



Grad Sarajevo
City of Sarajevo

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo
GRADSKO VIJEĆE

*ODLUKA
O USVAJANJU IZMJENA I DOPUNA
REGULACIONOG PLANA
„KVADRANT C1 – MARIJIN DVOR“*

Sarajevo, januar 2020. godine

Adresa: Hamdije Kreševljakovića 3
71000 Sarajevo, BiH
Tel: +387 33 216 659
Fax: +387 33 205 874
Email: gsgv@sarajevo.ba
Web: gradskovijece.sarajevo.ba





Na osnovu člana 177. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 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 35. sjednici održanoj 29.01.2020. godine, donijelo je

*ODLUKU
O USVAJANJU IZMJENA I DOPUNA
REGULACIONOG PLANA „KVADRANT C1 – MARIJIN DVOR“*

Član 1.

Usvaja se Izmjena i dopuna Regulacionog plana „KVADRANT C1 – MARIJIN DVOR“ (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Projekciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline sa mjerama i aktivnostima za provođenje Plana
- Odluka o provođenju Plana

Grafički dio sadrži:

- Urbanizam prezentiran na odgovarajućem broju tematskih karata
- Idejno rješenje saobraćaja
- Idejno rješenje hortikulture
- Idejno rješenje toplifikacije – gasifikacije
- Idejno rješenje snabdijevanja vodom i odvodnja otpadnih i oborinskih voda
- Idejno rješenje elektroenergetike i javne rasvjete
- Idejno rješenje kablovske tk mreže

Član 3.

Po jedan primjerak ovjerenog elaborata nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u Gradu Sarajevo

- Službi za urbano planiranje, investicije, stambene i komunalne poslove, Općini Novo Sarajevo i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 4.

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

PREDSJEDAVAJUĆI GRADSKOG VIJEĆA

Dr. Igor Gavrić, s.r.

Broj: 01-GV-02-167/20
Sarajevo, 29.01.2020. godine





Grad Sarajevo
City of Sarajevo

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo
GRADSKO VIJEĆE

*ODLUKA
O PROVOĐENJU IZMJENA I DOPUNA
REGULACIONOG PLANA
“KVADRANT C1 – MARIJIN DVOR“*

Sarajevo, januar 2020. godine

Adresa: Hamdije Kreševljakovića 3
71000 Sarajevo, BiH
Tel: +387 33 216 659
Fax: +387 33 205 874
Email: gsgv@sarajevo.ba
Web: gradskovijece.sarajevo.ba



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 29.01.2020. godine, donijelo je

*ODLUKU
O PROVOĐENJU IZMJENA I DOPUNA
REGULACIONOG PLANA "KVADRANT C1 – MARIJIN DVOR"*

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Kvadrant C1 – Marijin Dvor“ (u daljem tekstu: Plan), a naročito: granice prostorne cjeline, urbanistički tehnički uslovi za izgradnju građevina, uređenje građevinskog zemljišta, kao i uređenje zelenih i slobodnih površina.

Član 2.

Granica obuhvata Plana polazi od tačke br.1 koja se nalazi na parceli k.č. 3349/1, a ima koordinate y=6531915, x=4856909, produžava na sjever idući preko parcela k.č. 3349/1, 3349/3 i dolazi u tačku br.2 sa koordinatama y=6531867, x=4857106, zatim se lomi na sjeveroistok idući putem k.č. 4117/26 i dolazi u tačku br.3 koja ima koordinate y=6532010, 4857171, skreće na jug idući preko parcela k.č. 4117/26, 4117/2, 3355/8, 3355/1, (koordinate prelomnih tačaka: br.4 y=6532014, x=4857128; br.5 y=6532000, x=4857127) i dolazi u tačku br.6 koja ima koordinate y=6532015, x=4856935, potom se lomi na jugozapad sijekući u pravoj liniji parcele k.č. 3355/1 i 4333/1, te nastavlja međom parcele k.č. 4244 (obuhvata je) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele nalaze se u K.O. Novo Sarajevo I, Općina Novo Sarajevo.

Površina obuhvata Plana iznosi P=2,6 ha.

Član 3.

