



ODLUKA
O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA
„ŠVRAKINO SELO - MLAKVE“

(Nacrt)

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 2019. 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 _____ 2019. godine, donijelo je

(nacrt)

ODLUKU
O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA
„ŠVRAKINO SELO - MLAKVE“

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan „Švrakino Selo - Mlakve“ - (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. - Izvod iz Prostornog plana Kantona Sarajeva
 - karta 2. - Izvod iz Urbanističkog plana grada Sarajeva
 - karta 3. - Ažurna geodetska podloga 1:1000
 - karta 4. - Inženjersko-geološka karta
 - karta 5. - Postojeće stanje - namjena, spratnost i kategorija objekata 1:1000
 - karta 6. - Posjedovno stanje 1:1000
 - karta 7. - Planirana namjena površina 1:1000
 - karta 8. - Urbanističko rješenje 1:1000
 - karta 9. - Plan građevinskih i regulacionih linija 1:1000
 - karta 10. - Karta intervencija u prostoru 1:1000
- 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 nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u službi dokumentacije Općine Novi Grad Sarajevo, u Gradu Sarajevu - Gradskoj službi za urbano planiranje, investicije, stambene i komunalne poslove i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 4.

Ovom Odlukom stavlja se van snage Odluka o usvajanju Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Švrakino Selo - Mlakve“ („Službene novine grada Sarajeva“, broj 15/03).

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 ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 1/18), a u skladu sa članom 177. kojim je propisano da Skupština Kantona, gradsko i 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 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

Izradu Regulacionog plana "Švrakino selo - Mlakve" inicirala je Općina Novi Grad Sarajevo, s obzirom da je Regulacioni plan ove cjeline donesen prije 2003. godine, te da su se na terenu desile promjene u obimu koji onemogućava dalje provođenje Plana. Cilj izrade ovog Plana je preispitivanje prostornih mogućnosti za usklađivanje postojećeg stanja sa zahtjevima građana, odnosno stvaranje optimalnih uslova za poboljšanje kvaliteta stanovanja uz poštivanje vlasničkih odnosa.

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 Odluke o usvajanju Izmjena i dopuna RP
„Švrakino Selo - Mlakve“ („Službene novine grada Sarajeva“, broj 26/86)

Članom 5. propisuje se način stupanja na snagu Odluke

Sredstva za izradu Plana

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



ODLUKA
O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
„ŠVRAKINO SELO - MLAKVE“

(Nacrt)

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 2019. 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 _____ 2019. godine, donijelo je

(nacrt)

ODLUKU
O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
„ŠVRAKINO SELO - MLAKVE”

Uvod

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuje se provođenje Regulacionog plana „Švrakino selo - Mlakve“ (u daljem tekstu: Plan), a naročito: granice prostorne cjeline, namjene površina, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina i uređenje građevinskog zemljišta, uslovi za legalizaciju građevina izgrađenih bez odobrenja za građenje, uslovi korištenja zemljišta na zaštitnim infrastrukturnim pojasevima i zaštićenim područjima, mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda, katastrofa i ratnih djelovanja, mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima, uslovi uređenja zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim građevinama.

Granice prostorne cjeline

Član 2.

Granica obuhvata Plana polazi od tačke br.1, koja se nalazi na parceli k.č. 3474/2, a ima koordinate $y=6528461$, $x=4855137$, zatim produžava na sjeveroistok idući preko parcela k.č. 3474/2, 3474/1 i dolazi u tačku br.2 $y=6528480$, $x=4855159$, koja se nalazi na parceli k.č. 3474/1, potom nastavlja na sjeveroistok sijekući u pravoj liniji parcele k.č. 3474/1, 1836/9, 1836/7, 1843/7, 1843/6, 1845/8, 2288/1, 2289/1, 2286/1, 2284/1, 2282/1, 2282/3, 2282/2, 2281/2, 3286/5, 2220/2, 2220/1, 2220/5, 2222/1, 2224/1 i dolazi u tačku br.3, koja se nalazi na međi između parcela k.č. 2224/1 i 2225/2, a ima koordinate k.č. $y=6528897$, $x=4855268$, zatim nastavlja na jug idući međama parcela k.č. 2225/8, 2225/16, 2280/32, 2280/28, 2276/2, 2275/2, 2273/2, 2238/13, 2239/10, 2272/11, 2359/1, 2393/6, 2447/3, 2447/2, 2247/1, 2446/2 (obuhvata ih) i dolazi do tačke br.4, koja se nalazi na međi između parcela k.č. 2446/1 i 2446/2, a ima koordinate k.č. $y=65293580$, $x=4855237$, potom produžava na sjeveroistok i istok idući preko parcela k.č. 2446/1, 2451/2, 2450/5, 2464/3, 2463/1, 2465/2, 2466/5, 2470/5, 2463/2, 2470/7, 2476/6, 2478/3, 2481/2, 2644/8 (koordinate prelomnih tačaka: br.5 $y=6529361$, $x=4855249$; br.6 $y=6529365$, $x=4855254$; br.7 $y=6529374$, $x=4855255$; br.8 $y=6529415$, $x=4855253$; br.9 $y=6529427$, $x=4855250$; br.10 $y=6529440$, $x=4855250$; br.11 $y=6529449$, $x=4855254$; br.12 $y=6529458$, $x=4855269$; br.13 $y=6529470$, $x=4855276$; br.14

y=6529481, x=4855279; br.15 y=6529491, x=4855281; br.16 y=6529497, x=4855283; br.17 y=6529506, x=4855283) i dolazi u tačku br.18, koja se nalazi na međi između parcela k.č. 2644/8 i 3303/1 (put), a ima koordinate y=6529526, x=4855288, zatim produžava na sjeveroistok idući putem k.č. 3303/1, dolazi u tromeđu parcela k.č. 3303/1, 1082/2 i 1064/2, zatim nastavlja u istom pravcu idući međama parcela k.č. 1064/2, 1063/2, 1063/1, 1057, 1058/1, 1061 (obuhvata ih) i dolazi u tromeđu parcela k.č. 1061, 1062 i 3564/1, zatim nastavlja na istok idući trasom južne longitidine i dolazi u tačku br.19, koja se nalazi na granici između područja Općine Novo Sarajevo i Općine Novi Grad Sarajevo, a ima koordinate y=6530741, x=4855837, potom se lomi na jug, te zapad, idući granicom između općina Novo Sarajevo i Novi Grad Sarajevo i dolazi u tačku br.20, koja ima koordinate y=6530197, x=4855096, zatim nastavlja na zapad idući putem k.č. 3301/1 i dolazi u tromeđu parcela k.č. 3301/1, 2327/12 i 3151/36, zatim nastavlja na sjeverozapad idući preko parcela k.č. 2327/1, 2327/17, 2279/6, 2279/3, 2327/1, 2279/7, 2279/1, 22782, 2280/2, 2325, 2326, 2327/2, 2329/2, 2322/4, 2322/3, 2322/1, 2298/9, 2298/6, 2298/11, 2298/5, 3194/2, 3194/1, 3194/6, 3194/5, 3193, 3194/3, 3198/6, 3199/1, 1822/46, 3318/1 (koordinate prelomnih tačaka: br.21 y=6529178, x=4854973; br.22 y=6529030, x=4855021; br.23 y=6528965, x=4855078; br.24 y=6528962, x=4855092; br.25 y=6528936, x=4855097; br.26 y=6528935, x=4855104; br.27 y=6528922, x=4855110; br.28 y=6528909, x=4855113; br.29 y=6528899, x=4855120; br.30 y=6528876, x=4855122; br.31 y=6528845, x=485513; br.32 y=6528834, x=4855145; br.33 y=6528789, x=4855182; br.34 y=6528779, x=4855180; br.35 y=6528791, x=4855127; br.36 y=6528782, x=4855106; br.37 y=6528781, x=4855089; br.38 y=6528796, x=4855057; br.39 y=6528727, x=4855014; br.40 y=6528720, x=4855020; br.41 y=6528625, x=4855000; br.42 y=6528611, x=4854982; br.43 y=6528625, x=4854969; br.44 y=6528652, x=4854959; br.45 y=6528645, x=4854936; br.46 y=6528568, x=4854880; br.47 y=6528548, x=4854906; br.48 y=6528530, x=4854963; br.49 y=6528512, x=4854982; br.50 y=6528487, x=4854998; br.51 y=6528486, x=4854992) i dolazi u tačku br.52, koja se nalazi na međi između parcela k.č. 1822/31 i 3318/1, a ima koordinate y=6528472, x=4854995, zatim produžava na sjever idući međom parcele k.č. 3318/1 (obuhvata je), potom nastavlja u istom pravcu sijekajući u pravoj liniji parcele k.č. 3318/1, 3474/3 i 3474/2 i dolazi u tačku br.1, odnosno do mjesta odakle je opis granice obuhvata Plana i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Novo Sarajevo III, Općina Novi Grad.
Površina obuhvata Plana iznosi P=95,4 ha.

Namjena površina

Član 3.

U obuhvatu Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Stambena zona – zona mješovitog stanovanja 71,44 ha
- Stambeno-poslovna zona 2,49 ha
- Poslovna zona 0,69 ha
- Zona društvene infrastrukture 1,21 ha
- Zona komunalne infrastrukture 1,77 ha
- Zona saobraćajne infrastrukture 17,86 ha

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje građevinskog zemljišta

Član 4.

Izgradnja objekata i drugi zahvati u obuhvatu Plana vršit će se na osnovu uslova utvrđenih ovim Planom.

Regulaciona i građevinska linija

Član 5.

