

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

PRIJEDLOG

**ODUKA O USVAJANJU
REGULACIONOG PLANA
„APARTMANSKO NASELJE SOVRLE “ - ILIJAŠ**

**Nosilac pripreme za izradu Plana
Načelnik Općine Ilijaš**

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

Ilijaš, oktobar/11stopad 2017.godine

Na osnovu člana 44. stav 4. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 7/05) i čl. 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/09 – Prečišćeni tekst), Općinsko vijeće Ilijaš, na sjednici održanoj _____ 2017. godine, donijelo je

**ODLUKU O USVAJANJU
REGULACIONOG PLANA
„APARTMANSKO NASELJE SOVRLE “ - ILIJAŠ**

Član 1.

Usvajaja se Regulacioni plan „Apartmansko naselje Sovrle “ – Ilijaš (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Odluka o provođenju R.P. „Apartmansko naselje Sovrle “ - Ilijaš
- Tekstualni dio Plana.

Grafički dio sadrži:

1. Faza-Urbanizam prezentiran na odgovarajućem broju tematskih karata i to:

- | | |
|-----------|---|
| -karta 1. | - Izvod iz Prostornog plana Kantona Sarajevo |
| -karta 2. | - Izvod iz izmjena i dopuna Urbanističkog plana Kantona Sarajevo za urbano područje Ilijaš za period 1986-2015 g. |
| -karta 3. | - Ažurna geodetska podloga |
| -karta 4. | - Postojeće stanje |
| -karta 5. | - Posjedovno stanje |
| -karta 6. | - Planirano stanje-Razmještaj namjena i spratnost objekata |
| -karta 7. | -Planirana namjena površina |
| -karta 8. | - Mreža regulacionih i građevinskih linija |

2. Analitička obrada građevinskih parcela

Član 3.

Idejna rješenja faza saobraćaja, snabdijevanja vodom i odvodnje otpadnih i oborinskih voda, elektroenergetike i javne rasvjete i TK mreže su sastavni dio ovog Plana.

Član 4.

Po jedan primjerak ovjerenog elaborata nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u službi dokumentacije Općine Ilijaš i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 5.

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

Predsjedavajući Općinskog vijeća Ilijaš

Broj,
Ilijaš,

Mahir Dević, prof. s.r.

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama čl. 44. stav 4. Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 7/05), te odredbama čl. čl. 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 20/09 – Prečišćeni tekst)

Prema članu 44. stav 4 Zakona o prostornom uređenju uz dokument prostornog uređenja prilaže se i odluka o usvajanju.

Odredbe članova 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš utvrđuju nadležnost općine u oblasti urbanog planiranja, odnosno utvrđuju nadležnost općinskog vijeća za donošenje odluka, drugih propisa i općih akata.

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

PRIJEDLOG

**ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
„APARTMANSKO NASELJE SOVRLE “ - ILIJAŠ**

**NOSILAC PRIPREME PLANA:
NAČELNIK OPĆINE
ILIJAŠ SARAJEVO**

**NOSILAC IZRADE PLANA:
ZAVOD ZA PLANIRANJE
RAZVOJA KANTONA SARAJEVO**

Ilijaš, oktobar/listopad 2017.godine

Na osnovu čl. 29.stav 2. i čl. 47.stav 2. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 7/05), te čl. 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 20/09 – Prečišćeni tekst) Općinsko vijeće općine Ilijaš je na sjednici održanoj dana _____ 2017.godine donijelo

**ODLUKU O
PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
„APARTMANSKO NASELJE SOVRLE “ - ILIJAŠ**

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti izgradnje, uređenja, zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana „Apartmansko naselje Sovrle “ - Ilijaš (u daljem tekstu Plan), a naročito granice obuhvata, urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju građevina, uvjeti uređenja građevinskog zemljišta, uvjeti uređenja zelenih površina, kao i površina pod saobraćajem i komunalnom infrastrukturom

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tromede parcela k.č. 1007, 2149/1 i 2149/4, potom produžava na sjever, te istok idući međama parcela k.č. 2149/1, 2149/2, 2150/1, 2153, 2152, 2151 (obuhvata ih) i dolazi u tromedu parcela k.č. 2151, 2154 i 1007. Granica potom produžava na jug, te zapad idući međama parcela k.č. 2151, 2150/2, 2150/1, 2149/2 (obuhvata ih) i dolazi do tromede parcela, odnosno do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u KO Podgora I, Općina Ilijaš.
Površina obuhvata iznosi P=2,6ha.