U obuhvatu Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Stambeno - poslovna zona - ukupna površina iznosi 1,53ha
- Benzinska pumpa - ukupna površina iznosi 0,14ha
- Saobraćajne površine - ukupna površina iznosi 0,92ha

Član 4.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina:

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana;
- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu, u sklopu koje investitor može formirati tlocrtno rješenje objekta, a istu ne može preći ni najistureniji dio objekta;
- Maksimalna spratnost utvrđena je Planom i ne može se mijenjati;
- Nivelaciona kota prizemlja ili suterena u objektima u kojima je predviđen poslovni prostor mora se izvesti najmanje 15,0 cm više od kote nivelete pločnika;

- Maksimalna spratna visina prizemlja sa poslovnom namjenom je 340 cm. Maksimalna konstruktivna visina spratnih etaža je 300 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 300 cm sprtanost objekta mora biti niža;
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti na građevinskim parcelama je $K_i = 3,5-4$, u zavisnosti od njenog položaja, veličine i oblika i ne može preći zadate vrijednosti;
- Procenat izgrađenosti građevinske parcele je $P_i = 30\% \text{ do } 60\%$ u zavisnosti od njenog položaja, veličine i oblika i ne može preći zadate vrijednosti;
- Na planiranim građevinskim parcelama br. 1 i br. 2, dio planiranog stambeno-poslovnog objekta spratnosti od P2 – P4 (maksimalne visine 16m) sa ozelenjenim ravnim krovom mora biti isključivo poslovne namjene;
- Svi arhitektonski objekti predviđeni za izgradnju ovim Planom moraju biti oblikovani i građeni od savremenih materijala;
- Građevinska linija podzemne 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 garažiranja;
- Udaljenost građevinske linije podzemne etaže u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1,5 m, zbog mogućnosti realizacije zaštite građevinske jame;
- Moguća je realizacija više podzemnih etaža, a naročito za rješavanje saobraćaja u mirovanju odnosno realizacije garažiranja. Na završnoj konstrukciji podzemne etaže koja izlazi iz osnovnog gabarita potrebno je obezbijediti cca 25% površine za zelenilo, formiranjem žardinjera ili udubljenja u ploči;
- Uredaji i instalacije koji su u funkciji objekta moraju se smjestiti u okviru osnovnog gabarita arhitektonskog objekta;
- 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;
- Postavljanje privremenih objekata se ne može odobriti, izuzimajući objekte za potrebe gradilišta, a isti se moraju ukloniti prije početka tehničkog prijema zgrade;
- Nivelete pješačkih površina kao i prilazi i ulazi u gradevine, 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 ortopedска pomagala („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 5/00).

Član 5.

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 obezbjedenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno izmjehstanje vodova komunalne infrastrukture. 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 privideno krajnjoj namjeni se ne može odobriti.

Član 6.

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

Član 7.

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

Unutar ugla preglednosti u zonama saobraćajnih čvorova se ne mogu 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 administraciju jedno parking mjesto na 30 m^2 / BGP
- za trgovinu jedno parking mjesto na 60 m^2 / BGP
- za planiranu stambenu izgradnju 1 stan – 1.1 parking mjesto

Član 8.

Uređenje zelenih površina se mora izvršiti na osnovu projekta sadnje čiju osnovu čini Idejno rješenje hortikulture koje je sastavni dio Plana.

Uređene zelene površine sa urbanim mobilijarom i adekvatnim popločanjem čine 30% od ukupne površine obuvata i moraju biti tako izvedene.

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

Član 9.

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 10.

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

PREDsjedavajući gradsKOG VIJEĆA

Dr. Igor Gavrić, s.r.

Broj: 01-GV-02-167-1/20
Sarajevo, 29.01.2020. godine



Grad Sarajevo
City of Sarajevo

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo
GRADSKO VIJEĆE

***IZMJENE I DOPUNE REGULACIONOG PLANA
„KVADRANT C1 – MARIJIN DVOR“
(Skraćeni tekst)***

Sarajevo, januar 2020. godine

Adresa: Hamdije Kreševljakovića 3
71000 Sarajevo, BiH
Tel: +387 33 216 659
Fax: +387 33 205 874
Email: gsgv@sarajevo.ba
Web: gradskovijece.sarajevo.ba



1. UVOD

Na osnovu Odluke o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana koja je donesena na sjednici Gradskog vijeća Grada Sarajeva, održanoj 25.04.2018. godine (“Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 22/18), pristupilo se izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana “Kvadrant C1-Marijin Dvor” (u daljem tekstu - Plan).

