcela, pri čemu se vodilo računa o minimumu ograničenja za lociranje

objekata u prostoru. Ovi objekti su disperzno raspoređeni po cijelom prostoru u zavisnosti od raspoloživog slobodnog prostora. Spratna visina nove izgradnje je u direktnoj vezi sa ostvarenom distancom među objektima.

Poslovno – stambeni objekti

Novoplanirani stambeno-poslovni objekti, sa vertikalnim i horizontalnim gabaritima su u direktnoj vezi sa raspoloživim veličinama parcela i međusobnim odnosom objekata koji moraju zadovoljiti minimum distanci zbog osunčanja i vizura. Spratnost objekata se kreće od P+2 do P+8, a objekti većih volumena su razigrani različitim spratnim visinama. Minimalne udaljenosti objekata se kreću od 10 do 34 metara, u zavisnosti od spratnosti i namjene objekata. Način arhitektonskog oblikovanja i drugi urbanističko-tehnički uslovi za ove objekte dati su u Odluci o provođenju Plana.

Prizemlja objekata daju mogućnost za sadržaje kao što su trgovina, servisne usluge, zanatstvo, ugostiteljstvo i administracija, kao i određeni sadržaji društvene infrastrukture (ambulanta, apoteka isl.).

Poslovni objekti

Novoplaniranu gradnju predstavljaju i privredno poslovni objekti. Vertikalni i horizontalni gabariti objekata su u direktnoj vezi sa raspoloživim veličinama parcela i međusobnim odnosom objekata koji moraju zadovoljiti minimum distanci zbog osunčanja i vizura. Spratnost objekata se kreće od P do P+10, a objekti većih volumena su razigrani različitim spratnim visinama. Minimalne udaljenosti objekata se kreću od 10 do 34 metara. Način arhitektonskog oblikovanja i drugi urbanističko-tehnički uslovi za ove objekte su dati u Odluci o provođenju Plana.

Stambeni objekti

Planirani kolektivni stambeni i individualni stambeni objekti, sa vertikalnim i horizontalnim gabaritima objekata su u direktnoj vezi sa raspoloživim veličinama parcela i međusobnim odnosom objekata koji moraju zadovoljiti minimum distanci zbog osunčanja i vizura. Spratnost objekata se kreće od P+2 do P+8, a objekti većih volumena su razigrani različitim spratnim visinama. Minimalne udaljenosti objekata se kreću od 14 do 34 metara, u zavisnosti od planirane spratnosti objekata. Način arhitektonskog oblikovanja i drugi urbanističko-tehnički uslovi za ove objekte dati su u Odluci o provođenju Plana.

Prizemlja objekata daju mogućnost za sadržaje kao što su trgovina, servisne usluge, zanatstvo, ugostiteljstvo i administracija, kao i određeni sadržaji društvene infrastrukture (ambulanta, apoteka isl.)

Sport i rekreacija

S obzirom na prostorne mogućnosti ovog lokaliteta, sportsko-rekreativni sadržaji su planirani na parcelama uz privredne objekte, kao i uz objekte stambeno poslovne i stambene namjene. Uz koridor željezničke pruge moguće je ostvariti šetnicu, kao i biciklističku stazu u dužini od cca 1,5 km. Na ovaj način su sadržaji ujednačeno raspoređeni na cijelom području planiranja. Takođe, na lokalitetima sa novom gradnjom planirane su manje ili veće sportske plohe za basket i igrališta sa sadržajima za djecu.

8. ZAŠTITA SREDINE

Na ovom prostoru je moguće locirati samo one privredne objekte koji ne štete okolišu, odnosno ne zagađuju okolinu i ne utiču na zdravlje ljudi.

U cilju zaštite od buke na svim parcelama su predviđene zelene površine i drvoredi sa estetskom zaštitnom funkcijom. Ovo zelenilo predstavlja i tampon zonu prema susjednim prostorima.

