

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
OPĆINA NOVI GRAD SARAJEVO
OPĆINSKI NAČELNIK**

(Nacrt)

**ODLUKA O PROVOĐENJU
URBANISTIČKOG PROJEKTA
„REZIDENCIJALNO NASELJE BOJNIK“**

Nosilac pripreme Plana:
Načelnik Općine Novi Grad

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Sarajevo, oktobar 2023. godine

Na osnovu člana 25. stav (10) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18) i člana 20. i 33. Statuta Općine Novi Grad Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo” broj 30/09 – Novi prečišćeni tekst, 2/17), Općinsko vijeće Općine Novi Grad Sarajevo, na sjednici održanoj dana _____ 2023. godine, donijelo je

(Nacrt)

ODLUKU O PROVOĐENJU URBANISTIČKOG PROJEKTA „REZIDENCIJALNO NASELJE BOJNIK“

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Urbanističkog projekta "Rezidencijalno naselje Bojnik" (u daljem tekstu: Urbanistički projekat), a naročito granice prostorne cjeline, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim objektima.

Član 2.

Granica Urbanističkog projekta obuhvata parcele k.č. 323/3, 323/4, 315/1, 317/3, 315/2, 314, dio k.č. 316, 321/3, 322, 321/2, 321/4, 321/1, 320, 319,2, 317/2 i dio k.č. 993.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Bojnik, Općina Novi Grad Sarajevo. Ukupna površina obuhvata iznosi $P=2,61$ ha

Član 3.

U sklopu obuhvata Urbanističkog projekta definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Zona individualnog stanovanja
- Zona uređenih zelenih površina i zaštitnog zelenila
- Saobraćajne površine

Član 4.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina:

Regulaciona i građevinska linija:

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Urbanističkog projekta;
- Građevinska linija je linija koja utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu, odnosno linija koju ne smije preći najistureniji nadzemni dio građevine - izuzev krovne strehe. Ovo se isključivo odnosi na građevine koje su udaljene min. 3 m od granice parcele prema susjedu.

Za građevine čija je udaljenost u odnosu na susjednu parcelu manja od 3 m, građevinsku liniju ne smije preći najistureniji nadzemni dio građevine, uključujući i krovnu strehu.

- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu;
- Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalne infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Urbanističkim projektom (važećim tehničkim normativima), a na osnovu faza komunalne infrastrukture, koje su sastavni dio Urbanističkog projekta;
- Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana;

Spratnost objekata:

- Planirana spratnost utvrđena je Urbanističkim projektom i ne može se mijenjati;
- Etaže objekta su: suteran („S“), prizemlje („P“), spratovi („1“, „2“, ...);
- Prosječna spratnost objekata individualnog stanovanja je S+P+1;
- 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;
- Suteran (S) 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%);
- Prizemlje je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1.5 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena, mjereno na najnižoj tački uz fasadu građevine, ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterana (ispod poda sprata ili krova).
- Sprat je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.
- Tavan je prostor ispod krovništva sa maksimalnom visinom nadzitka do 60 cm. Visina nadzitka se mjeri od gornje kote poda tavana do tačke preloma nadzitka sa krovnom konstrukcijom.
- Maksimalna spratna visina jedne etaže je 300 cm (od poda do poda), a preporučuje se spratna visina od 280 cm.

Završna etaža i krovništvo:

- Oblikovanje objekata mora poštovati principe i forme arhitekture karakteristične za sarajevske padine, sa viševodnim krovovima, a bar jedna krovna ploha mora biti okrenuta prema ulici i niz padinu;
- Nagib kosih krovova prilagoditi nagibu na susjednim objektima. Prosječni nagib je cca 30 °. Ne dozvoljava se primjena mansardnog i bačvastog oblika krova.

Planirani objekti:

Arhitektonsko oblikovanje:

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, sa jednostavnim arhitektonskim linijama, po mogućnosti dominacijom horizontala i formom jednostavnih kubusa;
- Svi arhitektonski objekti predviđeni za izgradnju ovim urbanističkim projektom moraju biti oblikovani i građeni od savremenih materijala;

- Moguće je koristiti tradicionalne elemente, ali transformisane savremenim oblikovnim izrazom, bez imitacije i direktnog preuzimanja oblika starih estetika;
- Novi objekti moraju svojim likovnim izrazom, proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima ili blokom u cjelini;
- Pri kolorističkoj obradi fasada izbjegavati jarke i intenzivne boje, a preporučuje se ublažena bijela ili svijetlo pastelne u kombinaciji sa neutralnim nijansama.