Osnovni cilj izrade Plana je preispitivanje prostorne organizacije koja je planirana Regulacionim planom „Kvadrant C1 – Marijin Dvor“ („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 43/16 – prečišćeni tekst), odnosno usklađivanje predmetnog obuhvata sa namjenom utvrđenom planovima višeg reda, kao stambeno-poslovna zona (1.4-12 – stambeno-poslovna zona Novo Sarajevo).

Planom su dati urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata stambeno-poslovne namjene u dosadašnjoj Zoni servisa i sagledani kapaciteti saobraćajne i komunalne infrastrukture.

2. POLOŽAJ GRANICA I VELIČINA PODRUČJA

Granice obuhvata Plana su utvrđene Odlukom o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „ Kvadrant C1 – Marijin Dvor“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 22/18).

Obuhvat Plana pripada administrativnoj teritoriji Općine Novo Sarajevo, a ograničeno je sa južne strane postojećim stambenim kolektivnim objektima, sa zapada ulicom Hamdije Ćemerlića - II transverzala, na sjeveru sa ulicom Put života - Sjeverna longitudinala, te sa istoka Kampusom Univerziteta u Sarajevu.

Ukupna površina prostornog obuhvata Plana iznosi 2,6 ha.

3. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Urbanističkim planom grada Sarajeva za urbano područje Sarajeva (Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Iličić i Vogošća) za period 1986. do 2015. godine (“Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 5/99, 4/02 i 37/14) i Prostornim planom Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 26/06, 04/11 i 22/17), područje planiranja se nalazi na prostoru koji je utvrđen kao:

- Stambeno-poslovna zona (1.4-12-stambeno-poslovna zona Novo Sarajevo)

4. POSTOJEĆE STANJE

4.1. Prirodni uslovi

Obuhvat Plana nalazi se na teritoriji općine Novo Sarajevo na nadmorskoj visini oko 520 m, te ga karakteriše ravan teren. Ukupna površina obuhvata iznosi oko 2,6 ha.

Na osnovu kriterija za kategorizaciju terena ovaj lokalitet je izdvojen kao stabilan teren. U građi učestvuju terasno-akumulacioni sedimenti šljunkovitog i pjeskovitog sastava, tako da nema nikakvih ograničenja pri izvođenju radova. Međutim, ovdje treba naglasiti mogućnost obrušavanja materijala iz zidova temeljnih jama zbog prisustva podzemnih voda u temeljima iskopa.

4.2. Stvorenii 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 područje je izgrađeno objektima servisa i benzinskom pumpom sa spratnom visinom od P do P4. Ukupna tlocrtna površina ovih objekata iznosi $7\ 777\ m^2$, a bruto površina cca $19\ 521\ m^2$.

Koefficijent izgrađenosti iznosi 0,80, a procenat izgrađenosti je 32%.

Sa aspekta saobraćaja cijeli prostor se oslanja na dvije saobraćajnice sa zapada na ulicu Hamdije Ćemerlića - II transverzala i sa sjevera na ulicu Put života - Sjeverna longitudinala.

5. KONCEPT ATHITEKTONSKO-URBANISTIČKOG RJEŠENJA

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,
- Zatečeno stanje izgrađenosti i opremljenosti prostora,
- Potrebu uspostavljanja funkcionalnih i prostornih veza sa kontaktnim područjima,
- Preporuke Elaborata o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama.

Uvažavajući Smjernice za izradu ovog Plana i dostavljene zahtjeve potencijalnih investitora, te razmatranje prostora sa aspekta korištenja raspoloživih površina i potreba za sadržajima, ukupan prostor je planiran kao stambeno-poslovna zona.

Urbanističkim rješenjem 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 3 stambeno-poslovna objekta čija se spratnost kreće od P2 (osnovni gabarit) do P19 (vertikalni akcenat) čija ukupna tlocrtna površina iznosi $P= 5\ 640\ m^2$, a $BGP= 51\ 950\ m^2$, te zadržavanje objekta benzinske pumpe sa planiranim dogradnjom zimske bašte.

Vanjsko uređenje pješačkih i saobraćajnih površina uz stambeno-poslovne objekte treba da je usaglašeno sa namjenom objekata, prostornim mogućnostima i potrebama korisnika.

