



ODLUKA
O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA
„BRDO HRASNO“

(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, decembar 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
"BRDO HRASNO"

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan „Brdo Hrasno“ (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 1.a. Izvod iz Urbanističkog plana grada Sarajeva
 - karta 2. Ažurna geodetska podloga 1:1000
 - karta 3. Inžinjersko-geološka karta 1:1000
 - karta 4. Postojeće stanje – posjedovno stanje 1:1000
 - karta 5. Postojeće stanje – namjena, spratnost i kategorija objekata sa ograničenjima u prostoru 1:1000
 - karta 6. Planirano stanje razmještaj objekata sa namjenom i spratnošću 1:1000
 - karta 7. Planirana namjena površina 1:1000
 - karta 8. Plan regulacionih i građevinskih linija 1:1000
 - karta 9. Prijedlog Plana parcelacije sa numeričkim pokazateljima 1:1000
 - karta 10. Odnos prema postojećem građevinskom fondu 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

Član 3.

Po jedan primjerak ovjerenog elaborata Plana nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u službi dokumentacije Općine Novo Sarajevo, Gradskoj upravi - Služba za urbano planiranje, investicijske, 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 „Brdo Hrasno“ uz proširenje obuhvata („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 33/01).

Član 5.

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

***Predsjedavajući
Gradskog vijeća Grada Sarajeva***

Igor dr. 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 člana 26. stav 1. tačka 2. Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 34/08 – prečišćeni 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“, br. 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.-2015. godine – („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 5/99, 14/00, 4/02 i 37/14).

Razlozi donošenja Odluke

Općina Novo Sarajevo je inicirala izradu novog provedbenog plana, s obzirom da je Regulacioni plan „Brdo Hrasno“ („Službene novine Kantona Sarajeva“, broj 33/01) postao ograničavajući faktor razvoja ovog područja, zbog neusaglašenosti planiranog sa stanjem na terenu.

Cilj izrade Plana je preispitivanje prostornih mogućnosti područja za interpolaciju nove gradnje uvažavajući postojeće stanje, planiranje kvalitetnijeg saobraćajnog rješenja, opremanje područja društvenom infrastrukturom, te potrebnom mrežom komunalne i energetske infrastrukture.

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 Izmjena i dopuna RP „Brdo Hrasno“ uz proširenje obuhvata („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 33/01).

Članom 5. propisuje se način stupanja na snagu Odluke

Sredstva za izradu Plana

Sredstva za izradu plana obezbijedena su u Budžetu Općine Novo Sarajevo



ODLUKA
O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
„BRDO HRASNO“

(Nacrt)

Nosilac pripreme Plana:
Gradonačelnik Grada Sarajeva

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Obradivač:
Služba za urbano planiranje, investicije,
stambene i komunalne poslove

Sarajevo, decembar 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 dana2019. godine, donijelo je

(nacrt)

ODLUKU
O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
„BRDO HRASNO”

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuje se provođenje Regulacionog plana „Brdo Hrasno“ (u daljem tekstu: Plan), a naročito granice prostorne cjeline, namjena površina, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim objektima.

Član 2.

Granica obuhvata Plana polazi od tačke br.1, koja se nalazi na granici između općina Novo Sarajevo i Novi Grad, izlazi (presjeka) Južnu longitudinalu i ide na sjeveroistok sjevernom stranom Južne longitudinale k.č. 3482/2 K.O. Novo Sarajevo II (obuhvata je) i dolazi do njenog raskršća sa Kupreškom ulicom k.č. 3492, lomi se idući na jugozapad istočnom stranom Kupreške ulice k.č. 3492 (obuhvata je) i dolazi do tromede parcela k.č. 3492, 2215 i 2216/2, nastavlja na jugozapad trasom projektovane saobraćajnice (obuhvata je), a koja ide preko parcela k.č. 2215, 2212, 2213/2, 2202/1, 2196/2, 2196/3, 2192/3, 2192/1 i 2192/2 i dolazi do tromede parcela k.č. 2180, 2192/2 i 2188, ide u pravcu juga istočnom stranom Hercegovačke ulice (obuhvata je) i izlazi na Gradsku obilaznicu k.č. 3166, koju presijeca i nastavlja u pravcu juga idući putem k.č. 2275/1 (obuhvata ga) K.O. Novo Sarajevo II i dolazi do njegovog raskršća sa putem k.č. 2475/1, presijeca put k.č. 2475/1, te nastavlja u pravcu juga idući zapadnim međama parcela k.č. 2476, 2477, 2481/9, 2478, 2481/1, 2497/5, 2497/1, 2492, 2491/2 i 2490/1 (ne obuhvata ih) K.O. Novo Sarajevo II, presijeca put k.č. 3500 i nastavlja na jugoistok idući istočnim međama parcela k.č. 3138/1, 3138/6 i 3138/5 (obuhvata ih) presijeca put k.č. 3499 K.O. Novo Sarajevo II i nastavlja na jugoistok idući istočnim međama parcele k.č. 426 i 456 dio K.O. Miljevići i dolazi do međuentitetske linije utvrđene u Dejtonu, kojom nastavlja na jugozapad i dolazi do granice između entiteta utvrđene u Dejtonu, presijeca put k.č. 82/3 K.O. Lukavica, lomi se idući u pravcu sjevera istočnom stranom puta k.č. 82/3 K.O. Lukavica kojeg ne obuhvata i izlazi na Novopazarsku ulicu, odnosno granicu između općina Novi Grad i Novo Sarajevo, produžava na sjever idući granicom između općine Novi Grad sa lijeve i općine Novo Sarajevo sa desne strane i izlazi na Južnu longitudinalu, odnosno mjesto odakle je opis granice obuhvata Plana i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Novo Sarajevo II i K.O. Miljevići i Lukavica.