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana;
- Planom utvrđene parcele moguće je, zavisno od potrebe potencijalnih investitora spajati, pod uslovom poštivanja urbanističko-tehničkih uslova i ostalih uslova utvrđenih Odlukom o provođenju Plana (spratnost, distance itd); pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i mjenjati utvrđena građevinska linija prema ulici;
- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu, odnosno maksimalnu liniju iskolčenja objekta, koju najistureniji dio građevine ne smije preći, a u sklopu kojeg investitor može formirati tlocrtno rješenje objekta;
- 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 ili jedinstvena (povezivana) za dva ili više stambenih objekata, 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;
- Moguća je i realizacija više podzemnih etaža sa navedenom građevinskom linijom, a naročito za potrebe rješavanja saobraćaja u mirovanju odnosno realizacije garažiranja. Ukoliko investitor ne obezbijedi adekvatan broj parking mjesta u podzemnim ili nadzemnim etažama objekta, potrebno je umanjiti horizontalne gabarite objekta za potrebe realizacije parking prostora. Kod realizacije podzemnih garažnih prostora se mora ispoštovati ozelenjavanje i uređenje nadzemnog dijela koje je utvrđeno planom odnosno Idejnim rješenjem hortikulture. Za potrebe visokog rastinja se mogu postaviti žardinjere adekvatne veličine ili zemljani nasip veći od 1,0m u odnosu na završnu konstrukciju;
- Udaljenost građevinske linije podzemnih etaža u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1,0 m, što će se tačno utvrditi kroz izradu projekta zaštite građevinske jame, a što zavisi od geološkog nalaza terena. Za realizaciju podzemnih etaža neophodan je projekat osiguranja građevinske jame;
- Objekti koji su planirani na jedinstvenoj građevinskoj parceli sa više katastarskih čestica, izgradnja se može realizovati segmentno, na parcelama sa riješenim imovinsko-pravnim odnosima. Za realizaciju dijela planiranog objekta neophodno je izvršiti povlačenje utvrđene regulacione i građevinske linije objekta na ivicu pripadajuće parcele, a fasadu na ivici parcele tretirati kao zabatnu bez otvora;

Spratnost objekata

Član 6.

- U granicama obuhvata planirana je izgradnja objekata max. spratnosti S+P+6;
- Planirana spratnost i odstojanje objekata utvrđene su Planom, naznačene u grafičkim priložima i ne mogu se mijenjati osim u slučajevima koji su propisani ovom Odlukom;
- Nazivi etaža u planu su: podrum („Po“), suteran („S“), prizemlje („P“), spratovi („1“, „2“, ...), potkrovlje („Pt“);
- 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%);
- Na kosom terenu podrumaska etaža mora biti ukopana u teren minimalno 25% na nižoj koti terena i min.75% na višoj koti terena. 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 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%);
- Potkrovnom etažom se smatra prostor ispod krovišta sa visinom nadzidka do 150 cm. Visina nadzidka se mjeri od gornje kote poda potkrovlja do spoja nadzidka sa krovnom konstrukcijom;
- Tavanom se smatra prostor ispod krovišta sa visinom nadzidka do 60 cm. Visina nadzidka se mjeri od gornje kote poda potkrovlja do spoja nadzidka sa krovnom konstrukcijom;
- U zavisnosti od spratnosti planiranih objekata, moraju se poštovati sljedeće distance u odnosu na postojeće i planirane objekte:
 - za spratnost P+1 udaljenost objekata je 9,0 m;
 - za spratnost P+2 udaljenost objekata je 12,0 m;
 - za spratnost P+3 udaljenost objekata je 14,0 m;
 - za spratnost P+4 udaljenost objekata je 16,0 m;
 - za spratnost P+5 udaljenost objekata je 18,0 m;
 - za spratnost P+6 udaljenost objekata je 20,0 m;
- Navedene distance se odnose na uličnu i dvorišnu fasadu objekta, što u projektantskom smislu uglavnom podrazumijeva orijentaciju osnovnih stambenih prostorija (dnevni boravak, sobe...), a zadovoljava minimum adekvatnog osunčanja i vizura;
- 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...);
- Planirani objekti sa dijelom građevinske linije koja se nalazi na ivici parcele susjeda, kao i postojeći objekti na kojima je Planom predviđeno povećanje horizontalnih i vertikalnih gabarita, moraju imati zabatni zid, bez otvora i pribavljenu saglasnost vlasnika susjedne parcele. Ukoliko se ne pribavi saglasnost vlasnika susjedne parcele, a za realizaciju planiranih objekata, horizontalni gabarit se skraćuje za:
 - spratnost do P+1 (S+P; P+Pt) za cca 1,0 m
 - spratnost do P+2 (S+P+1; P+1+Pt; S+P+Pt) za cca 1,5 m
 - spratnost do P+3 (S+P+2; P+2+Pt; S+P+1+Pt) za cca 2,0 m
 - spratnost do P+4 (S+P+3; P+3+Pt; S+P+2+Pt) za cca 2,5 m
 - spratnost do P+5 (S+P+4; P+4+Pt; S+P+3+Pt) za cca 3,0 m

- Maksimalna konstruktivna visina spratnih etaža je 280 cm (konstruktivna visina etaže se mjeri od gornje kote međuspratne konstrukcije jedne, do gornje kote međuspratne konstrukcije sljedeće etaže);
- Ukoliko su projektovane visine spratnih etaža veće od 280 cm, mora se smanjiti spratnost objekta, kako bi se zadovoljile naprijed navedene distance;
- Maksimalna spratna visina prizemlja sa poslovnom namjenom je 350 cm, dok je maksimalna visina prvog i drugog sprata sa poslovnom namjenom 320 cm;
- Ukupna visina objekta je zbir etaža do kote vrha zidane atike, a odnosi se na dio vertikalnog gabarita objekta lociranog na nižoj strani uređenog terena (npr. maksimalna visina objekta P2 sa ravnim krovom, od kote najnižeg ruba uređenog kosog terena do vrha atike je maksimalno 970 cm).
- Ukoliko su projektovane visine spratnih etaža veće od 280 cm, mora se smanjiti spratnost objekta, jer se ukupna naprijed definisana visina objekta ne može preći.
- Koeficijenti izgrađenosti pojedinačnih parcela i ukupnog obuhvata utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana;
- Koeficijent izgrađenosti je odnos između ukupnog BGP-a objekta nadzemnih etaža i površine parcele. Kod računanja ukupnog BGP-a objekta ne uzima se u obzir podrumaska etaža, dok se suterenska etaža računa do 75% ukupne površine iste.
- 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.

Arhitektonsko oblikovanje

Član 7.

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. Naročito kod objekata čija dužina prelazi 40 metara, potrebno je vertikalama izdjeliti objekat u lamele, te poštivajući ritam uličnog fronta;
- 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, nadležna Općinska služba projekat objekta treba poslati Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo na mišljenje (informaciju).

Završna etaža i krovšte

Član 8.

- 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, ali pod uslovom, da se krovni nagib prilagodi nagibu na susjednim objektima, odnosno za objekte u nizu sa zabatnim zidom je neophodno ujednačiti krovnu ravan. Prosječni nagib je cca 30 °;
- Za objekte u nizu može se kombinovati i realizacija sa ravnim krovom, ali pod uslovom povlačenja završne etaže uličnog fronta za minimum 1,5 m u odnosu na donje etaže;
- Ne dozvoljava se primjena mansardnog krova;
- Kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina atike je 70 cm u odnosu na završnu AB ploču, bez slojeva ravnog krova. Ograda ravnog krova od kote vrha (zidane) atike do visine od 110 cm od kote gotovog ravnog krova, može se realizovati samo kao transparentna (staklo i sl.).
- Stubišna vertikala sa liftom može biti veća od zadate spratne visine za potrebe izlaza na ravni krov i ispunjavanje protupožarnih uslova.

Uslovi izgradnje na pojedinim terenima prema pogodnostima za građenje

Član 9.

- Tereni pogodni za građenje (stabilni tereni – ST) - u ovu kategoriju uključena su područja koja su prema stepenu stabilnosti svrstana u kategoriju “stabilni tereni“. To su prvenstveno riječne terase, i stabilni tereni koji su pod veoma malim nagibima.
- Na terenima koji su vrlo povoljni za građenje ne postavljaju se posebni uslovi osim standardnih, od kojih su sljedeći obavezni:
 - temeljenje izvršiti u nosivim materijalima, što znači, da nije uvijek potrebno temeljiti u geološkom supstratu, u slučajevima da se nosivi materijali eventualno pojave na manjim dubinama, moraju se temelji osigurati od uticaja mraza, odnosno, moraju se ukopati u tlo min 0,8 m.
 - kod manjih objekata nije obavezno detaljno geotehničko istraživanje terena, nego se mogu koristiti i komparativna iskustva sa obližnjih objekata, što je dozvoljeno i po eurocodu 7 za geotehniku. Ipak se preporučuje, da se na lokacijama manjih objekata izvedu minimalno dva iskopa dubina do oko 3,0 m
 - za veće objekte, kod kojih se pored prizemlja predviđa više od jednog sprata, potrebno je izvršiti minimalni obim geotehničkih istraživanja.
 - u slučaju da se predviđaju i suterenske prostorije, kod manjih objekata treba tada dokazati stabilnost na «isplivavanje» pošto maksimalni nivoi podzemnih voda mogu biti u nivou terena
 - projekat osiguranja građevinske jame je obavezan ukoliko se radi o «interpolaciji « odnosno, ukoliko ima u blizini već izgrađenih objekata
 - objekti spratnosti do 1 sprata, mogu se temeljiti u nosivim horizontima, s tim da se ukopaju u te slojeve min. 1,0 m

- s obzirom da se radi o seizmički aktivnom području treba vršiti aseizmičku izgradnju objekata koji moraju imati dobru konstruktivnu krutost tj. urađene AB stupove, serklaže i ploče.
- Na ovim terenima ne postavljaju se posebni geotehnički uslovi za izgradnju objekata, saobraćajnica i dr. infrastrukturnih objekata. Izgradnja svih objekata se izvodi uz poštivanje standardnih uslova u skladu sa zakonskom regulativom i standardima propisanim za određenu oblast.
- U slučaju da se saobraćajnica ili drugi objekti približe vodotocima i depresijama, tada bi ipak trebalo izvesti duž trase veći broj istražnih bušotina, raskopa i kontinuirane dinamičke penetracije.