9. SAOBRAĆAJ I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Primarnu saobraćajnu mrežu čini magistralni put M-5, odnosno ulica Safeta Zajke na kojoj je ograničen broj kolskih priključaka – planirani su priključci za veći broj korisnika.

Sekundarnu saobraćajnu mrežu čini saobraćajnica koja je planirana uz južnu granicu obuhvata Plana, paralelno željezničkoj pruži Šamac – Sarajevo i ostale servisne saobraćajnice sa ciljem opsluživanja novoplaniranih sadržaja u prostoru.

Pješačka kretanja se ostvaruju preko planiranih trotoara .

Planiranim rješenjem cestovnog saobraćaja na prostoru koji tretira ovaj Plan, težilo se maksimalnom pojednostavljenju transporta unutar obuhvata i saobraćajnu opsluženost svakog mikrolokaliteta, vodeći računa o postojećoj parcelaciji.

Širina planiranih primarnih cesta/ulica je 7.0 m sa širinom trotoara od 2x3.0 m.

Širina planiranih sekundarnih cestovnu/uličnu je 6.0(5.5) m sa širinom trotoara od minimalno 2x1.5 m.

Širina planiranih tercijarnih saobraćajnica zavisi od njene namjene, ali ne može biti manja od 4.5 m za jednosmjerne saobraćajnice, odnosno 5.5 m za dvosmjerne saobraćajnice. Imajući u vidu da se radi o internim saobraćajnicama širina trotoara zavisi od namjene saobraćajnice.

Uz saobraćajnice planirano je formiranje drvoreda kao vida naglašavanja značajnih cesta/ulica i načina smanjenja zagađenja (buke i prašine).

Parkiranje-garažiranje potrebno je obezbjediti na građevinskoj parceli, kao podzemne ili spratne etaže kao dio građevine (podzemne ili nadzemne garaže) ili na otvorenom parkiralištu u okviru pripadajuće građevinske parcele.

Imajući u vidu da namjena objekata nije detaljno utvrđena, u nastavku se detaljno navode uslovi u zavisnosti od namjene objekta:

- administraciju jedno parking mjesto na 30 m² po max. BGP
- trgovinu jedno parking mjesto na 60 m² po max. BGP
- skladišta jedno parking mjesto na 100 m² po max. BGP

(mala privreda-privreda)

- planiranu stambenu izgradnju 1 stan - 1,1 parking mjesto
- tržni i prodajni centri, potreban broj parking mjesta utvrđuje sa na osnovu posebnih saobraćajnih studija za te objekte.

Za potrebe odvijanja autobusnog saobraćaja planiran je potreban broj stajališta - niša.

10. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

Ukupna površina obuhvata Plana: 27,7 ha.

TLOCRTNA POVRŠINA OBJEKATA:

privredni objekti – mala preduzeća	-----	21 220m ²
poslovno – stambeni	-----	36 143m ²
stambeni	-----	9 490m ²

Ukupno:----- 66 833m²

BGP	privredni objekti – mala preduzeća	-----	171 000m ²
BGP	poslovno – stambeni	-----	240 000m ²
BGP	stambeni	-----	57 460m ²

Ukupno: -----468 750m²

Ukupan broj stanovnika: 4 200

Broj stanovnika po hektaru (ukupni obuhvat) : 151 st/ha

Koeficijent izgrađenosti (ukupni obuhvat): 1,69

Procenat izgrađenosti (ukupni obuhvat): 24%

IZVJEŠTAJ SA JAVNE RASPRAVE O NACRTU REGULACIONOG PLANA „RAJLOVAC III“

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana „Rajlovac III“ donijelo je Gradsko vijeće Grada Sarajeva na sjednici održanoj dana 26.02.2014.godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 10/14).

Javna tribina na temu Osnovne koncepcije Regulacionog plana „Rajlovac III“ održana je 02.03.2016. godine u sali Općinskog vijeća Općine Novi Grad Sarajevo.