Površina obuhvata Plana iznosi P=77,60 ha.

Član 3.

U obuhvatu Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Zona mješovitog stanovanja
- Zona sporta i rekreacije, parkovi i zaštitno zelenilo
- Saobraćajne površine

Član 4.

Kod urbanističkog koncipiranja prostora vođeno je računa o intervenciji na objektima u cilju usklađivanja i ujednačavanja horizontalnih, a naročito vertikalnih gabarita sa susjednim objektima i uličnim fasadama u cjelini. Prosječna spratnost je, a zavisno od pozicije i distance u odnosu na susjedne objekte i parcele, od SP1 do 2SP2, uz maksimalno ujednačavanje koeficijenta izgrađenosti planiranih objekata sa susjednim objektima.

Regulaciona i građevinska linija

- 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 mijenjati planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice;
- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu, u sklopu koje se može formirati tlocrtno rješenje objekta, a istu ne može preći najistureniji dio objekta;
- Izgradnja objekata može se vršiti samo na prethodno uređenom građevinskom zemljištu. Osiguranje priključaka novim objektima ne smije ugroziti funkciju i kapacitet postojeće infrastrukture;
- Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalnih instalacija treba u svakom konkretnom slučaju posebno projektovati, a u skladu sa Planom i važećim normativima za predmetne vrste priključaka. Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potrebe svakog potrošača;
- Planirani objekat, čija se građevinska linija nalazi na granici parcele, mora fasadu tretirati kao zabatni zid bez otvora;
- Na pojedinim objektima su utvrđene dvije građevinske linije: građevinska linija osnovnog gabarita objekta i građevinska linija jedne ili više završnih etaža sa stepenastim povlačenjem, u cilju prilagođavanja gabarita objekta konfiguraciji terena;
- Građevinska linija podrumске i suterenske etaže može biti i veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren, a za potrebe rješavanja saobraćaja u mirovanju, odnosno realizaciju garažiranja. Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1,0 m., radi mogućnosti realizacije zaštitne građevinske jame. Kod realizacije navedene podrumске etaže voditi računa da se ne ugrozi stabilnost objekata na susjednim parcelama;
- Projekat osiguranja građevinske jame je obavezan ukoliko se radi o interpolaciji između dva objekta, ili ukoliko se radovi izvode u blizini postojećih objekata;
- Moguća je i realizacija više podzemnih etaža u okviru građevinske linije, a naročito za rješavanje saobraćaja u mirovanju odnosno realizacije garažiranja;

- Spratnost i odstojanje građevinskih linija planiranih objekata su utvrđeni Planom i ne mogu se mijenjati. Nazivi etaža u Planu su: podrum („Po“), suteran („S“), prizemlje („P“), spratovi („1“, „2“, ...), potkrovlje („Pt“);
- Spratnost objekata na kosom terenu odnosi se na dio vertikalnog gabarita objekta lociranog na nižoj strani uređenog terena, odnosno računa se od kote najnižeg ruba uređenog terena uz građevinu;
- Podrumom (Po) se smatra etaža zgrade koja je sa svih strana objekta ukopana više od 90% u odnosu na postojeći uređeni teren. Može se realizirati i više podrumskih etaža pod uslovom da se obezbijede odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda, kao i obrušavanja terena (projekat zaštite građevinske jame);
- Suteran (S) je etaža ukopana u teren sa tri strane i slobodnim pročeljem, kao i etaža koja je ukopana u odnosu na uređen teren 50% i više svog vertikalnog volumena;
- Potkrovnom etažom (Pt) se smatra prostor ispod krovišta sa visinom nadzlitka od 60 cm do 140 cm.
- Kod objekata sa ravnim krovom visina atike je cca 70 cm u odnosu na završni sloj ravnog krova. Stubišna vertikala može biti iznad završne kote ravnog krova.

Arhitektonsko oblikovanje

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju nove izgradnje, rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje objekata potrebno je prilagoditi postojećem ambijentalnom izrazu. Kod izgradnje novih ili zamjenskih objekata potrebno je slijediti:

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata birati slobodnije funkcionalno oblikovanje, sa jednostavnim, mirnim arhitektonskim linijama i formom jednostavnih kubusa. Savremeni način tretiranja fasade odnosi se sa aspekta forme, kolorita i upotrebe savremenih materijala;
- Kod objekata veće dužine (preko 30 metara) potrebno je vertikalnim povlačenjem gabarita izdijeliti objekat u lamele;
- 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;
- Kod objekata planiranih na kosom terenu preporučuje se stepenasto povlačenje vertikalnog gabarita prateći pad terena, 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;
- Sa aspekta kolorističke obrade fasade izbjegavati jarke i intenzivne boje, a preporučuje se ublažena bijela ili svijetlo pastelne nijanse.

