

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

**REGULACIONI PLAN
„LJUBNIĆI“ - ILIJAŠ**

~ nacrt~

Direktor

Hamdija Efendić, dipl.ing.grad.

Ilijaš, Mart 2015. godine

NOSILAC PRIPREME PLANA:

NAČELNIK OPĆINE ILIJAŠ

NOSILAC IZRADE PLANA:

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO

FAZA URBANIZAM:

KOORDINATOR SEKTORA
ZA PROVEDBENU PLANSKU
DOKUMENTACIJU I
STRUČNA MIŠLJENJA:

STANISLAVA MARINOVIĆ, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PLANER:

ZINAIDA KADRIBEGOVIĆ, dipl.ing.arh.

SADRŽAJ:

TEKSTUALNO OBRAZLOŽENJE REGULACIONOG PLANA „LJUBNIĆI - ILIJAŠ“

UVOD

1. POLOŽAJ I POVRŠINA
2. POSTOJEĆE STANJE
 - 2.1. Prirodni uslovi
 - 2.2. Stvoreni uslovi
3. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA
4. NAMJENA POVRŠINA
5. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE
6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

GRAFIČKI PRILOZI:

A. POSTOJEĆE STANJE

- | | |
|-------------------------------|--------|
| 1. Izvod iz Prostornog plana | 1:2500 |
| 2. Ažurna geodetska podloga. | 1:1000 |
| 3. Postojeće stanje | 1:1000 |
| 4. Posjedovno stanje | 1:1000 |
| 5. Planirana namjena površina | 1:1000 |

B. PROJEKCIJA RAZVOJA

- | | |
|---|--------|
| 6. Urbanističko rješenje - Namjena, spratnost i razmještaj objekata | 1:1000 |
| 7. Mreža regulacionih i građevinskih linija | 1:1000 |

UVOD

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana "Ljubnići" - Ilijaš (u daljem tekstu: Plana) donijelo je Općinsko vijeće Ilijaš na sjednici održanoj 27.11.2014. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 49/14), a na osnovu člana 40. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 7/05) i člana 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš – Prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 20/09).

Cilj izrade Plana je optimalna organizacija prostora za kvalitetno funkcionisanje kompleksa objekata za tov i preradu pilića, uz poštovanje uvjeta zaštite okoliša i tehnološkog procesa rada kompleksa, uz opremanje prostora saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom.

Odlukom o pristupanju izradi Plana utvrđene su osnovne smjernice za izradu Plana:

- Na osnovu programa razvoja i tehnološkog procesa rada kompleksa objekata farme za tov i preradu pilića, dati optimalnu prostornu organizaciju kompleksa sa pratećim sadržajima, na način da uređenje prostora sadrži zaštitu prirode i okoliša kao kontinuiranu i u svim segmentima prisutnu komponentu;
- Za cjelokupan prostor treba predložiti kvalitetno saobraćajno rješenje i opremiti ga neophodnom mrežom i uređajima komunalne infrastrukture: snabdijevanje vodom, dispozicija otpadnih voda, snabdijevanje potrebnim količinama električne energije i dr., a prema uslovima datim od Javnih komunalnih preduzeća,

1. POLOŽAJ I POVRŠINA

Predmetni lokalitet se nalazi na sjeverozapadu Kantona Sarajevo, a administrativno pripada općini Ilijaš.

Područje planiranja nalazi se sa lijeve strane rijeke Bosne, u zoni mjesta Balbegovića, sjeverno od od trigonometra /597 mnv/ u zoni Šiljegovoće, na cca 1500 m, zapadno od Podlugova.

Površina obuhvata iznosi **3,8 ha**.

2. POSTOJEĆE STANJE

Analiza postojećeg stanja rađena je na osnovu obilaska terena i Elaborata o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama tla.

2.1. Prirodni uslovi

Teren na predmetnom obuhvatu pripada padinskom terenu. Nagibi terena /procjenjeni u postocima/ 10-20% , izuzežno nešto viši nagibi terena, prosječno do 15° . Generalno pad terena je od jugozapada pa prema zapadu do prema sjeverozapadu u smjeru toka neimenovanog potoka.

Karakteristike terena ukazuju da se predmetni teren može uvrstiti u stabilni teren.

Uzimajući u obzir nagib terena, veći dio terena spada u terene koji zahtijevaju srednji do veći obim zemljanih radova.

U stabilne terene spada cijeli prostor istraživanog prostornom planu „Ljubnići“ - Ilijaš. Ovi sedimenti imaju povoljnu geomorfologiju i čine padinski dio terena sa padom terena do 15°, što se vidi iz priložene dokumentacije.

Stabilan teren je označen sa oznakom (ST) , čine miocenski sedimenti (2M2), a po pogodnosti za gradnju spadaju u - teren povoljan za gradnju (3).

Litološki sastav predmetne lokacije odlikuju se dobrim fizičko-mehaničkim karakteristikama, veoma velikom debljinom od cca 500 m i na osnovu toga se svrstava u stabilne terene, te kao takvi su pogodni za gradnju i srednje teških i teških objekata.

Objektivnom valorizacijom kriterijuma, na predmetnom obuhvatu Regulacionog plana „Ljubnići“ u općini Ilijaš, izdvojena je samo jedna kategorija pogodnosti terena za građenje :

α) Tereni povoljni za gradnju objekata

Na teritoriji Ilijaša i sarajevskog kantona nisu vršena detaljna seizmička ispitivanja, mada je poznato da sarajevski kanton pripada području sa povećanom seizmičkom aktivnošću. Za ovo područje izračunat je osnovni stepen seizmičkog intenziteta 7 MCS skale, a zavisno od lokalnih uslova ova vrijednost može biti i veća.