Član 10.

- Ograničeno nepogodni tereni za građenje (uslovno stabilni tereni – UST) - Na terenima koji su ograničeno povoljni za građenje, odnosno, uslovno povoljni, potrebno je uvijek ispuniti sljedeće osnovne uslove:
 - Prije bilo kakvog izvođenja radova neophodno je na ovim prostorima uraditi inženjerskogeološka i geotehnička ispitivanja u cilju davanja uslova sa aspekta stabilnosti i nosivosti tla za gradnju bilo kojeg objekta;
 - Temelji manjih objekata mogu se osloniti na materijale pokrivača, a kod terena pod većim nagibima, treba temelje ukopati u geološki supstrat;
 - Temelje većih objekata obavezno osloniti na geološki supstrat, bez obzira na nagib terena, pri čemu se mora ostvariti i sigurnost na klizanje objekata;
 - Oko objekta u nivou suterena potrebno je izvesti drenažni sistem, odnosno, ne smije se dozvoliti da temeljna jama akumulira podzemne vode, jer bi to moglo da nepovoljno utiče na stabilnost okolnog prostora, a takođe i na susjedne objekte;
 - Ukoliko se na objektu predviđaju i suterenske prostorije, ili ako se radi o interpolaciji, tada je obavezna izrada i projekta osiguranja građevinske jame;
 - Temeljne jame treba štititi od dotoka podzemnih i površinskih voda. Otvorene iskope treba adekvatnim tehničkim mjerama obezbijediti od mogućeg zarušavanja. Ovisno od konstruktivne dispozicije objekta, fundiranje se može izvesti na temeljnim trakama ili temeljima „samcima“. Važno je da se primjenjuju krute temeljne konstrukcije, sa temeljnim trakama ili kontra pločama ispod cijelog objekta;
 - U slučaju fundiranja na temeljnim trakama, iste je potrebno podužno armirati, a u poprečnom pravcu konstruktivno povezati AB gredama;
 - U slučaju fundiranja na temeljima „samcima“, potrebno ih je povezati AB gredama u oba pravca tako da temeljna konstrukcija čini jedinstvenu konstruktivnu cjelinu. Ovo je potrebno raditi zbog što boljeg adaptiranja temeljne konstrukcije na eventualna neravnomjerna slijeganja;
 - S obzirom da se radi o seizmički aktivnom području treba izbjegavati izgradnju zidanih kamenih zgrada, kao i zgrada samo od opeke i krečnog maltera. Osim toga, nije za preporuku ni izgradnja izduženih zgrada bez razdjelnica, naročito na kontaktima različitih sredina, jer pri pojavi većeg zemljotresa lako dolazi do većeg oštećenja, pa i rušenja. Naime, u okviru ovih kategorija terena treba vršiti aseizmičku izgradnju objekata koji moraju imati dobru konstruktivnu krutost tj. urađene AB stupove, serklaže i ploče.

- Vanjsko uređenje terena i provođenje saobraćajnica treba da budu takvi da zasjecanja i nasipanja na padinama budu što manji. Visoki nasipi i duboki zasjeci moraju se osigurati potpornim konstrukcijama fundiranim na substratu. Povoljna je i izrada nasipa za provođenje saobraćajnica ili za uređenje terena u nožici kosine jer ovdje nasip djeluje kao „kontrateret“ i poboljšava uslove stabilnosti;
- Raspored objekata i intenzitet izgradnje treba da budu takvi da to poboljšava stabilnost padine. To znači da treba forsirati intenzivniju izgradnju sa višim objektima u nožici padine a slabiju na samoj padini;
- Orijehtacija i konstrukcija objekata na padini treba da odgovaraju uslovima stabilnosti. Povoljno je ako su objekti orijentisani svojom dužom stranom okomito na izohipse. Konstruktivni sistem objekata treba da bude otporan na manje diferencijalne pomake koji mogu da se jave na padini.
- Posebnu pažnju treba posvetiti regulaciji i odvođenju površinskih voda. Dreniranje terena predstavlja efikasnu mjeru poboljšanja stabilnosti u svim slučajevima kada se javljaju podzemne vode na padini. Ukoliko nepropusna osnova (substrat) leži relativno plitko dreniranje treba izvršiti sve do substrata .
- Ako substrat leži relativno plitko, objekte treba fundirati na substratu i na taj način oni predstavljaju značajan elementa stabilizacije padine. Ukoliko je substrat dubok pa bi fundiranje na substrat bilo neracionalno, poboljšavanje uslova stabilnosti treba postići drugim mjerama;
- Generalno se za ove prostore može reći da nisu potrebne specijalne mjere sanacije većeg obima, ali da sama izgradnja treba da bude planirana i izvršena tako da se uslovi stabilnosti na padinama poboljšavaju. Pri tome treba voditi računa o uslovima izgradnje koji su naprijed specificirani;
- Na ovim terenima potrebno je izvršiti osiguranje iskopa, a nije dozvoljeno deponovati materijale na padine bez predhodnih uređenja podloge;
- Sa brdske strane potrebno je izvoditi “drenažne zavjese“ sa dubinama do geološkog supstrata;
- Ukoliko se grade potporne konstrukcije tada one treba temeljiti u geološkom supstratu,
- Nasipi u većim depresijama moraju se osigurati sa drenažama, a posebno treba na padinama osigurati “ nožice “ nasipa.

Član 11.

- Nepogodni tereni za građenje (nestabilni tereni - NT) - U ovo kategoriju spadaju padine sa veoma različitim nagibima koje su ili uslovno stabilne ili nestabilne. Aktivna klizišta su manjih razmjera ali se javljaju velika stara klizišta;
- Ukoliko se na ovakvim površinama gradi, a posebno ukoliko se gradi na nestabilnim dijelovima ili na starim klizištima biće potrebno da se, zavisno od lokalnih uslova stabilnosti, poduzmu određene mjere sanacije terena. Treba uvijek nastojati da se sanacija provodi kroz samu izgradnju, tako da objekti visokogradnje i saobraćajnice značajno doprinose stabilnosti padine.
- Ukoliko se na ovim površinama mora graditi na njima treba planirati veći intenzitet izgradnje jer samo takva izgradnja može podnijeti troškove sanacije terena, odnosno u ovim uslovima treba forsirati izgradnju velikog intenziteta na ograničenim površinama.
- Na terenima koji su nepovoljni za građenje objekata, u skladu sa gornjim navodima, obavezno je ispuniti sljedeće osnovne uslove:

- na lokaciji objekta izvesti pored standardnih i detaljna geotehnička istraživanja većeg obima,
 - uraditi projekat sanacije nestabilnog područja,
 - temelje obavezno osloniti na geološki supstrat,
 - kod terena koji su pod većim nagibima potrebno je temelje osigurati i protiv klizanja temelja, putem šipova ili geotehničkih sidara,
 - važno je da se primjeni kruta temeljna konstrukcija, kao kontra ploča ispod cijelog objekta, ili kao temeljni zidovi koje treba obavezno usmjeriti okomito na pad terena, koji na taj način predstavljaju kontrafore,
 - oko objekta u nivou geološkog supstrata, potrebno je izvesti drenažni sistem, koji treba osloniti na geološki supstrat,
 - pored drenažnog sistema postavljenog neposredno oko objekta, potrebno je izvesti i drenaže koje se usmjeravaju prema glavnim tokovima podzemnih i površinskih voda,
 - ukoliko se na objektu predviđaju i suterenske prostorije, ili ako se radi o interpolaciji, tada je obavezna izrada i projekta osiguranja građevinske jame,
 - bitno je da se kod projekta uređenja ne predviđa izgradnja većih nasipa, jer se ovakvi tereni ne smiju dodatno opterećavati,
 - potporne konstrukcije oko objekata treba povezati konstruktivno sa objektima, kako bi sve skupa činilo jednu krutu konstrukciju,
 - u svakom slučaju potrebno je razraditi dinamički plan izvođenja pojedinih faza radova, kako ne bi došlo do pojave nestabilnosti širih razmjera,
 - obavazan dokument u slučaju ovakvih terena je glavni projekat osiguranja građevinske jame.
- S obzirom da se radi o seizmički aktivnom području treba vršiti aseizmičku izgradnju objekata koji moraju imati dobru konstruktivnu krutost tj. urađene AB stupove, serklaže i ploče.

Član 12.

- Izrazito nepogodni tereni za građenje (aktivna klizišta) - Zbog izrazito nepovoljnih uslova stabilnosti sa brojnim aktivnim klizištima ovi su tereni veoma nepovoljni za izgradnju i predstavljaju najnepovoljnija područja za urbanizaciju. U principu ne treba graditi na ovim površinama, a ukoliko je neophodno da se koriste neki manji dijelovi ove kategorije treba računati sa obimnim mjerama i visokim troškovima sanacije.
- Eventualno građenje na ovakvim područjima, moglo bi se izvesti samo pod sljedećim osnovnim uslovima:
 - SLUČAJ A – Uslovi izgradnje objekata u sklopu izrade prostorno planske dokumentacije nižeg reda (Studija)
 Ovi uslovi su dati pod pretpostavkom da na razmatranom području postoje sljedeći kriteriji:
 - Nepostojanje detaljnih istražnih radova
 - Nedovoljan obim detaljnih istražnih radova
 - Analiza određenih zona je izvedena uz korištenje postojeće dokumentacije
 Iz ovih razloga uslovi izgradnje stambenih i dr. objekata su postavljeni strožije te bi se izgradnja mogla izvoditi uz poštivanje sljedećih kriterija:
 - veoma detaljno izvođenje geološko-geotehničkih istraživanja na lokaciji
 - prethodna sanacija šire zone klizišta

