

**BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
KANTON SARAJEVO  
OPĆINA TRNOVO  
NAČELNIK OPĆINE**

*~ nacrt ~*

**ODLUKA  
O PROVOĐENJU  
URBANISTIČKOG PROJEKTA  
„POSLOVNO-SPORTSKI CENTAR TRNOVO“**

**Nosilac pripreme Plana**  
Načelnik Općine Trnovo

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

Sarajevo, juli 2017. godine



Na osnovu čl. 37.stav 2. Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo", br.24/17 ) i čl. 14. i 24. Statuta Trnovo ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 12/08), Općinsko vijeće Trnovo, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2017. godine, donijelo je

*Nacrt*

**ODLUKU  
O PROVOĐENJU  
URBANISTIČKOG PROJEKTA  
„POSLOVNO-SPORTSKI CENTAR TRNOVO“**

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti korišćenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Urbanističkog projekta „Poslovno-sportski centar Trnovo“ (u daljem tekstu: Plan), a naročito: granice prostorne cjeline, namjenu površina, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara, mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima, uslovi zaštite i uređenja krajolika.

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tromeđe parcela k.č. 3071/1, 3008/37, 3008/3, zatim produžava na jugozapad idući međom parcele k.č. 3008/3 (ne obuhvata je) i dolazi u tačku br.1 koja ima koordinate  $y=6523154$ ,  $x=4841829$ , zatim nastavlja preko parcela k.č. 752/1, 3071/2, 3071/1 (koordinate prelomnih tačaka: br.2  $y=6523080$ ,  $x=4841802$ ; br.3  $y=6523027$ ,  $x=4841811$ ; br.4  $y=6522946$ ,  $x=4841911$ ; br.5  $y=6522919$ ,  $x=4842018$ ; br.6  $y=6522939$ ,  $x=4842114$ ; br.7  $y=6522949$ ,  $x=4842262$ ; br.8  $y=6523154$ ,  $x=4842269$ ; br.9  $y=6523180$ ,  $x=4842216$ ; br.10  $y=6523222$ ,  $x=4842192$ ; br.11  $y=6523285$ ,  $x=4842102$ ; br.12  $y=6523225$ ,  $x=4842066$ ; br.13  $y=6523212$ ,  $x=4842064$ ; br.14  $y=6523202$ ,  $x=4842070$ ; br.15  $y=6523182$ ,  $x=4842108$ ) i dolazi u tačku br.16  $y=6523167$ ,  $x=4842123$  koja se nalazi na međi između parcela k.č. 3071/1 i 3008/37, potom se lomi u pravcu juga idući međom parcele k.č. 3071/1 (obuhvata je) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Presjenica, Općina Trnovo.  
Površina obuhvata iznosi  $P=11,2$  ha.

Član 3.

Izgradnja na ovom prostoru vršiće se na osnovu ovog Plana i Idejnih projekata koji su sastavni dio ovog Plana

#### Član 4.

U sklopu obuhvata ovog Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Zona sportskih terena
- Zona izgradnje u funkciji sportskog centra
- Zona šume
- Zona saobraćajnih površina

#### Član 5.

Građevine u obuhvatu Plana moraju biti usklađene u pogledu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije. Isto se odnosi i na elemente urbane opreme i vizuelene komunikacije.

#### Član 6.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina:

##### REGULACIONA LINIJA I PARCELACIJA:

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana.

##### GRAĐEVINSKA LINIJA:

- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu. Građevinskom linijom je utvrđena udaljenost objekta od regulacione linije. Građevinska linija ne može prelaziti regulacionu liniju.
- Građevinska linija podrumске etaže može biti veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren. Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1.0 m, zbog mogućnosti realizacije zaštitne građevinske jame. Kod realizacije navedene podrumске etaže voditi računa da se ne ugrozi stabilnost objekata na susjednim parcelama.

##### SPRATNA VISINA, ETAŽE OBJEKTA I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE:

- Spratnost objekata utvrđena je Planom i ne može se mijenjati, a u načelu nijedan stacionirani objekat ne može biti spratnosti veće od 2SP2.
- Etaže objekta 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.
- Kota poda podrumске etaže mora biti spuštена minimalno 1 metar u odnosu na kotu pristupne saobraćajnice, odnosno minimalno 2 metra u odnosu na postojeću kotu terena niže strane objekta. Ostale strane podrumске etaže moraju biti u potpunosti pod zemljom. Podrumска etaža se ne može radovima zemljanih iskopa i vanjskog uređenja pretvarati u suterensku etažu na nižoj koti terena, sa jednim frontom vidljivim više od 1 metar.