Završna etaža i krovište

Krovovi objekata mogu biti dvovodni, viševodni ili ravni. Kod objekata sa dvije ili više kosih krovnih ravni, jedna streha mora biti paralelna sa saobraćajnicom, odnosno jedna krovna ravan mora biti sa nagibom orjentisanim prema ulici.

Kod objekata sa dvovodnim i viševodnim kosim krovom, a koji se nalazi na kosom terenu, jedna krovna ravan mora biti sa nagibom orjentisanim u smjeru pada terena, odnosno strehom paralelnom sa izohipsama. Nagib kosih krovova prilagoditi nagibu

na susjednim objektima, odnosno za objekte u nizu sa zabatnim zidom je neophodno ujednačiti krovnu ravan.

Ne dozvoljava se primjena mansardnog i bačvastog oblika krova.

Ostali uslovi

- 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 cm više od kote niveleta pločnika;
- Nivelete pješačkih površina 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);
- Moguća je izgradnja pomoćnih objekata u sklopu vlasničke parcele, a prema prostornim mogućnostima parcele i odnosa prema susjednim objektima, uz mišljenje općinskog urbaniste.

Član 5.

Urbanistička saglasnost za planirane objekte na nestabilnom terenu može se odobriti tek nakon provedenih detaljnih geoinženjerskih radova na istim, provedenih sanacionih radova na stabilizaciji terena, potvrde da je sanacija klizišta uspjela i teren po kategorizaciji prešao u uslovno stabilan.

Nakon toga potrebno je uraditi detaljne inženjersko-geološke i geotehničke izvještaje za mikrolokaciju sa bušotinama, koji će dati uslove temeljenja i način projektovanja konstruktivnog sistema planiranog objekta, sve u cilju da se ne ugrozi stabilnost padine samom izgradnjom objekta. Građenje objekata na prethodno saniranim nestabilnim terenima je moguće isključivo i uz apsolutno poštivanje sljedećih uslova:

- glavni nosivi zidovi svih građevina moraju biti usmjereni u pravcu padine;
- sve građevine i saobraćajnice moraju se temeljiti na geološkom supstratu ili preko kontrafora na mjestima gdje je supstrat duboko;
- voditi računa da se nikako ne oštete objekti drenažnih rebara, primarni kolektor, sekundarne drenaže i ostale konstrukcije s kojim je sanirana padina;
- pri razradi tehnologije i redoslijeda vršenja dubljih iskopa voditi računa o tome da se radi o nestabilnoj padini.

Član 6.

Na prostorima koji su registrovani kao aktivna klizišta neophodno je izvršiti detaljna inženjersko-geološka i geomehanička istraživanja terena kako bi se dobili podaci za izradu projekata njihove sanacije. Sanaciju ovih klizišta treba izvršiti što prije kako bi se osigurali izgrađeni objekti.

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 ne može se odobriti.

Član 8.

- 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 za koje su Planom već utvrđene intervencije sa maksimalnim vertikalnim i horizontalnim gabaritima, odnosno mogućnost njihove rekonstrukcije, dogradnje ili nadziđivanja, mogu se realizovati uz poštivanje utvrđenih urbanističko tehničkih uslova iz ove Odluke;
- Za postojeće objekte na kojima je Planom predviđeno povećanje horizontalnih i vertikalnih gabarita na granici susjedne parcele, fasada mora imati zabatni zid bez otvora i pribavljenu saglasnost vlasnika susjedne parcele. Ukoliko se ne pribavi navedena saglasnost, horizontalni gabarit se umanjuje povlačenjem za cca 3 metra od granice susjedne parcele;
- 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. U slučaju primjene kosih krovova, tavanski prostori se mogu koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, odnosno za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih jedinica, bez realizacije krovnih badža i osvjetljenjem prostora samo sa krovnim prozorima;
- Za sve novoplanirane sadržaje dobijene rekonstrukcijom, dogradnjom ili nadziđivanjem mora se obezbijediti odgovarajući broj mjesta za parkiranje/garažiranje u objektu ili na vlasničkoj parceli.

Član 9.

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 10.

Prizemlja ili sutereni postojećih i planiranih individualnih i kolektivnih stambenih objekata mogu se pretvarati u poslovni prostor.

U poslovnom prostoru mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, ne remete korištenje susjednih objekata i sadržaja i koje se vrše u

objektima izgrađenim u skladu sa važećim propisima (u odnosu na djelatnosti koje se u njima obavljaju).

Član 11.

Elaborat o inženjersko-geološkim i geotehničkim osobinama terena za potrebe izrade Plana urađen je od strane „Geotehnos“ d.o.o. Sarajevo 2015. godine, a koji je sastavni dio Plana, utvrdio je kategorije terena sa aspekta stabilnosti i propisao uslove kod legalizacije postojećih objekata i nove izgradnje.

Tehnička dokumentacija i realizacija novih objekata mora biti u saglasnosti sa preporukama vezanim za konstruktivne elemente samog objekta i neophodnih radova na okolnom terenu datim u Elaboratu.