- posebno oblikovana temeljna konstrukcija, sa glavnim nosivim elementima usmjerenim prema padini, oslonjeni na geološki supstrat
- geotehničkim sidrima i šipovima osigurati objekat od klizanja
- oko objekta padina se ne smije opterećivati sa nasipima.
- SLUČAJ B – Uslovi izgradnje objekata u sklopu izrade prostorno planske dokumentacije višeg reda (regulacioni planovi, urbanistički projekti...)
Iz ovih razloga uslovi izgradnje stambenih i dr. objekata se mogu svesti na sljedeće:
 1. Izgradnja novih objekata:
 - veoma detaljno izvođenje geološko-geotehničkih istražnih radova za razmatrani objekat
 - izrada geotehničkog projekta temeljne konstrukcije u cilju da objekat predstavlja stabilizacioni element na samom klizištu.
 2. Izgradnja novih i sanacija postojećih infrastrukturnih objekata
- Na ovim terenima izgradnja infrastrukturnih objekata je moguća, a sanacija postojećih je poželjna i neophodna
- Izgradnja novih objekata se može izvoditi uz poštivanje sljedećih uslova:
 - Izgradnja saobraćajnica:
 - veoma detaljno izvođenje geološko-geotehničkih istražnih radova duž trase
 - saobraćajnica treba da predstavlja stabilizacioni element za cijelu zonu što zahtijeva da se potporne konstrukcije i drenaže moraju usidriti u geološki substrat
 - prilikom izrade glavnog projekta saobraćajnice, potrebno je izraditi geotehnički projekat stabilizacije (sanacije) terena, koji može biti dio projektne dokumentacije (separat) ili kao zaseban projekat.
 - Izgradnja komunalnih uređaja (instalacija)
 - za ove objekte postavlja se osnovni uslov da se ispod instalacija, rovovi prodube 1-2 m, u koji bi se postavio drenažni sistem koji mora biti sa većim brojem poprečnih ispusta podzemnih voda iz drenova.
 - veoma detaljno izvođenje geološko-geotehničkih istražnih radova duž trase
 - i za ove objekte je potrebno izraditi geotehnički projekat kao i za saobraćajnice, a koji bi definisao navedene uslove.
 - ukoliko ne postoji kanalizacija (oborinska i fekalna) obavezno je da se ona uspostavi.
- Sanacija postojećih infrastrukturnih objekata
 - Sanaciju postojeće infrastrukture je potrebno izvoditi uz poštivanje sljedećih uslova:
 - veoma detaljno izvođenje geološko-geotehničkih istražnih radova duž trase
 - snimak (katastar) postojeće instalacije i ocjena njegovog stanja (ispravnost i oštećenja)
 - izrada projekta sanacije i stabilizacije
 - izvesti pravilno dreniranje rovova kako oni ne bi predstavljali akumulacije podzemnih voda.
 - popravka oštećene instalacije
 - izrada poprečnih ispusta.

Odnos prema postojećim objektima

Član 13.

- Obzirom na raspoloživost imovinsko-pravnih podataka, utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu postojećih-legalno izgrađenih objekata će utvrđivati nadležna Općinska služba, ukoliko planom nije utvrđen stvarni status objekta;
- Za postojeće objekte na kojima nisu predviđene intervencije, a prostorne mogućnosti parcele dozvoljavaju povećanje horizontalnih gabarita većih od 50%, kao i povećanje spratnosti koje mora biti usklađeno sa spratnošću susjednih objekata, investitor mora uraditi urbanističko-arhitektonsko rješenje parcele sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim ovom Odlukom;
- 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;
- 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;
- Na temeljima koji su evidentirani ažurnom geodetskom podlogom je moguća realizacija stambenih i satmbeno-poslovnih objekata maksimalne spratnosti P1Pt ili P2 sa ravnim krovom;
- Nadziđivanje postojećih objekata može se dozvoliti uz uslov da objekat na kojem se vrši nadziđivanje 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.

Uslovi za legalizaciju objekata izgrađenih bez odobrenja za građenje

Član 14.

- Planom je utvrđeno zadržavanje postojećih objekata, osim onih koji se nalaze na trasama primarnih infrastrukturnih sistema. Legalizacija postojećih objekata se može odobriti, ako se istim ne ugrožava stanovanje i rad u susjednim objektima, a prema procjeni koju utvrdi nadležna Općinska služba.
- Legalizacija ne podrazumijeva izdavanje građevinske dozvole isključivo za objekat u zatečenim gabaritima, već ukoliko je potrebno izvršiti i rekonstrukciju, redizajn, uklanjanje nekih dijelova objekta, dijelimične promjene gabarita sa urbanističkog aspekta ili ukoliko se dio gabarita nalazi u zaštitnom koridoru infrastrukturnih sistema, a prema uslovima koje utvrdi nadležna Općinska služba.
- Ukoliko nadležna Općinska služba utvrdi da je za legalizaciju postojećeg objekta neophodno primjeniti neku od navedenih intervencija potrebno je izraditi idejni projekat koji se eventualno može dostaviti i Zavodu za planiranje na mišljenje (informaciju) za aspekt arhitektonskog oblikovanja.
- 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 15.

- Za legalizaciju objekata izgrađenih bez odobrenja za građenje koji se nalaze na stabilnim terenima (ST - povoljni tereni za građenje), potrebno je izvršiti:
 - pregled stanja konstrukcije objekta, te se objekti na ovim terenima mogu zadržati, ukoliko je temeljna konstrukcija odgovarajuća, odnosno dovoljne debljine i krutosti.

Član 16.

- Za legalizaciju objekata izgrađenih bez odobrenja za građenje koji se nalaze na uslovno stabilnim terenima (UST - uslovno povoljni tereni za građenje), potrebno je izraditi geotehničke izvještaje pojedinačnih objekata, kao sastavni dio konstruktivne faze projekta izvedenog stanja, koji će sadržavati potrebne podatke i radove za legalizaciju objekata, i to:
 - dubina temeljenja, koja se mora utvrditi putem iskopa uz temelje,
 - istražni radovi u zoni objekta, minimalnog obima,
 - pregled stanja konstrukcije objekta i temelja
 - projekat sanacije objekta, ukoliko na temeljima i objektu ima oštećenja,
 - realizacija projekta sanacije temelja, objekta i okolnog terena, te tehnički prijem izvršenih radova,
 - tek nakon realizacije prethodno naprijed navedenih aktivnosti može se pristupiti proceduri legalizacije objekta.

Član 17.

- Za legalizaciju objekata koji se nalaze na nestabilnom terenu (NT - nepovoljni tereni za građenje), važe svi već dati uslovi navedeni u članu 16. ove Odluke.
- U izuzetnim slučajevima je moguće zadržati pojedine objekte uz poštivanje sljedećih uslova:
 - veoma detaljno izvođenje geološko-geotehničkih istražnih radova za razmatrani objekat
 - izrada geološkog elaborata i geotehničkog projektnog izvještaja sa jasno definisanim uslovima i preporukama
 - snimak postojeće temeljne konstrukcije
 - snimak eventualnih konstruktivnih oštećenja
 - projekat ojačanja temeljne konstrukcije
 - realizacija projekta ojačanja temeljne konstrukcije
 - sanacija dijela nestabilnog terena
 - kontrola i potvrda realizacije projekta ojačanja temeljne konstrukcije od strane ovlaštene institucije
 - ukoliko se ne može izvesti konstruktivna sanacija objekta izvela bi se zamjena građevinskog fonda.

Član 18.

- Legalizacija objekata na nestabilnom terenu i klizištima (NT i KL) - u ovu kategoriju su svrstani objekti koji se nalaze u sklopu izdvojenih aktivnih klizišta. U ovim zonama

moguće je zadržati određene objekte ukoliko se izvedu određeni radovi, koji se mogu podijeliti u sljedeće faze:

- GPE – geotehnički projektni elaborat – ovaj dokument bi definisao uzroke koji dovode do pojava nestabilnosti, te mogućnost i način stabilizacije dijela ili cjelokupne padine.
- SADKL – sanacija dijela klizišta – sanacija dijela klizišta bi se izvela u tačno određenim okvirima koje bi definisao projekat sanacije.
- SACKL – sanacija cjelokupnog klizišta – ukoliko projektni elaborat pokaže da sanacija samo dijela klizišta neće dovesti do trajne stabilizacije određenog prostora, tada se mora izvesti sanacija cjelokupnog klizišta.
- KSO(ZGF) – konstruktivna sanacija objekata – svi objekti koji su nekvalitetno izgrađeni moraju se posebno tretirati kako bi se konstruktivno ojačali. Ukoliko nije moguće izvesti konstruktivnu sanaciju objekta tada bi se izvršila zamjena građevinskog fonda.
- M – monitoring – nakon izvođenja svih sanacionih radova, pristupilo bi se monitoringu u trajanju 1-2 godine kako bi se utvrdili efekti izvedenih radova.
- GTI – geotehnički izvještaj – ovaj dokument bi predstavljao završnu fazu u procesu zadržavanja objekata. Ovaj dokument će da potvrdi za svaki objekat pojedinačno da li je nakon izvedenih svih naprijed navedenih faza moguće donijeti odluku o zadržavanju objekata koji su izgrađeni bez odobrenja za građenje.

Ostali uslovi izgradnje i korištenja zemljišta

Član 19.

- 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, 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.
- Izgradnja objekata može se vršiti samo na prethodno uređenom građevinskom zemljištu. Osiguranje priključaka novim objektima ne smije ugroziti funkciju i kapacitet postojeće infrastrukture.

Član 20.

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

Član 21.

Namjena stambenih i stambeno-poslovnih objekata se može promijeniti u poslovnu namjenu uz poštivanje uslova parkiranja ili garažiranja za poslovne objekte;

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

Član 22.

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

Član 23.

Ograde kod stambenih objekata se predviđaju jedino za slobodnostojeće individualne objekte i objekte u nizu;
Ograda može biti maksimalne visine 1.20 m i postavljena po regulacionoj liniji;
Ograde trebaju biti realizovane tako da budu transparentne uz kombinaciju sa živim materijalom (živa ograda).