Član 3

Obuhvat ovog Plana, smješten je u urbanom području Ilijaša prema izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Sarajeva za urbano područje Ilijaš za period od 1986. do 2015. godine, a u granicama građevinskog zemljišta u skladu sa članom 2. Odluke o građevinskom zemljištu za teritoriju Općine Ilijaš („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 3/14) i Nacrtu izmjena i dopuna Prostornog plana Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine.

Član 4.

Izgradnja na području planiranja u granicama opisanim u Članu 2. se vrši na osnovu Plana.

Član 5.

U obuhvatu ovog Plana definisana je zona individualnog stanovanja površine 2,47 ha, te građevinske parcele za društvenu infrastrukturu površine 0,08 ha i vjerski objekat površine 0,05 ha

Član 6.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina:

6.1. Regulaciona linija i parcelacija:

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

Planom utvrđene parcele moguće je zavisno od potrebe potencijalnih investitora spajati više parcela u jednu, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice i susjedne objekte.

6.2. Građevinska linija:

-Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu. Građevinskom linijom je utvrđena udaljenost objekta od regulacione linije i pravac pružanja ulične fasade. Građevinska linija ne može prelaziti regulacionu liniju. Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše tlocrt građevina u ovisnosti od potreba i želja s tim da ni jednim dijelom građevina ne može preći građevinsku liniju.

6.3. Spratna visina i etaže objekta:

Planirana spratnost i odstojanje građevinskih linija utvrđene su Planom i ne mogu se mijenjati;

-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;

-Suteren je etaža dijelimično 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%).

6.4. Arhitektonsko oblikovanje:

Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, ali sa jednostavnim-mirnim arhitektonskim linijama.

6.5. Završna etaža i krovšte

Krovovi objekata mogu biti viševodni, preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi. U slučaju primjene kosih krovova i tavanski prostori se mogu koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, odnosno, za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih jedinica. Za krovni pokrivač koristiti sve vrste crijeva.

6.6. Ostali uslovi:

-Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana;

-Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu.

-Priklijučke 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;

- Uz istočnu stranu obuhvata Plana lociran je rezervoar Podlugovi I (k.d. 500 mn.m., zapremine $V=2500 \text{ m}^3$), čiju mikro lokaciju parcele će odrediti Općina Ilijaš u dogovoru sa vlasnikom parcele k.č. 1007/1 (KJP „Sarajevo-šume“ d.o.o.).

- Izgradnja novih pomoćnih objekata i garaža prizemne spratnosti može se odobriti ukoliko to dozvoljavaju prostorne mogućnosti građevinske parcele.

Član 7

U Elaboratu o inženjerskogeološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog plana „Apartmansko naselje Sovrle“ urađen od strane firme „Pigip“ d.o.o. Sarajevo (januar 2017.g.) detaljno su opisane inženjerskogeološke, hidrogeološke i geomehaničke karakteristike i građa terena, te su date preporuke kojih se treba pridržavati kod projektovanja i gradnje planiranih objekata, odnosno izdavanja urbanističke saglasnosti za pojedinačne objekte.

Član 8.

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 pod čime se podrazumjeva 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 9.

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).

Član 10.

Saobraćajne površine su utvrđene planom-faza saobraćaja.

Parkiranje – garažiranje za novoplanirane objekte, se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele.

Saobraćajnice unutar obuhvata Plana su javne površine, duž kojih su položene vodovodne i kanalizacione mreže kao i druga infrastruktura, a koje su od javnog interesa za šire područje, te se kao takve moraju i tretirati.

Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti za novoplanirane objekte, 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 parking mjesto, a za objekte društvene infrastrukture 60,0m²

BGP - 1 parking mjesto.

Parkiranje i garažiranje vozila za potrebe individualnog stanovanja i društvene infrastrukture 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. Namjena garažnog prostora se ne može mijenjati.

Član 11.

Izgradnja i uređenje zelenih površina te komunalne infrastrukture vrši se u skladu sa predhodno pribavljenom odgovarajućom dokumentacijom urađenih na osnovu Idejnih rješenja, koji je sastavni dio Plana.

Član 12.

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 13.

Pri izdavanju dozvole za građenje arhitektonskih objekata potrebno je pribaviti inženjerskogeološki 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 detaljnog inženjerskogeološkog i geotehničkog 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 14.

U postupku donošenja odobrenja za građenje, odnosno u postupku donošenja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine moraju biti isprojektovane i izvedene prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uvjetima, 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).