Obim i kvalitet izvedenih radova vezanih za geoinženjerske uslove moraju biti verifikovani u okviru tehničkog pregleda objekta, a upotrebna dozvola se ne može izdati ukoliko izvedeni radovi nisu u obimu i kvalitetu zadovoljavajući.

Član 12.

Pri izdavanju dozvole za građenje arhitektonskih objekata potrebno je pribaviti inženjersko-geološki i geotehnički nalaz i uslove temeljenja od stručnih institucija, a statički proračun mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8° MCS.

Tehnička dokumentacija za realizaciju novih objekata mora biti u saglasnosti sa preporukama vezanim za konstruktivne elemente same građevine i neophodnih radova na okolnom terenu na osnovu detaljnog inženjersko-geološkog i geotehničkog izvještaja, koji treba biti urađen od strane ovlaštene firme.

Obim i kvalitet izvedenih radova vezanih za geoinženjerske uslove moraju biti verifikovani u okviru tehničkog prijema, a upotrebna dozvola se ne može izdati ukoliko predviđeni radovi nisu u obimu i kvalitetu zadovoljavajući.

Član 13.

Individualni stambeni objekti, koji se nalaze u zaštitnom pojasu planiranih saobraćajnica, a izvan kolovoza saobraćajnice, zadržavaju se i mogu se legalizovati, s tim da se kod izrade tehničke dokumentacije za saobraćajnicu u tim dijelovima nađe odgovarajuće tehničko rješenje, kao što je eventualno suženje pješačke površine, izostavljanje dijela pješačke površine, potporni zid umjesto škarpe, uz uslove i saglasnosti nadležnog upravitelja ceste.

Član 14.

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta, a isti se moraju ukloniti prije tehničkog prijema.

Član 15.

Ograde kod stambenih objekata mogu se odobriti jedino za slobodnostojeće individualne objekte i objekte u nizu.

Član 16.

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

Unutar ugla preglednosti u zonama saobraćajnih čvorova ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture čija visina prelazi 0,6 m.

Parkiranje – garažiranje uključujući i pristupne garažne rampe za podzemne parking etaže moraju se obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele ili unutar gabarita objekta.

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

-za stambenu izgradnju: 1 stan - 1 parking mjesto,

-za poslovne sadržaje: 1 parking mjesto na 60 m² / BGP.

Parkiranje i garažiranje vozila za potrebe individualnog stanovanja mora se obezbijediti na parceli koja pripada stambenom objektu.

Objekti garaže mogu biti samo prizemni.

Garaža se može na parceli locirati u sklopu stambenog objekta, odnosno u okviru zadate građevinske linije.

Građevinska linija podrumске i suterenske etaže može biti i veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo pod uslovima koji su utvrđeni u članu 4. ove Odluke za potrebe rješavanja garažiranja.

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

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 može se i mijenjati, ali pod uslovom da se zadovolji propisan broj parking mjesta i minimum 15% zelenila.

Član 17.

Zaštitni pojas uz javne ceste (zaštitni cestovni pojas) je pojas na kojem važi poseban režim gradnje i uspostavlja se s ciljem zaštite javne ceste i sigurnosti saobraćaja na njoj od štetnih uticaja i različitih aktivnosti u prostoru pored javne ceste. U postupku izdavanja odobrenja za građenje ili urbanističke saglasnosti za građenje objekata i instalacija na javnoj cesti ili unutar cestovnog i zaštitnog pojasa javne 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“, br. 12/10, 16/10 i 66/13).

Član 18.

Površine utvrđene kao zelene površine 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.

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.

Tehnički prijem arhitektonskih i drugih objekata podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina.

U zonama zelenila može se odobriti izgradnja pješačkih staza sa urbanim mobilijarom.

Član 19.

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbjeđeni u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća („Službene novine Federacije BiH“, br. 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“, br. 21/05 i 59/07).

Član 20.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o provođenju Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Brdo Hrasno“ uz proširenje obuhvata („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 33/01).

Član 21.

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

***Predsjedavajući
Gradskog vijeća Grada Sarajeva***

Igor dr. Gavrić

Broj:
Sarajevo,

O B R A Z L O Ž E N J E

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 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", br. 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.-2015. („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 5/99, 14/00, 4/02 i 37/14).

Razlozi donošenja Odluke

Općina Novo Sarajevo je inicirala izradu novog provedbenog plana, s obzirom da je Regulacioni plan „Brdo Hrasno“ („Službene novine Kantona Sarajeva“, broj 33/01) postao ograničavajući faktor razvoja ovog područja, zbog neusaglašenosti planiranog sa stanjem na terenu.

Cilj izrade Plana je preispitivanje prostornih mogućnosti područja za interpolaciju nove gradnje uvažavajući postojeće stanje, planiranje kvalitetnijeg saobraćajnog rješenja, opremanje područja društvenom infrastrukturom, te potrebnom mrežom komunalne i energetske infrastrukture.