Član 24.

Prostore za odlaganje kućnog otpada - kontejnere predvidjeti u okviru vanjskog uređenja parcele jedne ili više kolektivnih objekata, ili utvrditi prostoriju u okviru samog objekta.
Kod izrade projektne dokumentacije za realizaciju kolektivnih stambenih i drugih objekata neophodno je planirati lociranje prostora za odlaganje otpada (kontejnera) i to:
-na cca 15 stambenih jedinica planirati 1 kontejner, odnosno na 1000 m² BGP-a.

Saobraćajna infrastruktura i parkiranje

Član 25.

- Saobraćajne površine, površine za parkiranje i garažiranje vozila utvrđene su ovim Planom - Faza saobraćaja.
- Priklučke 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. Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potrebe svakog potrošača;
- Za sve novoplanirane sadržaje mora se obezbijediti saobraćajni pristup, a prema normativima odgovarajući broj mjesta za parkiranje/garažiranje koji je utvrđen ovim članom;
- Pristup u podzemne garaže rampama se može realizovati sa sekundarnih naseljskih saobraćajnica, prostora planiranog parkinga ili drugog prostora u okviru parcele, 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.
- Interne saobraćajnice za čije proširenje nisu postojale prostorne i imovinsko-pravne mogućnosti, zadržavaju se kao saobraćajni pristup u postojećim gabaritima.

- Za objekte koji nemaju adekvatan kolski pristup, ukoliko postoje prostorne mogućnosti može se realizovati kolski pristup preko susjedne parcele pod uslovom pribavljanja saglasnosti vlasnika parcele preko koje bi se isti realizovao.
- Postojeći objekti koji se nalaze u zonama ugla preglednosti se zadržavaju do podnošenja zahtjeva za rekonstrukciju ili izgradnju zamjenskog objekta, pri čemu prizemlje istih ne može prelaziti navedenu liniju.
- U koliko postoje tehničke mogućnosti realizacije saobraćajnice u planiranim gabaritima (profilu 5,5 - 6m kolski dio i pješački min. 1m) sa konstruktivnim elementima kao što su podzidi, a bez usjeka i nasipa, kod zamjene građevinskog fonda, građevinska linija objekta može ići do linije trotuara. Spratne etaže ne mogu preći liniju trotuara.
- 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.
- Za objekte 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 koji je u grafičkom prilogu definisan u okviru građevinskih parcela sa stambeno - poslovnim objektima realizuje sam investitor. Prikazani interni saobraćaj u okviru navedenih parcela se može i mijenjati, ali pod uslovom da se zadovolji propisan broj parking mjesta i minimum 15% zelenih površina.
- Unutar saobraćajnog ugla preglednosti ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture.

Uslovi korištenja zemljišta na zaštitnim infrastrukturnim pojasevima

Član 26.

Objekti koji se nalaze na trasi dalekovoda, ne mogu se legalizovati bez saglasnosti JP Elektroprenos BiH, operativno područje Sarajevo, prema Pravilniku o zonama sigurnosti nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Zakonom o prijenosu, regulatoru i operatoru sistema električne energije u Bosni i Hercegovini (Službeni glasnik BiH, br. 07/02 i 13/03)).

Član 27.

Objekti koji se nalaze na trasi postojećeg potisnog cjevovoda i postojećeg distribucionog cjevovoda, ne mogu se legalizovati bez saglasnosti i uslova propisanih od strane KJKP „Vodovod i kanalizacija“ Sarajevo.

Uslovi uređenja zelenih i slobodnih površina

Član 28.

- Planom je predviđeno da se 15-30% od ukupne građevinske parcele objekata, mora koristiti za stvaranje zelenih površina, a naročito kod novoplaniranih objekata kolektivnog stanovanja, društvene infrastrukture, centralnih i poslovnih sadržaja.
- Ovim Planom utvrđene su kategorije zelenila:
 1. zelenilo uz objekte individualnog stanovanja, stambeno-poslovne i objekte kolektivnog stanovanja,
 2. zelenilo uz objekte centralnih djelatnosti,
 3. zelenilo ograničenog karaktera (voćnjaci, bašte),
 4. zaštitno zelenilo,
 5. linijsko zelenilo uz saobraćajnice.
 6. zelenilo groblja
- 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.
- Projektna dokumentacija za izgradnju objekata i saobraćajnica mora sadržavati i Projekte vanjskog uređenja sa hortikulturom, kao dio jedinstvenog rješenja.
- 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.
- Krovovi podzemnih garaža se formiraju kao javne površine sa elementima biološke i građevinske komponente (urbani mobilijar).
- U zonama zelenila se može odobriti izgradnja pješačkih staza sa urbanim mobilijarom.
- Ovom Odlukom se utvrđuje obaveza realizacije zelenih površina sa naglaskom na aleje odnosno linijsko i zaštitno zelenilo uz saobraćajnice.

Ostale odredbe

Član 29.

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbijeđeni 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 30.

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

Statički proračun građevina mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8^o 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 31.

Nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine, moraju biti isprojektovane i izvedene 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 32.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o provođenju Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Švrakino Selo - Mlakve" („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 15/03).

Član 33.

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

*Predsjedavajući
Gradskog vijeća Grada Sarajeva*

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 su odredbe članova 16. stav 1. tačka 1. i 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 34/08 - prečišćeni tekst) kojim je regulisano da je Grad Sarajevo nadležan za urbano planiranje i upotrebu lokalnog zemljišta, odnosno da je Gradsko vijeće Grada Sarajeva nadležno za donošenje odluka, propisa i općih akata i da daje njihovo tumačenje.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine („Sužbene 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 („Sužbene novine Kantona Sarajevo“, broj 5/99, 14/00, 4/02 i 37/14).

Razlozi donošenja Odluke

Izradu Regulacionog plana "Švrakino selo - Mlakve" inicirala je Općina Novi Grad Sarajevo, s obzirom da je Regulacioni plan ove cjeline donesen prije 2003. godine, te da su se na terenu desile promjene u obimu koji onemogućava dalje provođenje Plana. Cilj izrade ovog Plana je preispitivanje prostornih mogućnosti za usklađivanje postojećeg stanja sa zahtjevima građana, odnosno stvaranje optimalnih uslova za poboljšanje kvaliteta stanovanja uz poštivanje vlasničkih odnosa.

Obrazloženje predloženih rješenja

Članom 1. utvrđuju se uvjeti korišćenja, 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., 5., 6., 7. i 8. definišu se urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje građevinskog zemljišta

Članom 9., 10., 11., i 12.. propisuju se uslovi za izgradnju na pojedinim terenima prema pogodnostima za građenje

Članom 13. definišu se odnosi prema postojećim objektima

Članom 14., 15., 16., 17. i 18. propisuju se uslovi za legalizaciju objekata

Članom 19., 20., 21., 22., 23. i 24. propisuju se ostali uslovi izgradnje i korištenja zemljišta

Članom 25.. definišu se saobraćajne površine, površine za parkiranje i garažiranje vozila

Članom 26. i 27. propisuju se uslovi korištenja zemljišta na zaštitnim infrastrukturnim pojasevima

Članom 28. propisuju se uslovi za uređenje zelenih i slobodnih površina

Članom 29. propisuju se mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća

- Članom 30. propisuju se uslovi za temeljenje i statički proračun planiranih građevina.
Članom 31. propisuju se mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.
Članom 32. propisuje se da prestaje da važi Odluka o provođenju Izmjena i dopuna RP
„Švrakino Selo – Mlakve“ („Službene novine grada Sarajeva“, broj 15/03)
Članom 33. propisuje se način stupanja na snagu Odluke.

Sredstva za izradu Plana

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



***SKRAĆENI TEKST
REGULACIONOG PLANA „ŠVRAKINO SELO - MLAKVE“***

(Nacrt)

*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 2019. godine

4. POSTOJEĆE STANJE

4.1. Prirodni uslovi

Geološka građa terena u okviru prostornog obuhvata Regulacionog plana „Švrakino selo - Mlakve“ ocjenjuje se jednostavnom zbog činjenice, da se na malom prostranstvu nalaze samo neogene tvorevine gornjeg miocena i savremeni kvartarni pokrivač.

Neogen superpoziciono leži transgresivno i diskordantno preko starijih geoloških formacija donjeg i srednjeg trijasa, mezozoika. Predstavljen je gornje miocenskim sedimentima sarajevsko - zeničkog neogenog bazena, u kojima su izdvojena dva posebna superpoziciona paketa: koševska serija (1M3) i orlački konglomerati (2M3).

Gornji miocen (1M3) poznatiji kao "koševska serija" izgrađuje najveći dio istražnog prostora. U građi ovog kompleksa učestvuju uglavnom lapori, laporovite gline, alevroliti, slabo vezani glinoviti pješčari, šljunkovi, slabo vezani konglomerati i vrlo rijetko ugljevite gline sa tankim ugljevitim proslojcima. Dominantnu zastupljenost imaju laporovito - glinovito - pjeskoviti sedimenti, dok se šljunkovi, ugljevite gline i konglomerati rjeđe javljaju, obično u vidu tankih proslojaka i sočivastih tijela. Lapori imaju slojevit, a glinci listastu do pločastu teksturu i psamitsko - pelitsku strukturu.

Preko sedimenata koševske serije (1M3), u južnom dijelu lokacije, izdvojen je horizont "Orlačkih konglomerata" (2M3), kao najmlađi član sarajevske sinklinale, kojim se završava sedimentacija u srednjobosanskom basenu. U građi ovog kompleksa učestvuju slabo vezani konglomerati i pješčari, a zatim šljunkovi, pijeskovi, laporci i konglomeratični krečnjaci. Konglomerati imaju dominantnu zastupljenost, srednjezrne do sitnozrne su granulacije i imaju glinoviti i karbonatni cement.

Kvartarne tvorevine su predstavljene eluvijalno-deluvijalnim produktima raspadanja geološkog substrata na padinskim dijelovima terena.