Gradonačelnik Grada Sarajeva dao je Saglasnost na Osnovnu koncepciju Regulacionog plana „Rajlovac III“, broj 01-23-3749-1/16 od 26.07.2016. godine.

Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj 26.10.2016. godine, usvojilo je Zaključak (broj 01-02-1635/16) kojim je razmatran Nacrt Odluke o usvajanju Regulacionog plana „Rajlovac III“ i Nacrt Odluke o provođenju Regulacionog plana „Rajlovac III“, te je iste uputio na Javni uvid i Javnu raspravu u trajanju od 30 dana.

Javna rasprava o Nacrtu Regulacionog plana „Rajlovac III“ održana je 15.12.2016. godine u sali Općinskog vijeća Općine Novi Grad Sarajevo.

Sve primjedbe, prijedlozi i sugestije iznesene u toku javne rasprave, razmatrane su na sastancima održanim 20.02.2017.g., 30.03.2017.g. i 24.05.2017. g. u Gradu Sarajevu uz prisustvo predstavnika Nosioca pripreme Plana, Nosioca izrade Plana, Općine Novi Grad Sarajevo, Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo i Ministarstva saobraćaja Kantona Sarajevo.

PRIMJEDBE, PRIJEDLOZI I SUGESTIJE SA JAVNE RASPRAVE I STAV PREDLAGAČA

Primjedba 1. EDIN I SUVAD ŠIKALO, ul. Safeta Zajke br. 137a

Vlasnici su objekta i parcele k.č. 1310/4 K.O. Novo Sarajevo IV, na kojoj je data mogućnost rekonstrukcije, redizajna ili zamjene građevinskog fonda. Dostavili su primjedbu na Odluku o provođenju Plana, kojom se propisuje pribavljanje saglasnosti susjeda za gradnju na ivici parcele prilikom zamjene građevinskog fonda, dok za izgradnju novoplaniranog objekta saglasnost susjeda nije potrebna. Traže da se izjednače prava vlasnika po tom pitanju.

Stav predlagača: Primjedba je neosnovana.

Obrazloženje:

U članu 5. definisan je odnos i propisani uslovi za postojeće objekte koji se zadržavaju ovim Planom, a članom 4. dati su urbanističko-tehnički uslovi za novu izgradnju objekata. U oba slučaja, prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti, vlasnici susjednih parcela su stranke u upravnom postupku.

Primjedba 2. HUSEJIN PANDŽA, ul. Hivzi Bjelevca br. 38

Dostavio je primjedbe koje se odnose na parcele označene kao k.č. 1459/1, 1459/2, 1460/1, 1460/2, 1457/1, 1457/2, 1457/3, 1456/16, 1455, 1456/2 K.O. Novo Sarajevo IV, te traži da se ne poduzima ništa na izradi Plana, dok se ne riješe imovinsko-pravni odnosi na predmetnim nekretninama između porodice Pandža i komšija (porodice Kasumović i Omeragić).

Stav predlagača: Primjedba se ne prihvata.

Obrazloženje:

Planom je zadržano postojeće katastarsko stanje, a rješavanje imovinsko-pravnih odnosa nije predmet Plana

Primjedba 3. "SENIGOR" d.o.o. Sarajevo

Dostavili su primjedbe i traže sljedeće:

1. Na vlasničkim parcelama, označenim kao k.č. 227/1, 2270/1 i 2270/2 K.O. Novo Sarajevo IV, povećati horizontalne gabarite planiranog poslovnog objekta, spratnosti P+2/P+3/P+2, na dimenzije 60x60m.

Stav predlagača: Primjedba se ne prihvata.

Obrazloženje:

Planirani su maksimalni horizontalni gabariti objekta, vodeći računa o veličini i procentu izgrađenosti parcele.

2. Na vlasničkim parcelama, označenim kao k.č. 227/1, 2270/1 i 2270/2 K.O. Novo Sarajevo IV, umjesto planiranog stambenog objekta P+6 planirati proširenje otvorenog parking prostora.