Obrazloženje predloženih rješenja

Članom 1. utvrđuju se uslovi 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. definišu se urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje građevinskog zemljišta

Članom 5. propisuju se uslovi za izdavanje urbanističke saglasnosti za objekte na nestabilnom terenu

Članom 6. propisuju se uslovi za aktivna klizišta

Članom 7. propisuju se uslovi za uređenje građevinskog zemljišta

Članovima 8.,9.,10. i 11. definišu se uslovi intervencije za postojeće objekte

Članom 12. propisuju se uslovi za pretvaranje stambenih u poslovne prostore

Članom 13. definišu se odnosi prema postojećim objektima

Članom 14. propisuju se uslovi za objekte privremenog karaktera

Članom 15. propisuju se uslovi za postavljanje ograda

- Članom 16. definišu se saobraćajne površine, površine za parkiranje i garažiranje
- Članom 17. propisuju se uslovi korištenja zemljišta na zaštitnim
infrastrukturnim pojasevima
- Članom 18. propisuju se uslovi za uređenje zelenih i slobodnih površina
- Članom 19. propisuju se mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih
i drugih nesreća
- Članom 20. propisuje se da prestaje da važi Odluka o provođenju Izmjena i dopuna
RP „Brdo Hrasno“ („Službene novine Kantona Sarajeva“, broj 33/01)
- Članom 21. propisuje se način stupanja na snagu Odluke.

Sredstva za izradu Plana

Sredstva za izradu Plana obezbijedena su u Budžetu Općine Novo Sarajevo.



**SKRAĆENI TEKST
REGULACIONOG PLANA „BRDO HRASNO “**

(Nacrt)

Nosilac pripreme Plana:
Gradonačelnik Grada Sarajeva

Nosilac izrade Plana:
*Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo*

Obradivač:
*Služba za urbano planiranje, investicije,
stambene i komunalne poslove*

Sarajevo, decembar 2019. godine

1. UVOD

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana „Brdo Hrasno“ (u daljnjem tekstu Plan) donijelo je Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na sjednici održanoj 25.06.2014. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 27/14).

Cilj izrade Plana je da se uz preispitivanje stvarnog stanja izgrađenosti na terenu u odnosu na važeći Regulacioni plan „Brdo Hrasno“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 33/01), uradi novi provedbeno planski dokument, kojim bi se definisao i usmjerio razvoj predmetnog područja u skladu sa planovima višeg reda, kao i regulacionim planovima u kontaktnim područjima.

2. POLOŽAJ GRANICA I VELIČINA PODRUČJA

Prostor obuhvaćen Planom nalazi se u jugoistočnom dijelu Općine Novo Sarajevo. Područje planiranja je u prostornom smislu definisano granicama:

- sa sjeverne strane ulicama Safeta Hadžića i Zvornička;
- sa istočne strane granicom obuhata RP „Vraca“;
- sa zapadne strane granicom obuhvata RP „Švrakino selo -Mlakve“ i R.P „Kanara“;
- sa južne strane dejtonskom granicom

Ukupna površina obuhvata iznosi **77,60 ha**.

3. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Urbanističkim planom grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo (Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža, Vogošća) za period 1986. do 2015.godine, područje planiranja se nalazi na prostoru koji je utvrđen kao:

- zona mješovitog stanovanja;
- zona sporta, rekreacije, parkova i zaštitno zelenilo.

Predviđena je sanacija i rekonstrukcija postojećeg građevinskog fonda, izgradnja novih kapaciteta vezanih za individualno i kolektivno stanovanje. Predviđeno je poboljšanje standarda stanovanja, humanija izgradnja objekata manjih spratnosti sa povoljnijom disperzijom kapaciteta društvene infrastrukture.

4. POSTOJEĆE STANJE

4.1. Prirodni izvori i uslovi

Predmetni obuhvat se nalazi u južnom dijelu općine Novo Sarajevo na nadmorskoj površini oko 580 m. Ukupna površina obuhvata Plana iznosi oko 82,50 ha. Južna granica je ulica Novopazarska i Teočaćka, a sjeverna strana je omeđena ulicom Zvornička i Safeta Hadžića, zapadna strana je omeđena Milinkladskom ulicom, dok je istočna granica omeđena ulicom Šanac.

Od geoloških jedinica izdvojene su tvorevine gornjeg miocena i savremeni kvartarni pokrivač. Neogen superpoziciono leži transgresivno i diskordantno preko starijih geoloških formacija donjeg i srednjeg trijasa, mezozoika. Gornji miocen (1M3) poznatiji kao "koševska serija" izgrađuje veliki 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. U građi „orlačkih konglomerata“ (2M3) učestvuju slabo vezani konglomerati i pješčari, a zatim šljunkovi, pijeskovi, laporci i konglomeratični krečnjaci. Konglomerati imaju dominantnu zastupljenost, granulacije su srednjezrne do sitnozrne i imaju glinoviti i rjeđe karbonatni cement.

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

Tektonski sklop je vrlo jednostavan pošto područje Hrasno Brdo pripada jedinstvenoj tektonskoj jedinici sarajevsko-zeničkog neogenog bazena.