Na prostoru Regulacionog plana „Švrakino selo - Mlakve“, izdvojena su dva osnovna tipa reljefa:

- ravničarski - zastupljen na površini od 2,0 km² ili 3,20 % i
- brdsko - planinski reljef - na površini 93,5 km² ili 96,8 % od ukupne površine razmatranog prostora.

S obzirom na geološke specifičnosti istraživanog prostora, može se konstatovati, da se geomorfološki oblici razlikuju prema vremenu nastanka, građi, pravcu pružanja, obliku i visini.

4.2. Nagibi terena izraženi u %

Značaj morfogeneze i oblika reljefa je velika kako sa aspekta praktičnih problema, tako i sa aspekta utjecaja nagiba na stanje i svojstva stjenke mase, i terena. Naime, reljef terena je značajan kod prostornog planiranja, građenja objekata i saobraćajnica na prostoru predmetnog Regulacionog plana „Mlakve“. Jače nagnuti teren zahtjeva povećanje zemljanih radova, mada nemora biti razuđen tokovima jaruga. Takođe obim i raspored istražnih radova se povećava sa strminom reljefa. Sa nagibom se mijenjaju i sezmična svojstva terena, najčešće i stabilnost padine.

1. UVOD

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana „Švrakino selo – Mlakve“ (u daljnjem tekstu Plan) donijelo je Gradsko vijeće Grada Sarajeva na sjednici održanoj 25.02.2015. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 11/15).

Izradu Plana inicirala je Općina Novi Grad, a za predmetno područje Regulacioni plan je donesen 2003.godine, gdje su se pojedini segmenti Plana pokazali teško primjenljivim te se pristupilo izradi novog Plana.

Novim Planom stvoreni su preduslovi za uređenje prostora u smislu intervencija na postojećem građevinskom fondu, nove izgradnje, obezbjeđenje nedostajućih kapaciteta društvene infrastrukture, te opremanje područja potrebnom saobraćajnom, energetskom i komunalnom infrastrukturom, uvažavajući postojeću parcelaciju i vlasničke odnose.

2. OBUHVAT I POVRŠINA

Granice obuhvata Plana su utvrđene Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana „Švrakino selo – Mlakve“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 11/15).

Prostor Regulacionog plana „Švrakino selo – Mlakve“ pripada administrativnoj teritoriji Općine Novi Grad.

Područje obuhvata Plana ograničeno je sa sjeverne strane ulicom Safeta Hadžića, te ulicama Ćamila Avdića, Atifa Korčalića, Vejsila Ćurčića i završava sa ulicom Safeta Hadžića, na zapadnom dijelu sa ulicama Ive Andrića i Hasana Brankovića. Sa južne strane polazi od ulice Ferida Srnja, a zatim duž Koldžine ulice i ide sve do kraja Novopazarske ulice. Sa istočne strane ulicama Milikladskom i Albanskom i završava sa ulicom Safeta Hadžića.

Prostorni obuhvat Plana graniči sa Regulacionim planom „Brdo Hrasno“ sa zapadne strane, sa južne strane Regulacionim planovima „Kanara“ i „Park šuma Mojnilo“, sa istočne Regulacionim planom „Park šuma Mojnilo“, a sa sjeverne Regulacionim planovima „Hepok Čengić Vila III“, „Švrakino selo – Ankes“ kao i Regulacionim planom „Alipašino polje“.

Ukupna površina prostornog obuhvata Plana iznosi 95,4ha.

3. ODNOS PREMA PLANOVU VIŠEG REDA

Prema odredbama Urbanističkog plana grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo (Stari grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža i Vogošća) za period od 1986. do 2015. godine, na ovom prostoru su definisane sljedeće namjene:

- mješovito stanovanje «Mlakve» 1.2.-24.
- mješovito stanovanje «Švrakino selo» 1.2.-25.

Na ovom prostoru treba obezbjeđiti kvalitetne uslove za cca 10.660 stanovnika. Za potrebe istih, a u skladu normativa datih u okviru Urbanističkog plana, naselje treba opremiti odgovarajućom društvenom i komunalnom infrastrukturom kao i saobraćajem.

Posebno je potrebno voditi računa da se, prema Urbanističkom planu, iz zone budućeg sekundarnog centra grada određeni sadržaji nadovezuju i na površinu razmatranog područja.

U cilju boljeg sagledavanja svih ovih problema, izvođenja određenih zaključaka i njihovo praktično primjenjivanje kod ocjene uslova gradnje objekata i saobraćajnica i dr.

Prema morfološkim karakteristikama (nagib padine) teren se prema stepenu pogodnosti može se podjeliti na:

- Optimalni povoljan teren za gradnju – nagib terena 1 – 5 %
- Povoljan teren za gradnju – nagib terena 5 – 10 %
- Uslovno povoljan teren za gradnju – nagib terena 10 – 20 %
- Nepovoljan terene – nagib terena > 20 %

Tereni sa nagibom površine 1 – 5 % su optimalno povoljni zbog toga što se kod izgradnje zahtijevaju mali obimi zemljanih radova, a ostranjivanje vode sa padine se izvodi lako jer se koristi gravitaciono ostranjivanje površinskih i podzemnih voda.

Ako je nagib terena <1 % tada je jedina teškoća u odstranjivanju površinskih voda, ali zato nema problema sa stabilizacijom.

Kod urbanizacije terena nagiba 5-10 % značajni se povećava iskop za objekte, za saobraćajnice, kanalizacionu i ostale infrastrukturne objekte. Tim se ugrožava stabilnost padine.

Teren sa nagibom 10-20% pričinjava velike poteškoće kod izgradnje naselja jer se za svaki objekata zahtijeva duboko ukopavanje, a svako ukopavanje može dovesti do pokretanja dijela ili cijele padine iza objekta.

Teren sa nagibom >20% smatraju se neprihvatljivim za izgradnju naselja osim ako su izgrađeni od čvrstih stijenskih masa.

Ovi tereni sa ovakvim nagibom nepovoljni su za gradnju ulica i komunalnih objekata a opasna je za objekte podignute u njihovom podnožju.

Parametri nagiba površina terena imaju značajno mjesto pri ocjeni geoloških rizika i pravilnoj ocjeni povoljnosti za gradnju.

4.3. Podzemne vode

Podzemne vode u eluvijalno - deluvijalnom pokrivaču nalaze se u slabovodopropusnim sredinama, kolektorima sprovodnicima, u kojima dolazi do lagane podzemne cirkulacije, ojednog tipa. Zavisno od prostornog položaje pojedinih litoloških članova u građi terena, podzemne vode se nalaze na različitim nivoima po dubini, zbog čega nije moguće uspostaviti određene zakonomjernosti u njihovom načinu pojavljivanja. One se nalaze obično u površinskim pokrivačima i na kontaktu površinskih pokrivača i geološkog substrata, ali isto tako i u geološkom substratu. To su pojave male izdašnosti, a njihovo prisustvo u površinskim pokrivačima značajno devalvira fizičko - mehanička svojstva stijenskih masa. Iz pomenutih razloga, pri izvođenju zemljanih radova na padinskim dijelovima lokacije, sve utvrđene pojave podzemnih voda treba zahvatiti i kontrolisano izvesti, kako bi se spriječile pojave nestabilnosti tla. Ovdje se posebno ističe potreba dreniranja podzemnih voda na kontaktu sa geološkim substratom pošto se u toj zoni najčešće generišu procesi klizanja.

Pojave podzemnih voda, mjerene tokom višegodišnjih istraživanja na pojedinim lokacijama objekata, u različitim hidrološkim periodima, u toku godine variraju u vrlo širokim granicama, tako da izmjereni nivoi mogu poslužiti samo kao orijentacioni podaci o režimu podzemnih

voda, dat je u prilogu 2.1 do 2.20 pregled pojava i nivoa podzemnih voda koje su konstatovane u istražnim radovima.

Najčešće pojave podzemnih voda utvrđene su u pjeskovitim glinama eluvijalno - deluvijalnog pokrivača (2b). U pojedinim slučajevima pri izvođenju istražnog bušenja PPV nije utvrđena ali je nakon 24 časa u nekim bušotinama došlo do uspostavljanja NPV (1,50 – 7,0 m, kao rezultat sporog procjeđivanja kroz slabovodopropusnu sredinu, a u nekim slučajevima umjesto PPV registrovane su samo zone povećanog raskvašavanja pokrivača kao indikatori starih ili novo formiranih kliznih površina.

4.4. Stabilnost terena

Na osnovu rezultata inženjersko-geološkog kartiranja i rezultata ranijih istraživanja, na razmatranom području, izdvojene su kategorije terena prema stabilnosti:

4.4.1. Stabilni tereni-ST

Stabilni tereni izdvojeni su u ravničarskom dijelu lokacije izgrađenom od eluvijalno-deluvijalnih sedimenata. Pored toga oni su izdvojeni i u okviru morfološki izraženih hrbata (greda) u južnom dijelu terena koji predstavljaju vododjelnice između lokalne mreže povremenih vodenih tokova. U ovoj kategoriji terena, u pogledu stabilnosti ne očekuju se nikakvi posebni problemi u toku izvođenja zemljanih radova, pa se sa aspekta stabilnosti oni ocjenjuju pogodni za građenje. To su tereni izgrađeni od glinovito - pjeskovitih naslaga u ravničarskom dijelu i od tankog površinskog pokrivača i geološkog substrata na padinskim dijelovima. Ovdje ipak želimo da naglasimo, da su glinovito - laporoviti članovi geološkog substrata vrlo osjetljivi na prisustvo vode i klimatske promjene zbog brze dezintegracije u materijale lošijih geomehaničkih svojstava, pa se preporučuje da se iskopi građevinskih jama kod izgradnje objekata ne ostavljaju duže vrijeme otvoreni i nezaštićeni već da se odmah pristupi ugrađivanju materijalaj, a višak iskopa zatrpa.

