



**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 longitudinale 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 sijekući 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 izdijeliti 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 m<sup>2</sup> BGP-a, nadležna Općinska služba projekat objekta treba poslati Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo na mišljenje (informaciju).

## Završna etaža i krovnište

### 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 potpome 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 opterećivati,
  - 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 supstrat
      - 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 m<sup>2</sup> BGP-a.

### Saobraćajna infrastruktura i parkiranje

#### Član 25.

- Saobraćajne površine, površine za parkiranje i garažiranje vozila utvrđene su ovim Planom - Faza saobraćaja.
- Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalne infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Planom (važećim tehničkim normativima) na osnovu faza komunalne infrastrukture koje su sastavni dio Plana. 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 m<sup>2</sup> /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<sup>o</sup> 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 gađevinskog 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 obezbijeđena su u Budžetu Općine Novi Grad Sarajevo.