Član 15.

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

Broj:

Datum,

Predsjedavajući Općinskog vijeća Ilijaš

Dević Mahir, prof. s.r.

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Zakonski osnov za donošenje ove Odluke su član 29. stav 2. kojim je regulisano da je odluka o provođenju plana prostornog uređenja sastavni dio plana i član 47. stav 2. Zakona o prostornom uređenju kojim je regulisano da regulacione planove za područje općine izvan teritorije Grada, donosi Općinsko vijeće.

Statutarni osnov za donošenje ove odluke su članovi 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš kojim je regulisano da je Općina, kao jedinica lokalne samouprave, nadležan 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 Prostorni plan Kantona Sarajevo (za period od 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo broj 26/06), i Izmjene i dopune Urbanističkog plana grada Sarajeva za urbano područje Ilijaš za period od 1986. do 2015. godine („Službene novine Kantona Sarajevo broj 26/05) prema kojima se predmetno područje nalazi u urbanom području Općine Ilijaš.

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.

Razlozi donošenja Plana

Općina Ilijaš utvrdila je interes za izgradnju kompleksa stambenih objekata na lokalitetu Sovrle, i da se u tu svrhu može pristupiti izradi provedbenog plana. Izrada provedbenog planskog dokumenta, inicirana od strane Općine Ilijaš, a na zahtjev investitora "BOSNIA INTERNATIONAL FOR TOURISM " d.o.o. Sarajevo, se radi u cilju rješavanja potreba za novom stambenom izgradnjom i daljeg usmjerenog razvoja područja Općine.

Sredstva za izradu Plana

Sredstva za pripremu i izradu Plana obezbijedila je Općina Ilijaš Sarajevo putem krajnjeg Investitora.



**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

**REGULACIONI PLAN "APARTMANSKO NASELJE
SOVRLE" – ILIJAŠ**

**Direktor
Hamdija Efendić, dipl.ing.građ.**

Sarajevo, oktobar/listopad, 2017. godine

NOSILAC PRIPREME PLANA:

NAČELNIK OPĆINE ILIJAŠ

NOSILAC IZRADE PLANA:

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

FAZA:

URBANIZAM

**POMOĆNIK DIREKTORA ZA
DETALJNU PLANSKU
DOKUMENTACIJU:**

EDIN JENČIRAGIĆ, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PLANER:

SARADNIK:

FARUK MUHAREMOVIĆ, dipl.ing.arh.

UVOD

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana "Apartmansko naselje Sovrle" – Ilijaš (u daljem tekstu: Plan) donijelo je Općinsko vijeće Ilijaš, na sjednici održanoj 28.01.2016. godine, što je objavljeno u "Službenim novinama Kantona Sarajevo", broj 6/16.

Cilj izrade Plana je:

Da se predmetno područje urbanizira na kvalitetan način, predloži optimalna organizacija prostora sa kompleksom objekata apartmanskog tipa stanovanja i isto opremi kvalitetnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, na način da se preispitaju prostorne mogućnosti područja sa aspekta konfiguracije terena, geologije i uslova stabilnosti terena, a poštujući uvjete zaštite okoliša u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 7/05) i Zakona o zaštiti okoliša („Sl. novine Federacije BiH“, broj 33/03 i 38/09).

1. POSTOJEĆE STANJE

Prostor u granici obuhvata Plana, lokalitet Sovrle nalazi se na teritoriji općine Ilijaš. Ukupna površina iznosi oko 2,6 ha

Analiza postojećeg stanja rađena je na osnovu obilaska terena i Elaborata o inženjersko-geološkim i geotehničkim osobinama terena.

1.1. Prirodni uslovi

Elaborat o inženjersko-geološkim i geotehničkim osobinama terena za potrebe izrade Plana urađen je od strane firme „RIGIP“ d.o.o. Sarajevo (januar 2017. godine). U Elaboratu o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog plana „Sovrle“ detaljno su opisane inženjersko-geološke, hidrogeološke i geomehničke karakteristike i građa terena. Dat je osvrt na stabilnost i nosivost terena, sa geotehničkim modelom.