Ostali uslovi:

- Uređaji i instalacije koji su u funkciji objekata moraju se smjestiti u okviru osnovnih gabarita objekata.

Član 5.

Za planirane objekte na građevinskim parcelama stambenog kompleksa rezidencijalnog karaktera, numerisanim brojevima od 1 do 18, gabariti, spratnost i arhitektonsko oblikovanje su precizno definisani idejnim projektima svakog pojedinačnog objekta, a koji čine sastavni dio ovog Urbanističkog projekta. Prostorne mogućnosti planiranih parcela stambenog kompleksa rezidencijalnog karaktera ne dozvoljavaju izgradnju pomoćnih objekata na parceli.

Član 6.

Obzirom da se na prostoru cijelog obuhvata radi o terenima uslovno povoljnim za građenje, u postupku izdavanja dozvole za građenje 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 prethodno urađenog detaljnog inženjersko - geološkog i geo tehničkog 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 7.

Uređenje građevinskog zemljišta mora se izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Urbanističkim projektom. Izgradnja građevina stambenog kompleksa rezidencijalnog karaktera ne može započeti bez prethodnog uređenja građevinskog zemljišta, što podrazumijeva rekonstrukciju pristupne naseljske saobraćajnice (ul. Mihaljevska) kao i izgradnju interne saobraćajnice za obezbjeđenje saobraćajnog pristupa novoplaniranim parcelama, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih radova na stabilizaciji terena. Uređenje obuhvata Urbanističkog projekta „Rezidencijalno naselje Bojnik“ u smislu infrastrukturnog opremanja je obaveza krajnjeg investitora.

Izgradnja građevina ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.

Privremeno korištenje građevinskog zemljišta koje nije privedeno krajnjoj namjeni se ne može odobriti.

Član 8.

Urbanističko-tehnički uslovi za intervencije na postojećem građevinskom fondu:

- Postojeći objekti koji se zadržavaju ovim Planom mogu se: rekonstruisati, sanirati, redizajnirati, dograditi ili nadzidati, kako za potrebe stanovanja, tako i za potrebe dobivanja poslovnog prostora u kojem se mogu obavljati isključivo djelatnosti koje ne ugrožavaju čovjekovu okolinu i standard života u susjednim zgradama. Ovi zahvati mogu se odobriti ukoliko ne pogoršavaju uslove stanovanja u susjednim zgradama (očuvanje prava na vidik i osunčanje).
- Objekat koji se nadziđuje mora da zadovoljava konstruktivno-seizmičke uslove. Kod nadziđivanja/dogradnje postojećih objekata, nadzidani/dograđeni dio objekta uskladiti sa postojećim u cilju unapređenja estetskih vrijednosti postojećeg izgleda objekta, u skladu sa odredbama člana 4. ove Odluke koje se odnose na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju. Spratnost nadzidanih objekata treba biti usklađena sa prosječnom visinom okolnih objekata.
- Za objekte koji su izgrađeni bez odgovarajućih saglasnosti, a zadržavaju se ovim planskim dokumentom, može se odobriti izdavanje naknadne urbanističke saglasnosti, odnosno odobrenja za građenje, uz poštivanje i svih ostalih uslova propisanih ovom Odlukom koji se odnose na mogućnost zadržavanja objekata izgrađenih bez odgovarajućih saglasnosti.
- Za sve novoplanirane sadržaje mora se obezbijediti odgovarajući broj mjesta za parkiranje/garažiranje.
- Na postojećim objektima koji su predviđeni za rušenje, mogu se odobriti samo radovi tekućeg održavanja, u cilju obezbjeđenja stabilnosti i normalnog korištenja objekata.
- Zadržavanje postojećih pomoćnih objekata i izgradnja novih može se odobriti ako za to postoje prostorne mogućnosti, odnosno ukoliko se istim ne ugrožava stanovanje i rad u susjednim objektima.

Član 9.