Zastupljenost stabilnih terena na prostoru ovog Plana je cca 21 % od ukupne površine.

4.4.2. Uslovno stabilni tereni-UST

Uslovno - stabilni tereni imaju najveću zastupljenost na istraživanom prostoru. Izdvojeni su na padinskom dijelu terena izgrađenom od eluvijalno - deluvijalnog pokrivača. U prirodnim uslovima tereni ove kategorije su uglavnom stabilni, a u uslovima izvođenja zemljanih radova, pri neadekvatnom zasjecanju padina, prekomjernom opterećenju od deponija materijala, nekontrolisanom razvođenju površinskih voda po terenu, izlivanjem fekalnih voda i sl, može doći do pojave otkidanja i klizanja zemljanog materijala preko substrata. Ponekad se u njima nalaze manje klizne pukotine u površinskom pokrivaču bez ikakvih manifestacija pokreta. S obzirom da se tereni ove kategorije nalaze u graničnom stanju ravnoteže potreno je prije izgradnje i izvođenja zemljanih radova na pripremi građevinskih površina objekata izvršiti detaljna geotehnička istraživanja na svakoj predviđenoj lokalnosti te na bazi postignutih rezultata definisati uslove i ograničenja izgradnje na ovim teremima.

Zastupljenost uslovno-stabilnih terena na prostoru ovog Plana je cca 56 % od ukupne površine.

4.4.3. Nestabilni tereni-NT

Nestabilni tereni izdvojeni su u okviru aktivnih i umirenih klizišta u centralnom dijelu, istočnom i južnom dijelu terena. Izdvojene pojave prema dubini do klizne površine i mehanizmu pokreta su klizišta konsekventnog i insekventnog tipa sa dubinom do kliznih površina od 4,0 - 5,0 m i preko 5,0 m, a prema brzini pokreta su vrlo spora. Građevinski zahvati u ovim terenima zahtjevaju prethodna vrlo detaljna geotehnička istraživanja i ispitivanja i preduzimanje adekvatnih tehničkih mjera sanacije kako bi se izbjegle nepoželjne štetne posljedice. To znači, da ukoliko se kroz detaljna istraživanja pokaže da je na lokaciji pojedinih klizišta izgradnja moguća i ekonomski opravdana potrebno je prethodno izvršiti sanaciju klizišta, pa tek nakon toga pristupiti izgradnji planiranih sadržaja. Zastupljenost nestabilnih terena na prostoru ovog Plana je cca 23 % od ukupne površine.

4.5. Kategorizacija terena prema pogodnosti za građenje

4.5.1. Tereni vrlo povoljni za građenje – 1

Na prostoru Reguracionog plana Mlakve nisu registrovani tereni vrlo pogodni za gradnju objekata.

4.5.2. Tereni povoljni za građenje – 2

Na ispitivanom lokalitetu ovi tereni su konstatovani na prostoru stabilnog dijela (ST) tj. ovu kategoriju sačinjavaju tereni u kojima se javljaju manja ograničenja u pogledu uslova gradnje i urbanizacije. Izgrađeni su od kompleksa eluvijalnih naslaga. Nagib padina ovih terena je 1-5%, pa su zemljani radovi znatno manjeg obima nego u drugim kategorijama.

Vodoodcjedljivost je relativno povoljna, a ovi tereni su stabilni i generalno dobro nosivi, a tim i povoljni za gradnju svih vrsta objekata. NPV u vrijeme padavina i hidroloških maksimuma se nalazi na dubinama većim ispod površine terene, što mu daje povoljnije uslove za urbanizaciju u odnosu na druge kategorije.

Na sintetskoj karti terena ova kategorija je prikazana oznakom (2).

4.5.3. Tereni uslovno povoljni za građenje objekata – 3

Izdvojeni su na padinskom dijelu lokacije na prostorima uslovno-stabilnih terena (UST). To su tereni izgrađeni od eluvijalno-deluvijalnih pokrivača, debljine od 4,0 – 7,0 m, koji se nalaze u stanju granične ravnoteže i sa pojavama podzemnih voda lutajućeg tipa, zanemarljive izdašnosti.

U terenima ove kategorije zahtijeva se strogo pridržavanje uslova izgradnje objekata kako ne bi došlo do radikalnije promjene opšte i lokalne stabilnosti terena. Na ovim terenima kod izgradnje rekreacionih objekata i saobraćajnica posebno treba obratiti pažnju na to da se vrši što manja izmjena prirodnog oblika padine, odnosno, da zasijecanja i nasipanja terena budu što manja. Za veće objekte koji se planiraju na ovim terenima, povoljno je da se biraju one zone u kojima je geološki supstrat plići, tako da se mogu dublja zasijecanja i nasipanja osigurati potpornim konstrukcijama fundiranim na geološkom supstratu. U svakom konkretnom slučaju, kod izgradnje objekata koji bi zahtijevali značajnije zemljane radove, potrebno je provesti odgovarajuća geološka istraživanja i analize stabilnosti koje će biti zasnovane, bilo na ranije izvedenim istražnim radovima ili na dodatnim istražnim radovima. Temeljne konstrukcije na ovim terenima moraju se osloniti na geološki supstrat, pri čemu se mora ostvariti i sigurnost na klizanje objekata.

4.5.4. Tereni nepovoljni za građenje objekata – 4

Izdvojeni su na padinskom dijelu lokacije oko aktivnih klizišta tj. saniranih klizišta na dijelovima oko nestabilnog terena (NT). To su tereni izgrađeni od koluvijalnih i eluvijalno-deluvijalnih pokrivača, debljine od 3,0 – 6,0 m, koji se nalaze u stanju granične ravnoteže. Na ovim terenima se preporučuje izgradnja rekreacionih objekata a u slučaju izgradnje saobraćajnica pridržavati se uslova datih za objekte. Ukoliko se gradi na ovim terenima, povoljno je da se biraju one zone u kojima je geološki supstrat plići, tako da se mogu dublja zasijecanja i nasipanja osigurati potpornim konstrukcijama fundiranim na geološkom supstratu. U svakom slučaju treba izbjegavati izgradnju objekata koji bi zahtijevali značajnije zemljane radove i u slučaju sanacije terena.

Eventualno građenje na ovakvim područjima, moglo bi se izvesti samo pod slijedećim osnovnim uslovima :

1. veoma detaljno izvođenje geološko-geotehničkih istraživanja na širem prostoru lokacije objekata.
2. Izrada geotehničkih projekata, stabilizacije terena i objekata
3. Prema odgovarajućem redoslijedu i propisanim fazama iz geotehničkog projekta
4. Objekte treba tako konstruktivno planirati da ujedno budu i stabilizacioni elementi za cijelu padinu i objekte. To znači, da se oslanjaju na čvrsti geološki substrat i da se oko njih izvede drenažni sistem.
5. posebno oblikovana temeljna konstrukcija, sa glavnim nosivim elementima usmjerenim prema padini, oslonjeni na geološki supstrat direktno ili indirektno
6. geotehničkim sidrima i mikrošipovima osigurati objekat od klizanja
7. padina i prostor oko objekata ne smije se opterećivati sa deponijom zemljanih materijala
8. Obavezno je da se uradi kompleksan detaljni urbanistički plan za ovakve poslove i da se radovi izvode planski. Potrebno je da se već u I fazi izvedu infrastrukturni radovi.

4.5.5. Tereni izrazito nepovoljni za građenje objekata – 5

Na prostoru Regulacionog plana „Švrakino selo - Mlakve“ nisu registrovan tereni izrazito nepogodni za građenje objekata.

4.6. Stvoreni uslovi

Građevinski fond je utvrđen putem ankete provedene u periodu april-oktobar 2015. godine, čiji rezultati ukazuju da na razmatranom području egzistira ukupno 1816 objekata, i to:

NAMJENA OBJEKATA U OBUHVATU R.P.-a	TLOCRTNA m ²	BGP m ²	BROJ STAM. JED.	BROJ OBJEKATA
STAMBENI	139886,16	387347,14	3450	1632
POSLOVNI	3614,04	7356,44	-	43
STAMBENO - POSLOVNI	5293,79	17169,9	106	40
DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA	268,48	959	6	3
DRUŠTVENA INFRASTRUKTURA	83,66	83,66	-	1
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	219,72	219,72	-	1+rezervoar
VJERSKI OBJEKTI	358,26	874,72	-	3
OBJEKTI U IZGRADNJI	5471,99	13811,1	21	38
DEVASTIRANI OBJEKTI	2235,02	2582,25	-	27
TEMELJI	1800,9	-	-	28
UKUPNO	159232,02	430403,93	3583	1816

KOEFICIJENT IZGAĐENOSTI	Ki	0,45
PROCENAT IZGAĐENOSTI	Pi	16,67%

Tabela 1. - Postojeće stanje

Tlocrtna površina stambenog fonda iznosi 139.886 m², a bruto građevinska površina 387.347 m². Evidentirana su 27 devastirana objekta, 38 objekata u izgradnji i 28 temelja.

Ovi podaci govore da se na ovom prostoru radi o jako velikoj izgrađenosti i da gotovo nema prostora za novu gradnju.

Na osnovu analiza i proračuna, te ankete na terenu, ustanovljeno je da na ovom području ima oko cca 3583 stambenih jedinica sa prosječnim brojem članova domaćinstva 3,2 (prema Urbanističkom planu grada Sarajeva), a što iznosi cca. 11.465 stanovnika. Prosječna gustina naseljenosti je 120 st/ha.

U obuhvatu Plana su izgrađeni uglavnom slobodnostojeći stambeni objekti individualnog stanovanja, spratnosti od SP do SP2Pt, sa neadekvatnim pristupima na saobraćajnice i nekorektno sa tehničkog aspekta ostvarenim prilazima, što uzrokuje probleme prilaza interventnim vozilima. Ovi problemi naročito dolaze do izražaja u zimskim uvjetima.