- Suteran (S) je etaža djelimično ukopana u teren sa tri strane i slobodnim pročeljem, kao i etaža koja je ukopana u odnosu na uređen teren između jedne četvrtine do jedne polovine svog vertikalnog volumena (između 25% i 50%). Dio suterana na kosom terenu koji je ispod nivoa terena tretira se kao podrum;
- Maksimalna spratna visina prizemlja sa sadržajima centralnih djelatnosti je 360 cm. 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, jer se ukupna naprijed definisana visina objekta ne može preći.
- Visina planiranih objekata od saobraćajnice sa gornje strane objekta, je maksimalno 10,0 m.
- Pješачke komunikacije potrebno je kroz projekte predvidjeti kao djelimično natkrivene prepuštanjem krovne konstrukcije, i to min. za 1,5 m. sa obje fasade ulice, zbog specifičnih klimatskih uslova.
- Arhitektonsko oblikovanje objekta prilagoditi ambijentu, uslovima terena i zahtjevima cjeline, uz uvažavanje tradicionalnog načina građenja na ovom području (krovovi, primjenom prirodnih materijala nastojati obezbijediti kontinuitet tradicionalne izgradnje transformisan savremenim arhitektonskim izrazom.
- Svi objekti smještajnih kapaciteta moraju imati vjetrobran na glavnim ulazima.
- Kod objekata veće dužine (preko 30 metara) potrebno je vertikalnim povlačenjem gabarita izdijeliti objekat u lamele.
- Kod objekata planiranih na kosom terenu preporučuje se stepenasto povlačenje vertikalnog gabarita objekata prateći pad terena, kako bi se vizuelno ublažio vertikalni volumen.
- Sa aspekta kolorističke obrade fasade izbjegavati jarke i intenzivne boje, a preporučuje se ublažena bijela, sive nijanse ili svijetlo pastelne u kombinaciji sa neutralnim nijansama, kao i upotreba drvenih obloga u natur boji.
- Minimalno 20% BGP planiranih objekata odnosi se na sadržaje centralnih djelatnosti komplementarne osnovnoj namjeni centra.
- Uzimajući u obzir specifičnost prostora sa aspekta veoma raznolikog, neusklađenog, kao i planinskom ambijentu neprimjerenog arhitektonskog oblikovanja objekata izgrađenih u kontaktnoj zoni Plana – Babionom dolu, objekti planirani u obuhvatu Plana moraju biti usklađeni kako u pogledu arhitektonskog oblikovanja, tako i pogledu materijalizacije.
- Uređaji koji su u funkciji obavljanja djelatnosti u objektu (ventilacije, dimnjaci, klima uređaji, RTV i sl.) moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita objekta, posebno u slučaju kada bi svojim volumenom, primjenjenim materijalom i oblikom mogli znatno uticati na arhitektonski izgled fasade.

#### TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:

Za potrebe izrade tehničke dokumentacije za realizaciju objekata neophodno je uraditi detaljna geoinženjerska ispitivanja. Za izdavanje urbanističke saglasnosti mora se uraditi detaljan geoinženjerski nalaz i idejni projekat objekta sa urbanističkim rješenjem parcele, a statički proračun mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8° MCS. Obim i kvalitet izvedenih radova vezanih za geoinženjerske uslove moraju biti verifikovan u okviru tehničkog prijema, a upotrebna dozvola se ne može izdati ukoliko predviđeni radovi nisu u obimu i kvalitetu zadovoljavajući.

#### OSTALI USLOVI:

- Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana.
- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrditi 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.
- 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 sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 5/00).
- Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalne infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Planom (važećim tehničkim normativima) a na osnovu faza komunalne infrastrukture koje su sastavni dio Plana.
- Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju mikroambijent i uslove stanovanja na susjednim parcelama a odvodnja oborinskih voda mora se riješiti na vlastitoj parceli.
- Krovništa građevina moguće je oblikovati na način koji omogućuju ugradnju sunčanih pretvornika u svrhu korištenja sunčeve energije kao obnovljivog izvora energije.

#### Član 7.

Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom.

Izgradnja građevina se ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta što podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih radova na stabilizaciji terena.

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

#### Član 8.

Sve pješačke površine koje se nalaze uz objekte koje se poločavaju, ispred tribina, sportske dvorane, hotela i ostalih objekata ili sportskih terena moraju se popločati prirodnim kamenom obrađenim na način koji je otporan na klimatske uvjete i pogodan za održavanje imajući u vidu specifičnost planinskog ambijenta.

#### Član 9.

Postavljanje elementa urbane opreme (klupe, korpe za otpatke, natpisi i sl.), potrebno je definisati posebnim projektom urbane opreme i vizuelnih kounnikacija za cijelo područje obuhvaćeno granicom Plana. Primjena prirodnih materijala je obavezna.