Hidrogeološke karakteristike definišu slabovodopropusne do vodonepropusne sredine. U kategoriju slabovodopropusnih sredina, zbog veće rastresitosti, prisustva pjeskovite i šljunkovite frakcije, spadaju materijali nasipa (1), te glinoviti sedimenti (2a,2b,2c,2d i 2e). Podzemne vode u ovim materijalima javljaju se na različitim dubinama, male su izdašnosti, lutajućeg tipa, intergranularne do kapilarne poroznosti. Vodonepropusne sredine izdvojene su u dubljim dijelovima terena u materijalima raslabljenog supstrata, konglomerat sa glinenim vezivom (3a), laporima (3b) i glinoviti pješčar (3c). S obzirom na njihov prostorni položaj u građi terena, oni predstavljaju podinski hidrogeološki izolator podzemnim vodama koje su registrovane u eluvijalno-deluvijalnom pokrivaču. Prisustvo podzemne vode na kontaktu supstrata i eluvijalno-deluvijalnog pokrivača bitno utiče na kvalitativno-kvantitativna svojstva supstrata. Podzemne vode u eluvijalno-deluvijalnim naslagama i kori raspadanja geološkog supstrata, utvrđene su na različitim dubinama od 1,00 do 5,50 m.

U inženjerskoj praksi uobičajeno je da se standardna kategorizacija terena prema stupnju stabilnosti izvrši u tri osnovne kategorije terena: nestabilni tereni, uslovno-stabilni tereni i stabilni tereni.

Stabilni tereni (ST) zatupljeni su u ravničarskim dijelovima terena, oko stadiona Grbavica i to ulicom Zvornička, koja je najvećim dijelom prekrivena tehnenim tvorevinama, povoljnih fizičko – mehaničkih svojstava.

Uslovno-stabilni tereni (UST) imaju najveću zastupljenost na istraživanom prostoru. Izdvojeni su na padinskom dijelu terena izgrađenom od eluvijalno-deluvijalnog pokrivača.

Nestabilni tereni (NT) su klizišta kojih je ukupno 13 a koja prema stanju trenutne aktivnosti su umirena klizišta kod kojih nisu registrovane nikakve savremene, vizuelno uočljive manifestacije pokreta zemljanih masa.

Za ovo područje izračunat je osnovni stepen seizmičkog intenziteta 7° MCS skale.

Osnovne klimatske karakteristike područja jesu srednja godišnja temperatura koja iznosi 10,40°C. Najhladniji mjesec je januar sa srednjom temperaturom od 0,2°C, a najtopliji je mjesec juli sa srednjom temperaturom od +20,1°C. Godišnja količina padavina iznosi 972 mm, a najviše padavina ima u septembru (99 mm) a najmanje u februaru (64 mm) i augustu (65 mm).

Raspodjela zračnih strujanja je u velikoj mjeri uvjetovana reljefom tako da u Sarajevu preovladavaju istočno-jugo-istočni (ESE – 21%) i zapadno-sjevero-zapadni (WNW – 12,2%) vjetrovi. Vrlo jaki vjetrovi su rijetka pojava a prosječna najveća brzina vjetra iznosi 3m/sec iz južnog kvadranta.

Inženjersko-geološke i geomehaničke karakteristike terena su utvrđene na osnovu terenskih i laboratorijskih istraživanja. Izvršeno je 15 sondažnih bušotina čiji se rezultati, te rezultati laboratorijskih ispitivanja nalaze u Elaboratu o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog plana “Brdo Hrasno“ koji je izradio “GEOTEHNOS“ d.o.o. Sarajevo, 2015. godine.

4.2. Stvoreni uslovi

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

U razmatranom obuhvatu izgrađeno je 12,82 objekata sa spratnom visinom od P do P3. Ukupna tlocrtna površina ovih objekata iznosi 150 944 m², a brutto površina cca 298 250 m².

Najveći broj objekata je stambenog karaktera i to: individualnih 1 014 objekata, 45 stambeno-poslovnih objekata, 40 poslovnih objekata, 5 sportskih objekata, 4 vjerska objekta, 29 objekata u izgradnji i 145 devastiranih objekata.

Najveći broj objekata (90%) imaju V i VI kategoriju.

U okviru obuhvata živi 13 500 stanovnika, sa prosječnom gustom naseljenosti od 174 st/ha.

Koeficijent izgrađenosti iznosi 0,38, a procenat izgrađenosti je 19,45%.

Sa aspekta saobraćajne infrastrukture, cijeli prostor se oslanja na dvije podužne saobraćajnice u pravcu istok zapad (ulica Zvornička - ulica Safeta Hadžića) i zaobilaznica (ulica Mladih muslimana). Na navedene ulice se naslanjaju ostale naseljske saobraćajnice koje su u relativno dobrom stanju, ali bez izgrađenih pješačkih površina kao i prostora za potrebe saobraćaja u mirovanju.

5. KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA

5.1. Organizacija prostora i namjena površina

Prilikom definisanja koncepta prostornog uređenja, kao i namjene površina unutar predmetnog obuhvata, poštovana su sljedeća usmjerenja:

- Namjena prostora i uslovi građenja prema odredbama Odluke o provođenju Urbanističkog plana Grada Sarajeva za period 1986.god.-2015.god.
- Usmjerenja za uređenje prostora koja su definisana u Smjernicama za izradu ovog Plana.
- Preporuke Elaborata o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama.