Naročitu pažnju potrebno je posvetiti usklađivanju vanjskog uređenja u oblikovnom, pejsažnom i funkcionalnom smislu, kako unutar ove tri parcele, tako i sa ostalim okolnim zelenim površinama.

Vanjsko uređenje oko objekata treba realizovati sa visoko atraktivnim elementima biološke i građevinske komponente (popločanje, rasvjeta, žardinjere, klupe, korpe, skulpture i sl.), koje su dio jedinstvenog rješenja vanjskog uređenja. Biološka komponenta treba da je zastupljena kroz sve tri vegetacione etaže, sa vrstama dekorativnih morfoloških iskaza i fenoloških pojava, a naročito uz zastupljenost prve vegetacione etaže (stablašica).

Uz saobraćajnice formirati linijske sisteme od stablašica markantnih morfoloških karakteristika, koje odgovaraju datim stanišnim uslovima, a na površinama saobraćaja u mirovanju treba predvidjeti sadnju stablašica.

Planom je predviđeno da se minimalno 30% od ukupne građevinske parcele objekata mora koristiti za stvaranje zelenih površina.

Aktivnosti na realizaciji i uređenju zelenih površina mora se bazirati na adekvatnoj tehničkoj dokumentaciji. Projektna dokumentacija za izgradnju objekata i saobraćajne infrastrukture mora da sadrži i Idejne/Izvedbene projekte vanjskog uređenja sa hortikulturom, urađene na osnovu Idejnog rješenja hortikulture, koja je sastavni dio Plana.

Projekti moraju biti urađeni od strane stručnog i odgovornog lica i/ili registovane firme za projektovanje zelenih površina.

Planom je zadržan koncept primarne saobraćajne mreže definisan Urbanističkim planom grada Sarajeva 1986. - 2015. godine.

Novoplanirana saobraćajna mreža u obuhvatu se oslanja na dvije saobraćajnice sa zapada na ulicu Hamdije Ćemerlića - II transverzala i sa sjevera na ulicu Put života - Sjeverna longitudinalna.

Saobraćajnim rješenjem ostvareno je povezivanje obuhvata Plana preko:

- planirane servisne saobraćajnice uz istočnu granicu sa Kampusom Univerziteta u Sarajevu, a koja ima priključak na primarnu gradsku saobraćajnicu Sjevernu longitudinalnu,
- planirane servisne saobraćajnice između planiranih građevinskih parcela "1" i "2", a koja povezuje planiranu servisnu saobraćajnicu uz istočnu granicu Plana sa primarnom gradskom saobraćajnicom II transverzalom;

Pješačke komunikacije planirane su u skladu sa distribucijom Planom predviđenih sadržaja i prostornim mogućnostima, a koje obezbeđuju uslove za nesmetan protok pješaka.

Prostori za mirujući saobraćaj predviđeni su za realizaciju u okviru vlasničke parcele, u skladu sa planiranim sadržajima. Parking mesta moraju biti obezbijeđena u zatvorenom (podzemne ili nadzemne garaže) ili na otvorenom parkiralištu u okviru pripadajuće građevinske parcele, a prema sljedećim normativima:

- za administraciju jedno parking mjesto na 30 m^2 po max. BGP
- za trgovinu jedno parking mjesto na 60 m^2 po max. BGP
- za planiranu stambenu izgradnju 1 stan – 1.1 parking mjesto

Navedeni broj parking mesta ujedno je i minimalan broj parking mesta u odnosu na planiranu max. BGP.

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

- Ukupna površina obuhvata Plana: 2,6 ha.
- Ukupna tlocrtna površina objekata: $7\ 777\text{ m}^2$ - postojeća
- Ukupna bruto građevinska površina: $19\ 521\text{ m}^2$ - postojeća
- Procenat izgrađenosti: 32% - postojeći
- Koeficijent izgrađenosti: 0,8 - postojeći
- Ukupna tlocrtna površina objekata: $5\ 753\text{ m}^2$ - planirana
- Ukupna bruto građevinska površina: $52\ 063\text{ m}^2$ - planirana
- Procenat izgrađenosti: 21,7% - planirani
- Koeficijent izgrađenosti: 2,0 - planirani