Prostor predmetnog istraživanja je na lokalitetu koji je sjeveroistočno u odnosu na naselje Podlugovi, tj., sjeveroistočno u odnosu na regulacioni plan R.PL. "Podlugovi I" i sjeverozapadno u odnosu na regulacioni plan R.PL. "Banovac", R.PL. "Savića brdo" R.PL. "Savića brdo 1" R.PL. Alića Gaj - Karašnica" i R.PL. "Alića gaj". Sa zapadne i sjeverozapadne strane predmetni obuhvat oivičava lokalni put, a sa istočne strane livade i šumski pojas gdje je konstatovano jedno klizište Vratuša (detaljan opis granica obuhvata Plana dat je u članu 2. Odluke o pristupanju izradi Plana).

Veći dio terena je sa padom terena od sjeverne prema južnoj strani, dok je manji dio sa nagibom prema jugozapadnom dijelu terena sa nagibom od 15% – 20%, a sjeverni dio obuhvata je sa većim nagibom od 20% -30%.

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

Nivo i pojava podzemnih voda nije izmjeren u periodu (od 24 - 26.12.2016. god.) na istražnim bušotinama jer je na dosta većoj dubini od dubine bušenja. Pretpostavljamo da se kreće na dubini od - 9,00 - 10,00m, što je sa aspekta fundiranja povoljno jer ista nemože ugroziti otvoreni iskop, otvorenu građevinsku jamu, a takođe i sam objekat koji je u zasjeku.

Obzirom da je prilikom istražnih radova bio period sa malo padavina, tako da ovi izmjerni nivoi podzemne vode mogu biti i višiji od sadašnjeg nivoa kada su jače padavine.

U obuhvatu Plana nisu konstatovani stabilni tereni, već uslovno stabilni tereni (UST), koji su na nagibu terena od 30%, ovi tereni po pogodnosti za gradnju spadaju u uslovno povoljne terene, debljine sloja je od 2,00 m do 2,80m. Manji dio ovog terena - pojas uz samo klizište - sa sjevero-istočne strane spada u nepovoljne terene, a debljina sloja je od 2,50m do 3,80m

U Obuhvatu Plana nema terena koji su kategorisani kao nestabilni tereni, ali su isti u neposrednoj blizini sa sjeveroistočne i istočne strane - klizište "Vratuša". Dio terena koji je izdvojen kao nestabilan (NT) je u neposrednoj blizini predmetnog obuhvata sa sjeveroistočne i istočne strane, a isto se nalazi u katastru klizišta pod nazivom "Vratuša" i ovi tereni su izrazito nepovoljni za gradnju.

1.2. Stvoreni uslovi

Obilaskom terena konstatovana je izgradnja individualnih stambenih objekata budućeg apartmanskog naselja. Osim pristupnog makadamskog puta, nije izgrađena saobraćajna i komunalna infrastruktura.

2. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Prema Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Sarajeva za urbano područje Ilijaš za period od 1986. do 2015. godine i usvojenih Izmjena i dopuna Prostornog plana Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine., lokalitet Sovrle se nalazi u urbanom području Općine Ilijaša, te u granicama građevinskog zemljišta koji je definisan članom 2. Odluke o građevinskom zemljištu za teritoriju Općine Ilijaš („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 3/14)

3. PROSTORNA ORGANIZACIJA I NAMJENA POVRŠINA

Prilikom definisanja prostorne organizacije unutar granica apartmanskog naselja Sovrle, poštovana su usmjerenja za uređenje prostora koja su data smjernicama za izradu Plana, kao i preporuke Elaborata o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama tla.

Koncept prostorne organizacije zasniva se na obezbjeđenju urbanističkih i planskih preduslova za izgradnju individualnih objekata apartmanskog tipa, te opremanju lokaliteta potrebnom mrežom saobraćajne i komunalne infrastrukture.

U obuhvatu ovog Plana definisana je zona individualnog stanovanja površine 2,47 ha, te građevinske parcele za društvenu infrastrukturu površine 0,08 ha i vjerski objekat površine 0,05 ha

Kolski pristup lokalitetu Sovrle je sa zapadne strane sa postojeće makadamske lokalne saobraćajnice koja je planirana za rekonstrukciju. U cilju što povoljnijeg kolskog pristupa građevinskim parcelama planirane su tri kolske saobraćajnice u smjeru zapad-istok, širine 4,5m sa pločnicima širine 1,5m.

Predloženim rješenjem planirana je izgradnja 47 novih objekata, od čega je:

- 45 individualnih stambenih objekata spratnosti P1,
- 1 objekat u funkciji društvene infrastrukture (market) spratnost P1, lociran na zapadnoj strani obuhvata,

- 1 vjerski objekat spratnosti P1, koji je lociran na sjevero-istočnoj strani obuhvata.