Za postojeće objekte, koji se zadržavaju ovim Planom a izgrađeni su bez odgovarajućih odobrenja za građenje i nalaze se na površinama koje su geoinženjerskim elaboratom utvrđene kao:

Terani uslovno povoljni za gradnju objekata - (sa oznakom 3) :

- Legalizacija objekata na ovom dijelu terena se može dati uz detaljan pozitivan geotehnički izvještaj. Izrada geotehničkog izvještaja mora biti oslonjena na podatke dobijene iz istražnog rada (istražni šaht ili istražna bušotina) zavisno od lokacije, veličine objekta tj., njegovog opterećenja, izvešće se detaljan pregled temeljnih konstrukcija sa AC kartiranjem nabušenih litoloških članova kao i na osnovu usvojenih laboratorijskih ispitivanja (za manje objekte) ili izrade laboratorijskih ispitivanja (za veće objekte) iz uzetih uzoraka. Dobijeni

podaci iz istražnog rada i detaljnim I.G. kartiranjem mikrolokacije dobijaju se svi neophodni parametri koji ulaze u konačnu ocjenu za predmetnu lokaciju.

Član 10.

Moguće je pretvaranje prizemlja planiranih objekata br. 13 i 14 ili suterena planiranih objekata br. 1, 2, 3 i 4, koji čine dio stambenog kompleksa rezidencijalnog karaktera, a kojim se može pristupiti iz ul. Mihaljevska, u poslovni prostor, namjene: komercijalne djelatnosti (trgovina, zanatstvo, ugostiteljstvo, kultura, dječija zaštita i zdravstvo), za što treba obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta.

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).

Navedenim intervencijama na postojećim objektima u smislu pretvaranja suterena i prizemlja u poslovni prostor ne smije se narušiti konstruktivna stabilnost objekta.

Član 11.

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta, a u skladu sa članom 2. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17, 1/18).

Član 12.

Dozvoljeno je ograđivanje parcela postojećih i planiranih individualnih stambenih objekata. Ograda treba biti transparentna i u kombinaciji sa živim materijalom (živa ograda).

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

Član 13.

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

Za sve planirane sadržaje, parkiranje/garažiranje se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele, i to:

- za objekte individualnog stanovanja - unutar gabarita objekta ili na otvorenom - parking mjesto (sa ili bez nadstrešnice).

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 – 1.1 parking mjesto,
- za poslovne sadržaje: jedno parking mjesto na 60 m² /max. BGP.

Član 14.

Ovim Planom utvrđene su kategorije zelenila:

1. Uređeno zelenilo uz objekte individualnog stanovanja,
2. Zaštitno zelenilo.

Površine utvrđene kao neke od ovih kategorija ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi objekti koji nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari.

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

Izgradnja i uređenje zelenih površina vrši se u skladu sa prethodno pribavljenom (odgovarajućom) dokumentacijom urađenom na osnovu Idejnog rješenja hortikulture, koja je sastavni dio Plana.

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

Član 15.

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) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu ispravnosti skloništa ("Službene novine Federacije BiH", broj 21/05).

Član 16.

U postupku donošenja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje, nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine, moraju biti isprojektovani i izvedeni prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uslovima, prostornim standardima i normativima za otklanjanje i sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 5/00).

Član 17.

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

Predsjedavajući
Općinskog vijeća Novi Grad Sarajevo

Mirza Selimbegović

Broj:
Sarajevo,

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Zakonski osnov je sadržan u odredbama člana 25. stav (10) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18) kojim je regulisano da Urbanističke projekte donosi općinsko vijeće.

Statutarni osnov za donošenje ove odluke su članovi, 20. i 33. Statuta Općine Novi Grad Sarajevo kojim je regulisano da je Općina Novi Grad Sarajevo, kao jedinica lokalne samouprave, vodi urbanističko-stambenu politiku od značaja za Općinu i njen razvoj, odnosno da Općinsko vijeće donosi odluke i druge propise iz nadležnosti Općine kao jedinice lokalne samouprave.

Planski osnov

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 26/06, 4/11, 22/17). Predmetni obuhvat se nalazi u urbanom području Općine Novi Grad Sarajevo, u zoni građevinskog zemljišta. Obzirom da za predmetno područje nije urađen Regulatorni plan, izradi Urbanističkog projekta prethodila je izrada Projektnog programa.

Sadržaj odluke

Odluka sadrži sve elemente propisane Zakonom o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18) i Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata ("Službene novine Federacije BiH", broj 63/04, 50/07 i 84/10).

Razlozi donošenja odluke

Izradu Urbanističkog projekta inicirala je Općina Novi Grad Sarajevo, na zahtjev poznatog krajnjeg investitora, a u cilju stvaranja planskog preduslova za izgradnju stambenog kompleksa sa objektima rezidencijalnog tipa na neizgrađenom zemljištu.