Utvrđeni litološki sastav prostora regulacionog plana Ljubunići, nedvosmisleno pokazuju da su stijene supstrata /laporci- glinci/ u hidrogeološkom pogledu vodonepropusni. Sve površinske vode brzo otiču niz padinske dijelove terena prema aluvionu rijeke Bosne. Iz prikaza hidrogeoloških karakteristika terena proizilazi da u građi terena preovlađuju stijene koje su u funkciji hidrogeološkog izolatora i čine hidrogeološke izolatore.

2.2. Stvoreni uslovi

Unutar obuhvata nema postojećeg građevinskog fonda. Nisu evidentirani ni devastirani objekti, objekti u izgradnji ni temelji.

- **Procenat izgrađenosti (Pi)**-----0%
- **Koeficijent izgrađenosti (Ki)**-----0

Ovi urbanističko-tehnički parametri ukazuju na to da je prostor utvrđen granicama Regulacionog plana potpuno neizgrađen, bez stanovnika.

Na razmatranom području ukupne površine 3 800 m², svo zemljište pripada **privatnim vlasnicima i korisnicima**.

Saobraćajna mreža je nedovoljno razvijena.

3. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Prostornim planom Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine, predmetni lokalitet nalazi se dijelom u namjeni šume i šumsko zemljište, a dijelom u namjeni poljoprivredno zemljište – 4 bonitetne kategorije.

4. NAMJENA POVRŠINA

U obuhvatu ovog Plana definisane su zone sa pretežnim namjenama:

- zona privrede.....3,66 ha
- saobraćajne površine.....0,14 ha

5. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE

Osnovne postavke koncepta prostorne organizacije površine razmatrane ovim Planom zasnovane su na sljedećem:

- lociranje objekata farme za tov i preradu pilića, sa optimalnom prostornom organizacijom kompleksa sa pratećim sadržajima, na način da se poštuje zaštita prirode i okoliša,
- formiranje građevinskih parcela za izgradnju privrednih objekata,
- ostvarivanje saobraćajne povezanosti kompleksa i opremanje infrastrukturom;

Nove parcele za izgradnju privrednih objekata formirane su uz zapadnu granicu obuhvata. Radi se o dvije građevinske parcele, koje se mogu realizovati kroz dvije etape definisane u grafičkom prilogu br. 3. Parcela broj 1. predstavlja ujedno i prvu etapu, koja podrazumjeva realizaciju objekata na toj parceli odmah po usvajanju ovog Plana.

Spratnost ovih objekata iznosi S+P+1, a BGP iznosi 9 350 m²

Parcela br. 2 predstavlja ujedno i drugu etapu, koja podrazumjeva realizaciju objekata na toj parceli nakon regulisanja imovinsko - pravnih odnosa.

Spratnost ovih objekata iznosi S+P+1, a BGP iznosi 7 397,5 m²

Preostala površina obuhvata ovog Plana, rezervisana je za potencijalno širenje kapaciteta farme u budućnosti, ili za eventualno lociranje neke komplementarne djelatnosti, uz naglasak na zaštitu prirode i okoliša. Do eventualne realizacije nekog od navedenih sadržaja, prostor ostaje u postojećem stanju, tj. dijelom šuma, a dijelom pašnjak.

Svi objekti moraju biti planirani i izvedeni u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti okoliša „Sl. novine Federacije BiH“ br. 33/03 i 38/09, i Pravilnikom o pogonima i postrojenjima koji mogu biti izgrađeni i pušteni u rad samo ako imaju okolinsku dozvolu „Sl. novine Kantona Sarajevo“ br. 8/11.

Na predmetnom lokatitetu nema planiranih stanovnika, kao ni potrebe za komercijalnim i društvenim sadržajima.

Zona između planiranih privrednih objekata biće uređene i ozelenjene.

Saobraćaj i opremanje naselja komunalnom infrastrukturom

U predmetnoj prostornoj cjelini ne postoji nikakva saobraćajna mreža. Uz zapadnu granicu, a izvan granice obuhvata Plana, nalazi se uski makadamski pristupni put.

Planom su predviđena dva pristupna puta za pristup objektima u dva nivoa, u skladu sa konfiguracijom terena. Isti su priključeni na gore navedeni makadamski pristupni put, koji se mora rekonstruisati kako bi zadovoljio normative.

Za sve postojeće saobraćajnice planirana je njihova rekonstrukcija, a za potrebe koje su nastale kao posljedica planirane nove izgradnje predviđena je izgradnja novih saobraćajnica.

Stacionarni saobraćaj parkiranje/garažiranje vozila, mora se obezbijediti u okviru pripadajućih parcela, ili unutar gabarita objekata.

Razmatrani prostor će biti opremljen mrežama komunalne infrastrukture, sa vezama na primarne gradske sisteme.

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

Definisanjem prostora u granicama Plana dobiveni su sljedeći urbanističko-tehnički pokazatelji:

- **Ukupna površina obuhvata----- 3,8 ha**
- **Ukupan broj stanovnika----- 0 stan.**
- **Ukupna tlocrtna površina objekata----- 6 090 m²**
- **Ukupna bruto građevinska površina objekata----- 16 747 m²**
 - **Procenat izgrađenosti (Pi)----- 16.02%**
 - **Koeficijent izgrađenosti (Ki)----- 0,44**