OSNOVNI URBANISTIČKI POKAZATELJI						Broj parking / garažnih mjesto na parceli (cca)
Oznaka na karti	Namjena	Spratnost	Površina /m² /			
			Građevinska parcels	Max. Tlocrtna	Max. BGP	
1	Stambeni	P1	479,26	100,00	200	3
2	Stambeni	P1	398,35	100,28	201	3
3	Stambeni	P1	441,13	95,19	190	3
4	Stambeni	P1	438,63	101,14	202	3
5	Stambeni	P1	436,50	58,84	118	2
6	Stambeni	P1	411,12	59,09	118	2
7	Stambeni	P1	319,75	60,74	121	2
8	Vjerski	P1	467,51	100,00	200	3
9	Stambeni	P1	492,24	88,65	177	2
10	Stambeni	P1	432,56	100,00	200	3
11	Stambeni	P1	400,13	95,00	190	3
12	Stambeni	P1	426,32	84,91	170	2
13	Stambeni	P1	396,55	100,28	201	3
14	Stambeni	P1	387,90	100,28	201	3
15	Stambeni	P1	395,74	49,92	100	1
16	Stambeni	P1	392,35	49,38	99	1
17	Stambeni	P1	474,58	100,28	201	3
18	Stambeni	P1	474,60	100,28	201	3
19	Stambeni	P1	419,25	51,83	104	1
20	Stambeni	P1	514,34	100,00	200	3
21	Stambeni	P1	447,49	111,80	224	3
22	Stambeni	P1	318,62	51,65	103	1
23	Stambeni	P1	341,83	100,00	200	3
24	Stambeni	P1	333,73	100,00	200	3

25	Stambeni	P1	383,04	82,80	166	2
26	Stambeni	P1	384,58	106,03	212	3
27	Stambeni	P1	399,90	100,00	200	3
28	Stambeni	P1	380,57	100,00	200	3
29	Stambeni	P1	358,14	100,00	200	3
30	Stambeni	P1	427,58	100,00	200	3
31	Stambeni	P1	393,32	106,30	213	3
32	Stambeni	P1	371,14	106,30	213	3
33	Stambeni	P1	380,26	106,30	213	3
34	Stambeni	P1	438,28	106,30	213	3
35	Stambeni	P1	357,15	94,94	190	3
36	Stambeni	P1	403,78	73,35	147	2
37	Stambeni	P1	427,52	73,35	147	2
38	Stambeni	P1	515,16	73,35	147	2
39	Stambeni	P1	569,47	89,17	178	2
40	Stambeni	P1	320,26	51,84	104	1
41	Stambeni	P1	348,37	70,40	141	2
42	Stambeni	P1	330,43	51,59	103	1
43	Poslovni	P1	324,32	80,00	160	2
44	Stambeni	P1	338,71	80,00	160	2
45	Stambeni	P1	326,48	103,47	207	3
46	Stambeni	P1	496,77	103,47	207	3
47	Stambeni	P1	671,00	100,00	200	3
UKUPNO:			19386,7	4118,5	8237,0	110

Ukupna tlocrtna površina objekata iznosi 4118,50 m², ukupne BGP 8237,0 m², sa prosječnom spratnošću P+1.

Polazeći od stanovišta da je planirana individualna izgradnja 1 objekat = 1 domaćinstvo u prosjeku sa 4,5 člana po domaćinstvu, realizacijom planirane stambene izgradnje ukupan broj stanovnika će iznositi 203 stanovnika.

U obuhvatu Plana, prosječna gustina naseljenosti će iznositi 78 st/ha, gdje je procenat izgrađenosti 15,8%, a koeficijent izgrađenosti 0,31.

Kroz izradu faze Idejno rješenje hortikulture postojeće zelenilo će se naglasiti, štititi i ugraditi kao naseljsko zaštitno zelenilo uz prijedlog unaprijeđenja njihove strukture. Zelenilo uz objekte individualnog stanovanja će se urediti sa elementima atraktivnih hortikulturnih formi za sve tri vegetacione etaže ili sa voćkama kao pojedinačnih jedinki ili u vidu manjih ili većih grupacija. Planiraće se da zelene površine svojom veličinom (min. 30% od ukupne površine parcele) i strukturom zadovolje potrebe korisnika, uz zastupljenost građevinske i biološke komponente, koje će se u hortikulturnom smislu smjenjivati i dopunjavati tokom cijele godine i doprinositi atraktivnosti prostora.