5.1.1. Ciljevi i principi prostornog uređenja

Na osnovu analize uslova koji se javljaju u širem prostoru utvrđeni su sljedeći osnovni ciljevi prostornog uređenja, kao i osnovni principi urbanizacije:

- Poštovati opredjeljenja planova višeg reda u pogledu pretežne namjene prostora, te saobraćajne i komunalne infrastrukture;
- Ispitati mogućnost planiranja nove izgradnje na slobodnim površinama, kao i mogućnost intervencija na postojećim objektima (uvažavajući ograničenja vezana za infrastrukturu i geologiju);
- Ispitati mogućnost rekonstrukcije ili zamjene građevinskog fonda za postojeće objekte kolektivnog stanovanja i objekte društvene infrastrukture;
- Po mogućnosti poštovati postojeću parcelaciju i vlasničko stanje;
- Preispitati mogućnost planiranja neophodnih kapaciteta društvene infrastrukture, objekata trgovine, ugostiteljstva, servisa, sportsko-rekreativnih površina, na nivou lokalnog centra i centra mjesne zajednice, prema normativima iz Urbanističkog plana grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo za period 1986. – 2015. godine;
- Planirati rekonstrukciju, dogradnju i proširenje postojećeg kompleksa stadiona „Grbavica“;

- Planirati opremanje područja potrebnom mrežom saobraćajne i komunalne infrastrukture, te njihovo povezivanje sa susjednim prostornim cjelinama;
- Naseljsku saobraćajnu mrežu, kao i saobraćaj u mirovanju rješavati u skladu sa prostornom organizacijom i dimenzionirati tako da zadovolji potrebe sadašnjih i budućih korisnika, uz nastojanje da se ruši što manje izgrađenih objekata;
- Stvorene obaveze u prostoru od strane nadležnih općinskih službi, uvažiti kao zatečeno stanje.

5.2. Raspored i namjena arhitektonskih objekata razmještaj fizičkih struktura

Na prostornu organizaciju i razmještaj objekata, prvenstveno je uticalo postojeće stanje odnosno već izgrađeni stambeni objekti sa izgrađenom saobraćajnom mrežom. U okviru obuhvata Plana nalaze se veće slobodne neizgrađene površine sa uslovno stabilnim i nestabilnim terenom.

5.2.1. Individualni stambeni i kolektivni stambeno-poslovni objekti

Urbanističkim rješenjem se težilo zadržavanju što većeg broja postojećih stambenih objekata i izgradnji zamjenskih objekata zbog devastacije ili realizacije planiranih saobraćajnica. Kod intervencija na postojećim stambenim objektima u smislu građevinskih zahvata vodilo se računa o međusobnom odnosu susjednih objekata, odnosno njihovom ujednačavanju u smislu vertikalnih gabarita. Prosječna spratna visina koja se javlja na ovom prostoru iznosi od SP1 do 2SP2, a najveća spratnost planiranih objekata je P7.

Intervencije na postojećim objektima i zamjena građevinskog fonda

Za postojeće objekte napravljena je valorizacija u smislu kvaliteta izgradnje. Na određenom broju objekata je predložena rekonstrukcija, proširenje gabarita ili zamjena građevinskog fonda u zavisnosti od raspoloživih prostornih mogućnosti parcele ili određenih zahtjeva vlasnika parcele.

Za potrebe realizacije adekvatnih koridora saobraćajnica postojeći objekti mogu po potrebi biti i djelimično dislocirani, odnosno tretirani kao nova izgradnja (zamjena građevinskog fonda).

Postojeći prizemni objekti mogu povećati spratnu visinu i to od SP1 do SP2, zavisno od zone u kojoj se nalaze i odnosa prema susjednim parcelama i objektima.

Svi navedeni objekti sa arhitektonsko-oblikovnog aspekta trebaju biti tretirani na savremen način oblikovanja i jednostavnih linija.

Novoplanirana izgradnja

Nastojalo se što bolje iskoristiti raspoloživi prostor u smislu optimalne organizacije i razmještaja objekata. Gabariti objekata su utvrđeni građevinskom linijom i prilagođeni veličinama parcela.

Planirana je izgradnja, koja uključuje izgradnju novih objekata, dogradnju i nadogradnju postojećih, cca 92 380 BGP-a (stambeno/poslovni i poslovni objekti). Ovi objekti su disperzno raspoređeni po cijelom prostoru u zavisnosti od raspoloživog slobodnog prostora.

Urbanističkim rješenjem je formirano novih 159 građevinskih parcela, čija površina iznosi cca 102 216 m².

Zbog konfiguracije i nagiba terena u objektima se javljaju jedan ili dva suterena, pa se spratnost kreće od SP1 do 2SP2.

5.2.2.Društvena infrastruktura

U odnosu na planirani broj stanovnika 2 600, odnosno ukupan broj stanovnika 16 100, potrebe za komercijalnim i društvenim sadržajima će iznositi:

$$16\ 100 \text{ st} \times 1,5 \text{ m}^2 = 24\ 150 \text{ m}^2$$

Nedostajući kapaciteti komercijalnih i društvenih sadržaja bit će smješteni u planiranim poslovnim objektima, kao i u obuhvatu stadiona „Grbavica“.