## Član 10.

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta, a u skladu sa članom 77. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 07/05).

Na parcelama nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata.

## Član 11.

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

Za potrebe smještajnih objekata, parkiranje i garažiranje vozila se mora obezbijediti na parceli koja pripada objektu. Predloženo rješenje predviđa garažiranje vozila u objektima - suterenska etaža, po principu da svaki apartman ima svoju garažu. Garažiranje vozila je predviđeno i u hotelima. Za parkiranje gostiju i posjetilaca u vršnim opterećenjima je predviđeno parkiranje uz saobraćajnice.

Normativ za dimenziniranje parkiranja:

- Sportski tereni : jedno parking mjesto..... 10 gledaoca
- Hoteli : jedno parking mjesto..... 3 kreveta
- Restorani : jedno parking mjesto..... 4 stolice
- Moteli : jedno parking mjesto..... 1 soba
- Trgovine : jedno parking mjesto..... 60 m<sup>2</sup> BGP.
- Maksimalan nagib ulazno-izlazne rampe pokrivene je 10%.
- Širina rampe po voznoj traci je min. 3,25 m.
- Saobraćajnica u garaži min. 6,5 m.
- Dimenzije parking mjesta u garaži su min. 2,5 x 5,0 m.
- Slobodna visina garaže (ispod grede) je max 2,8 m.

## Član 12.

Unutar ugla saobraćajne preglednosti ne može se vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture.

## Član 13.

U području obuhvaćenom granicom Plana u kome se zadržava postojeća šuma ne može se vršiti sječa drveća. Šumu treba metodom prorjeđivanja od niskog rastinja (šiblja i grmlja) učiniti prohodnom za svakodnevne posjetioce, a staze urediti u skladu sa topografijom terena, sadnjom trave otporne na habanje, u skladu sa zahtjevima na terenu urediti prirodnim materijalom – drvetom ili kamenom. Ovaj proces je potrebno uraditi na osnovu analize stručnih tijela za ovu oblast da se ne bi uklonile rijetke ili zaštićene vrste.

Nakon realizacije objekata sportske dvorane i ostalih objekata u cilju unaprjeđenja krajolika, odnosno ponovne sadnje vegetacije, moraju se saditi samo autohtone vrste ovog područja na način koji ostavlja dojam prirodnog postojanje. Može se primjeniti uređenje prve etaže vegetacije – trave – sadnjom vrsta komplementarnih terenu i vršiti njihovo uređenje ali ostala vegetacija mora biti postojeća odnosno mora se saditi drveće autohtonih vrsta. Predmetni prostor ne može se uređivati po parkovskom sistemu.

#### Član 14.

Planom upravljanja otpadom Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 29/15) definisano je da lokacije za infrastrukturu za otpad trebaju biti osigurane u provedbeno-planskoj dokumentaciji.

Obzirom da je obuhvat UP „Bjelasnica I faza“ turistička zona sa visokom frekvencijom posjetilaca, pogotovo u zimskom periodu, pored sanacije postojećih lokacija kontejnerskih mjesta planirana je izgradnja pet nadzemnih zelenih otoka (TIP 1), čije su lokacije određene u grafičkom prilogu br. 7 – Urbanističko rješenje, koji trebaju ispunjavati sve uslove definisane u Tehničkim smjernicama za projektiranje infrastrukture za prihvat otpada.

#### Član 15.

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", 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.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Predsjedavajuća  
Općinskog vijeća Trnovo

Broj: \_\_\_\_\_

Trnovo, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Emina Mehmedagic

## **O B R A Z L O Ź E N J E**

### **Pravni osnov**

Zakonski osnov je član 37. stav 2 Zakona o prostornom uređenju gdje se propisuje da Skupština Kantona, odnosno Gradsko ili općinsko vijeće razmatra i utvrđuje nacrt planskog dokumenta i stavlja ga na uvid i javnu raspravu prema uvjetima i u trajanju utvrđenom u odluci o pristupanju izradi planskog dokumenta.

Statutarni osnov za donošenje ove odluke su članovi 14. i 24. Statuta Općine Trnovo, kojim je regulisano da je Općina, kao jedinica lokalne samouprave, nadležna za regulisanje pitanja iz oblasti prostornog uređenja i urbanizma, odnosno da Općinsko vijeće donosi odluke i druge propise iz nadležnosti Općine kao jedinice lokalne samouprave.

### **Planski osnov**

Planski osnov za donošenje ove odluke je Regulacioni plan „Sportsko rekreacioni centar Bjelašnica“ („Službene novine Grada Sarajeva“ broj 11/82).

### **Sadržaj odluke**

Odluka je sačinjena na osnovu Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Sl.novine F BiH“ br. 63/04), i sadrži sve propisane elemente iz navedene uredbe.