Kod projektovanja i gradnje planiranih objekata potrebno se pridržavati preporuka koje su date u Elaboratu o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog plana „Apartmansko naselje Sovrle“.

5. SAOBRAĆAJ I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Definisanje saobraćajne mreže u apartmanskom naselju Sovrle bazirano je na postojećoj makadamskoj saobraćajnici koju je potrebno rekonstruisati.

Interna saobraćajnice unutar obuhvata koncipirane su tako da omogućavaju jednostavnu i punu dostupnost svim planiranim objektima, sa gabaritom od 4,50 m i pločnikom od 1,5m.

Saobraćajnice unutar obuhvata Plana su javne površine, duž kojih su položene vodovodne i kanalizacione mreže kao i druga infrastruktura, a koje su od javnog interesa za šire područje, te se kao takve moraju i tretirati.

Parkiranje/garažiranje za individualne objekte obezbijeđeno je na pripadajućoj građevinskoj parceli, unutar gabarita objekta ili u vidu izgradnje pomoćnog objekta-garaže ili na otvorenom parkiralištu u okviru pripadajuće građevinske parcele.

Komunalna infrastruktura će se detaljno obraditi kroz Idejna rješenja faza: elektroenergetike; toplifikacije-gasifikacije, kablovske TK mreže i snabdijevanja vodom i odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

Potrebno je napomenuti da je u obuhvatu Plana razvojnim planovima planirana lokacija za rezervoar „Podlugovi 1“ (KD. 510mn.m; V=2500m³). Obzirom da ovim Planom nije planirana izgradnja ovog rezervoara, potrebno je razmotriti i planirati novu lokaciju za rezervoar „Podlugovi 1“.

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

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

- Ukupna površina obuhvata-----	2,6 ha
- Ukupan broj stanovnika-----	203 stan.
- Gustina naseljenosti-----	78 st/ha
- Ukupna tlocrtna površina objekata-----	4118,50 m ²
- Ukupna bruto građevinska površina objekata-----	8237,00m ²
- Procenat izgrađenosti (Pi)-----	15,8 %
- Koeficijent izgrađenosti (Ki)-----	0,31

IZVJEŠTAJ SA ODRŽANE JAVNE RASPRAVE O NACRTU REGULACIONOG PLANA "SOVRLE"

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana "Sovrle", donijelo je Općinsko vijeće Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 6/16).

Općinsko vijeće Ilijaš, na sjednici održanoj u julu 2017. godine, donijelo je Zaključak o utvrđivanju Nacrta Regulacionog plana „Sovrle“, Odluke o usvajanju Regulacionog plana "Sovrle" i Nacrta Odluke o provođenju Regulacionog plana "Sovrle" te je isti upućen na javni uvid i javnu raspravu u trajanju od 15 dana.

Dana 07.08.2017. godine, u prostorijama Općine Ilijaš, održana je Javna rasprava o Nacrtu Regulacionog plana "Sovrle", na kojoj nije bilo prisutnih predstavnika javnih preduzeća, građana niti investitora koji bi iznijeli svoje primjedbe, prijedloge i sugestije. Iste nisu iznesene niti tokom perioda vršenja Javnog uvida u periodu od 21.07.2017.g-04.08.2017.godine. Na poziv Službe prema predstavniku investitora za izjašnjenje na Nacrt plana, dana 31.08.2017.godine investitor je dostavio primjebu u digitalnom obliku koja se odnosila na raspored I broj objekata..

Primjedba, prijedlog i sugestija iznesene u toku I nakon javne rasprave, razmotrene su od strane Nosioca izrade plana u prostorijama Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo, I kao opravdane ugrađene u Prijedlog planskog rješenja.

PRIMJEDBE, PRIJEDLOZI I SUGESTIJE SA JAVNE RASPRAVE I STAV PREDLAGAČA

Primjedba 1. BOSNIAN FOUR TOURISM

Primjedba, odnosno sugestija se odnosi na oblik veličinu planiranih građevinskih parcela u okviru obuhvata plana sa planiranim objektima u okviru parcela, prijedlog investitora dostavljen u digitalnom obliku .

Stav predlagača: Sugestija je osnovana.

Obrazloženje: Radi se o vlasničkim parcelama investitora sa odgovarajućim površinama parcela za redovnu upotrebu i planiranim objektima kojima se zadržava isti koncept planskog rješenja. Primjedbe se smatraju opravdanim I iste su ugrađene prema zahtjevu investitora I finansijera izrade plana.