Nakon realizacije Plana očekuje se povećanje broja stanovnika za 2 600, odnosno 312 školske djece, tj. potrebno je obezbijediti 5 školskih učionica za rad u dvije smjene.

Na lokalitetu ne egzistira osnovna škola, odnosno postojeći broj učenika 1 620 pohađa osnovne škole u susjednim naseljima. Urbanističkim rješenjem, u jugoistočnom dijelu obuhvata, rezervirana je građevinska parcela br. 103, površine cca 5 190 m² za izgradnju objekata obrazovanja i kulture.

Broj predškolske djece na ukupan broj stanovnika iznosi 450. Prostor za boravak predškolske djece treba planirati u prizemljima stambenih individualnih i stambeno poslovnih objekata.

6. HORTIKULTURA

Predviđeno je zadržavanje postojećih zelenih površina, kao i formiranje novog zelenila dodatnim ozelenjavanjem padina sa nepovoljnim geomorfološkim karakteristikama terena. Zaštitno zelenilo će se pojaviti u većem obimu na lokalitetima nestabilnog terena, kako bi u kombinaciji sa intenzivnijom planiranom gradnjom dao doprinos na stabilizaciji terena.

Planirano je da postojeće i planirane zelene površine budu obogaćene visoko atraktivnim elementima sve tri vegetacione etaže i upotpunjene sa elementima urbanog mobilijara (klupa, korpa, rasvjeta, oglasni panoi) predstavljala bi segment vanjskog uređenja parcele.

7. ZAŠTITA SREDINE

Na ovom prostoru nije moguće locirati industrijske objekte. U cilju zaštite od buke na svim parcelama su predviđene zelene površine sa estetskom zaštitnom funkcijom.

8. SAOBRAĆAJNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

8.1. Saobraćajna infrastruktura

Novoplanirana saobraćajna mreža se oslanja prvenstveno na novoplaniranu Južnu longitudinalu-saobraćajnicu istok-zapad utvrđenu Urbanističkim planom. Za potrebe povezivanja južnog dijela naselja planirana je još jedna saobraćajnica Novopazarska u smjeru istok-zapad. U smjeru sjever-jug značajnu ulogu će zadržati postojeće ulice Milinkladska, Triglavska i Posavska, na koje će se vezivati preostale planirane saobraćajnice. Preostalu saobraćajnu mrežu čine postojeće saobraćajnice, koje je potrebno rekonstruisati i gdje prostorne mogućnosti dozvoljavaju, proširiti. Na područjima gdje nije moguće realizovati adekvatne koridore za dvosmjerni saobraćaj ulice će biti tretirane kao jednosmjerne ili pristupne kolsko-pješačke saobraćajnice.

Kompletan teren i izgrađenost predmetnog obuhvata je prilično nepovoljan za zadovoljenje važećih propisa stacionarnog saobraćaja. Za novoplanirane objekte individualnog karaktera parkiranje/garažiranje treba zadovoljiti na planiranoj parceli. Prema važećim propisima i standardima svaka stambena jedinica zahtijeva 1 parking/garažno mjesto.

Stacionarni saobraćaj planiranih kolektivnih stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata mora se riješiti u sklopu samog objekta izgradnjom garaža sa potrebnim brojem podzemnih etaža. Prema važećim standardima i propisima za svaku stambenu jedinicu treba izgraditi 1 garažu, a za poslovne sadržaje shodno krajnjoj namjeni treba uraditi 1 garažu na 60 m² BGP.

8.2. Komunalna infrastruktura

Opremljenost komunalnom infrastrukturom na ovom prostoru je dovoljna za postojeće kapacitete, ali je neophodna rekonstrukcija i proširenje za nove kapacitete predviđene Planom.

Planirana je rekonstrukcija postojećih elektroenergetskih kapaciteta i sekundarne mreže u skladu sa opredjeljenjem prostornog razvoja tog područja.

Planirano rješenje vodosnabdijevanja se oslanja na kapacitet postojećeg cjevovoda i njihovu eventualnu zamjenu.

Posebna pažnja je na definisanju mrežnog sistema oborinskih voda, a naročito na područjima sa uslovno stabilnim i nestabilnim terenom.

9. PODACI O VLASNIČKOM STATUSU ZEMLJIŠTA

Na području koje je tretirano Planom cca 15% raspoloživog prostora ukupnog obuhvata Plana pripada društvenom vlasništvu, a 85 % privatnom vlasništvu.

10. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

- Ukupna površina obuhvata Plana 77,6 ha.
- Ukupan postojeći broj stanovnika: 13 500
- Ukupan planirani broj stanovnika: 2 600
- Ukupan broj stanovnika: 16 100
- Gustina naseljenosti: 207 st/ha
- Ukupna tlocrtna površina objekata: 174 039 m²
 - Izgrađena: 150 944 m²
 - Planirana: 23 095 m²
- Ukupna bruto građevinska površina: 370 996 m²
 - Izgrađena: 278 616 m²
 - Planirana: 92 380 m²
- Procenat izgrađenosti: 22%
- Koeficijent izgrađenosti: 0,47