Najveći dio zemljišta u granicama obuhvata Plana je u privatnom vlasništvu, dok je veoma mali dio u društveno-držvnom vlasništvu, i to je uglavnom zemljište na kojem se nalaze saobraćajnice.

Od društvene infrastrukture na ovom prostoru Plana nalazi se osnovna škola koja je u izgradnji, tri džamije, te nekoliko poslovnih i stambeno poslovnih objekata.

5. OPREMLJENOST NASELJA SAOBRAĆAJNOM I KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

Područje je relativno slabo opremljeno odgovarajućim saobraćajnicama. Postojeće saobraćajnice uglavnom ne zadovoljavaju važeće normative, kako u pogledu kvaliteta, tako i u pogledu horizontalnih i vertikalnih elemenata.

Područje je opremljeno komunalnom i energetsom infrastrukturom.

Konceptom prostorne organizacije u obuhvatu ovog plana definisane su sljedeće kategorije zelenih površina:

- zelenilo u zonama individualnog stanovanja
- zelenilo u stambeno-poslovnim zonama
- zelenilo uz objekte društvene infrastrukture
- linijsko zelenilo

Obzirom na sve elemente prirodnih uslova koji se javljaju na ovom području, komponenta zelenila predstavlja značajan faktor, ne samo u pejzažnom smislu, nego i u smislu poboljšanja osnovnih parametara, koji se odnose na prirodne uslove.

Prilikom planiranja sve postojeće, zdrave i fenotipski dobro oblikovane jedinke, kao i grupacije, treba sačuvati i uklopiti u buduće rješenje.

Od ukupne površine građevinske parcele, zelene površine, kao segment vanjskog uređenja, treba da su zastupljene sa minimalnim udjelom od 20%.

Aktivnosti na realizaciji i uređenju zelenih površina, bazirati na adekvatnoj tehničkoj dokumentaciji, tj. Projektna dokumentacija za izgradnju objekata i saobraćajnica treba da sadrži i Idejne/Izvedbene Projekte vanjskog uređenja sa hortikulturom.

Zelene površine, u granici parcele objekata individualnog stanovanja, treba da se obogaćuju sa elementima biološke komponente odgovarajućih estetsko-dekorativnih svojstava (ukrasne dendrovrste, voćke, perene, sezonsko cvijeće, travnjaci i sl.).

Kod uređenja zelenila stambenih objekata koji se nalaze u zoni uslovno stabilnih i nestabilnih terena treba voditi računa o izboru sadnog materijala te njegovoj brojnoj zastupljenosti. Na ovim površinama se ne smiju dozvoliti intervencije koje mogu narušiti uslove lokaliteta, a sadnja odgovarajućih stablašica će dati maksimalne zaštitne i estetske efekte na ovim specifičnim terenima (klizišta, odroni, nasuti zemljišni materijal).

Uz zonama stambeno-poslovnih objekata, obzirom na značajniju koncentraciju korisnika, a prema prostornim mogućnostima, treba pored zelenila zastupljenog kroz sve tri etaže, smjestiti i sadržaje urbanog mobilijara za relaksaciju i rekreaciju stanovništva različitih dobi. Ovo bi trebali biti prostori okupljanja i susreta većeg broja ljudi te stoga treba da imaju

reprezentativan karakter kroz atraktivan izbor biljnih vrsta i suvremenu materijalizaciju arhitektonsko-građevinskih elemenata.

Objekti društvene infrastrukture ozelenjavaju se u na način koji podrazumijeva da se prvenstveno daje prednost funkcionisanju i potrebama osnovne namjene objekta, gdje učešće zelenila treba da je min. 30% u odnosu na ukupnu građevinsku parcelu. Zelenilo pored osnovne estetsko-dekorativne i sanitarno-higijenske funkcije treba da ima i edukativnu ulogu, ako se radi o objektima obrazovanja.

Prostor oko ovih sadržaja pored zastupljenosti zelenila u sve tri etaže treba da sadrži i elemente urbanog mobilijara klupe, korpe, panoe, i sl.

Linijsko zelenilo se planira uz primarne i sekundarne saobraćajnice, kao duži ili kraći potezi, prema prostornim mogućnostima, vodeći računa i o podzemnim i nadzemnim instalacijama.

6. KONCEPT ARHITEKTONSKO – URBANISTIČKOG RJEŠENJA

Koncept prostornog uređenja podrazumjeva tako uređen prostor koji uvažava:

- potrebe i uvjete date u okviru Odluke o provođenju Urbanističkog plana Grada Sarajeva za period 1986.-2015.g,
- zatečeno stanje izgrađenosti i opremljenosti prostora,
- prednost i ograničenja kao posljedice prirodnih uslova koji determinišu prostor,
- stvaranje uslova za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata,
- neophodnost minimalnog opremanja područja saobraćajnom, komunalnom i društvenom infrastrukturom,
- potrebu uspostavljanja funkcionalnih i prostornih veza sa kontaktnim područjima.

Na osnovu gore navedenog, kao i zatečenog stanja, a posebno činjenice da je prostor već dovoljno izgrađen uglavnom individualnim stambenim objektima, razmatrano područje čini jednu veliku zonu individualnog stanovanja. Objekti društvene infrastrukture, kao i zaštitno zelenilo okupiraju minimalni procenat ukupnog prostora i možemo ih posmatrati kao prateći sadržaj osnovne funkcije stanovanja.

Na ovom terenu je izražena bespravna izgradnja sa lošom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, te je potrebno definisati uslove legalizacije navedenih objekata, kao i sanaciju postojeće i uspostavljanje nove infrastrukturne mreže.

Za objekte izgrađene bez odobrenja na području:

- aktivnih klizišta i na nestabilnim terenima se mogu legalizovati uz uslove koji su dati u Odluci o provođenju Plana i elaboratu o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama terena.
- na uslovno stabilnim terenima objekti će se moći legalizovati pod uslovima datim u Odluci o provođenju Plana i elaboratu o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama terena.

Urbanistički koncept Regulacionog plana „Švrakino selo - Mlakve“ je uslovljen prirodnim i stvorenim uslovima, obavezama preuzetim iz planova višeg reda, te ograničenjima i mogućnostima opremljenosti područja saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom. Na osnovu navedenih uslova, te uvidom i analizom šireg prostornog obuhvata urađen je Regulacioni plan „Švrakino selo - Mlakve“.

Polazna tačka za definiranje Plana za obuhvat Regulacionog plana „Švrakino selo - Mlakve“ je utvrđivanje planiranih namjena površina, a to su površine namijenjene za:

- individualno stanovanje,
- stambeno – poslovne objekte,
- objekte društvene infrastrukture,
- saobraćajnice

Kod izrade Urbanističkog rješenja se vodilo računa od distancama između planiranih i postojećih objekata u zavisnosti od spratnosti poslovnih, stambenih i stambeno-poslovnih i privrednih objekata, i to na sljedeći način:

- za spratnost P+1 udaljenost objekata je 9,0 m;
- za spratnost P+2 udaljenost objekata je 12,0 m;
- za spratnost P+3 udaljenost objekata je 14,0 m;
- za spratnost P+4 udaljenost objekata je 16,0 m;
- za spratnost P+5 udaljenost objekata je 18,0 m;
- za spratnost P+6 udaljenost objekata je 20,0 m;

U okviru planiranih namjena površina, definirane su sljedeće zone:

- Stambena zona – zona mješovitog stanovanja	71,44 ha
- Stambeno – poslovna zona	2,49 ha
- Poslovna zona	0,69 ha
- Zona društvene infrastrukture	1,21 ha
- Zona komunalne infrastrukture	1,77 ha
- Zona saobraćajne infrastrukture	17,86 ha

7. INTERVENCIJE U OKVIRU GRAĐEVINSKOG FONDA

Izgradnjom budućih objekata, saobraćajnica i komunalne infrastrukture, potrebno je rušenje 70 objekata, temelja, ruševina itd.

Postojeći individualni stambeni objekti se zadržavaju, a slobodne parcele u privatnom vlasništvu predviđene su za interpolacije novih individualnih stambenih objekata, tamo gdje za to postoje prostorne mogućnosti.

Postojeći objekti koji se planom zadržavaju mogu se rekonstruisati, dograditi, nadograditi i redizajnirati prema uvjetima koji su dati u Odluci o provođenju Plana.

8. URBANISTIČKO TEHNIČKI POKAZATELJI

- Ukupna površina unutar granica Plana	95,4 ha
- Broj postojećih stanovnika	11.465 st.
- Planirani broj stanovnika	1987 st.
- Ukupan broj stanovnika	13.452 st.
- Prosječna gustina naseljenosti u obuhvatu Plana (postojeća/planirana)	120st. / 141st.

POSTOJEĆE STANJE

NAMJENA OBJEKATA	Tlocrtna površina m ²	BGP Objekata m ²
STANOVANJE	139886,1	387347,1
DRUŠTVENA INFRASTRUKTURA	19345,8	43056,7
UKUPNO	159232,0	430403,9

PLANIRANO STANJE

NAMJENA OBJEKATA	Tlocrtna površina m ²	BGP Objekata m ²
STAMBENI	8000,0	22224,8
STAMBENO-POSLOVNI	6979,3	27441,0
POSLOVNI	2953,7	9131,1
DRUŠTVENA INFRASTRUKTURA	4397,0	10944,6
UKUPNO	22330,0	69741,5

UKUPNO PLANIRANO I POSTOJEĆE STANJE

NAMJENA OBJEKATA	Tlocrtna površina m ²	BGP Objekata m ²
STANOVANJE	154865,4	437012,9
DRUŠTVENA INFRASTRUKTURA	26696,5	63132,4
UKUPNO	181561,9	500145,3

POSTOJEĆE STANJE

Koeficijent izgrađenosti	0,45
Procenat izgrađenosti	16,67%

POSTOJEĆE I PLANIRANO STANJE

Koeficijent izgrađenosti	0,52
Procenat izgrađenosti	19,0%