Stav predlagača: Primjedba je prihvaćena i planiran je parking.

3. Dozvoliti proširenje objekta ispod parking prostora (prema priloženom idejnom projektu).

Stav predlagača: Primjedba je neosnovana.

Obrazloženje:

U članu 4. Odluke o provođenju Plana propisano je sljedeće:

“Građevinska linija podzemnih etaža može biti i veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren i ne ugrožava osnovnu funkciju komunalne infrastrukture i objekata na susjednim parcelama. Udaljenost građevinske linije podzemnih etaža u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1,0 m zbog mogućnosti realizacije zaštite građevinske jame. Za realizaciju podzemnih etaža neophodan je projekat osiguranja građevinske jame.”

4. Na vlasničkim parcelama, označenim kao k.č. 704/1, 700/4 i 700/1 K.O. Novo Sarajevo IV, planirana je izgradnja četiri stambena objekta P+6. Umjesto navedenih objekata planirati poslovne objekte uz mogućnost njihovog objedinjavanja.

Stav predlagača: Primjedba se prihvata.

Obrazloženje:

Prema prostornim mogućnostima vlasničkih parcela, a vodeći računa o distancama susjednih objekata, planiran je poslovni objekat spratnosti od P+2 do P+6.

5. Za sve gore navedene parcele, planirati saobraćajnicu sa priključkom na ulicu Safeta Zajke.

Stav predlagača: Primjedba se ne prihvata.

Obrazloženje:

U skladu sa uslovima datim od strane JP Ceste FBiH, ne može se planirati traženi priključak na magistralnu cestu – ulicu Safeta Zajke.

Primjedba 4. RAMIZ KARIĆ, ul. Safeta Zajke br. 554

Dostavio je sljedeće primjedbe:

- a) Nacrt Plana je urađen na netačnim, neažurnim i lažnim katastarskim podlogama, te da su urađene protuzakonite i kriminalne aktivnosti, i dr.

Stav predlagača: Primjedba se ne prihvata.

Obrazloženje:

Plan se radi na važećim katastarskim podlogama Općine Novi Grad Sarajevo.

- b) Da se na objektu u vlasništvu njegove porodice, koji je izgrađen na parceli k.č. 349/1 K.O. Rajlovac, upiše spratnost P+4, kao i kod susjednih objekata.

Stav predlagača: Primjedba je prihvaćena i ugrađena u Plan.

Primjedba 5. JP CESTE FBiH

Dostavili su primjedbe koje se odnose na neslaganja katastarskih podloga iz 1968., 1986. (neizloženi Premjer – Reambulacija) i baze Katastra nekretnina (BPKN) od 2010. godine, a sve u cilju definisanja granice Javnog dobra, odnosno građevinske, regulacione i linije zaštitnog pojasa magistralne ceste (na dionici od Rajlovca do Stupske petlje).

Stav predlagača: Primjedba je neosnovana.

Obrazloženje:

Grad Sarajevo organizovo je dana 30.03.2017.g. sastanak sa stručnjacima geodetske struke iz Zavoda za planiranje razvoja KS, Općine Novi Grad Sarajevo, Federalne geodetske uprave i JP "Ceste Federacije BiH", na kom je zaključeno da su dostavljene primjedbe od strane JP Ceste Federacije BiH neosnovane, s obzirom da je Regulacioni plan „Rajlovac III“ urađen na zvaničnim (važećim) katastarskim podlogama dostavljenim od strane Općine Novi Grad, te u skladu sa postojećim zakonskim propisima i pravilima struke..

Primjedba 6. SAVJET MZ "NASELJE HEROJA SOKOLJE"

Putem Općine Novi Grad Sarajevo dostavljen je Zaključak Savjeta MZ „Naselje heroja Sokolje“, kojim traže sljedeće:

1. Da se slijepa ulica koja se završava kod nadvožnjaka u naselju Briješće produži dalje prema ulici Safeta Zajke, kako bi građani ovog dijela naselja imali alternativni put.

Stav predlagača: Primjedba se ne prihvata.

Obrazloženje:

Na predmetnom lokalitetu je planirana izgradnja poslovnog objekta, u okviru vlasničke parcele.

2. Da se servisni put od Rajlovca uključi direktno na kružni tok, a ne na magistralu, kako je planirano.

Stav predlagača: Primjedba se ne prihvata.

Obrazloženje:

Nema tehničkih mogućnosti i uslova da se planira traženi priključak.

3. Da se ulica Safeta Zajke proširi za još jednu traku.

Stav predlagača: Primjedba se ne prihvata.

Obrazloženje:

Planirano rješenje saobraćaja u obuhvatu Plana, urađeno je uz saglasnost JP Ceste Federacije BiH, kao nadležne institucije za magistralnu cestu.

Primjedba 7. "JASMIN M" d.o.o. Žepče

Kao vlasnici poslovnog objekta, koji je izgrađen na parceli k.č. 1310/5 K.O. Novo Sarajevo IV, dostavili su sljedeće primjedbe:

1. Umjesto planiranog poslovnog objekta, spratnosti P+8, traži da se ucrtta postojeći poslovni objekat spratnosti P+1, za koji ima i upotrebnu dozvolu (servis motornih vozila).

Stav predlagača: Primjedba je prihvaćena i postojeći objekat je ucrtan u Plan.

2. Planirani stambeni objekti sa sjeverne strane vlasničke parcele, prema magistralnoj cesti, su visoke spratnosti od P+4 do P+8, tako da poslovni objekat firme „Jasmin M“ neće biti vidljiv sa glavne ceste i nalaziti će se u centru stambenog naselja, što će se negativno odraziti na poslovanje firme.

Stav predlagača: Primjedba se ne prihvata.

Obrazloženje:

Na parcelama sa sjeverne strane, prema magistralnoj cesti egzistiraju stambeni objekti, kojima se Planom omogućava povećanje gabarita i planira zamjena građevinskog fonda u cilju izgradnje savremenih arhitektonsko-oblikovnih objekata većih horizontalnih i vertikalnih gabarita, što je u skladu sa smjericama za izradu Plana.

3. Sa južne strane vlasničke parcele i postojećeg poslovnog objekta, prema željezničkoj pruzi, planirana je nova saobraćajnica, koja zadire u vlasničku parcelu i time narušava funkcionalnost same parcele.

Stav predlagača: Primjedba se ne prihvata.

Obrazloženje:

U skladu sa uslovima JP Ceste FBiH i ograničenim brojem priključaka na magistralnu cestu, za cijeli obuhvat planirana je servisna-naseljska saobraćajnica sa mrežom internih saobraćajnica u svrhu dostupnosti svim planiranim parcelama i sadržajima, i ista čini okosnicu saobraćaja za ovaj lokalitet.

Primjedba 8. KENAN ĆESIR, ul. Safeta Zajke br. 221

Dostavio je prijedlog za planiranje poslovnog objekta, spratnosti P+1, na vlasničkoj parceli k.č. 570/1 K.O. Rajlovac (prema dostavljanom idejnom projektu), uz zadržavanje postojećeg stambenog objekta.

Stav predlagača: Primjedba je prihvaćena.

Obrazloženje:

Prema prostornim mogućnostima vlasničke parcele planiran je stambeno-poslovni objekat.

Primjedba 9. SUVAD JAHIĆ, ul. Safeta Zajke br. bb

Dostavio je zahtjev za planiranje stambeno-poslovnog objekta na vlasničkoj parceli k.č. 581/2 K.O. Rajlovac (prema dostavljanom idejnom projektu).

Stav predlagača: Primjedba je prihvaćena i prema prostornim mogućnostima vlasničke parcele planiran je stambeno-poslovni objekat.