

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

- Nacrt -

**REGULACIONI PLAN
„GORNJI KADARIĆI“ - ILIJAŠ**

-tekst-

Direktor
Hamdija Efendić dipl.ing.grad.

Ilijaš, Juni / Lipanj 2017. godine

NOSILAC PRIPREME
PLANA:

NAČELNIK OPĆINE ILIJAŠ

NOSILAC IZRADE
PLANA:

ZAVOD ZA PLANIRANJE
RAZVOJA KANTONA SARAJEVO

POMOĆNIK DIREKTORA
ZA PROVEDBENU
DOKUMENTACIJU:

EDIN JENČIRAGIĆ, dipl.ing.arh.

SAOBRAĆAJ:

NEDIM ĐUZO, dipl.ing.grad.

TEKSTUALNI DIO

1. UVOD
2. OBUHVAT I POVRŠINA
3. IZVOD IZ URBANISTIČKOG PLANA
4. POSTOJEĆE STANJE
5. KONCEPT ARHITEKTONSKO – URBANISTIČKOG RJEŠENJA
6. OPREMANJE KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM
7. REKAPITULACIJA VELIČINA

GRAFIČKI DIO

- | | |
|---|----------|
| 1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA | M 1:5000 |
| 2. POSTOJEĆE STANJE | M 1:1000 |
| 3. POSJEDOVNO STANJE | M 1:1000 |
| 4. PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA | M 1:1000 |
| 5. ARHITEKTONSKO – URBANISTIČKO RJEŠENJE | M 1:1000 |
| 6. MREŽA GRAĐEVINSKIH I REGULACIONIH LINIJA
SA PRIJEDLOGOM PLANA PARCELACIJE | M 1:1000 |

1. UVOD

Izradi Regulacionog plana „Gornji Kadarići“- Ilijaš (u daljnjem tekstu Plan) je pristupljeno na inicijativu Općine Ilijaš na zahtjev investitora „Union Real Estate Company“ d.o.o. (naš dopis broj 02-23-6000/15 od 05.11.2015).

Programom i Planom aktivnosti za pripremu i izradu „Gornji Kadarići“- Ilijaš definirano je da Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo priprema i isporučuje Plan Općini Ilijaš, Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo obezbjeđuje Elaborat orjentacionih troškova uređenja građevinskog zemljišta, a Općina Ilijaš putem krajnjeg investitora „Union Real Estate Company“ d.o.o. obezbjeđuje geodetsku podlogu i elaborat o inženjersko – geološkim, hidrološkim i geomehaničkim osobinama tla sa detaljnim istražnim radovima.

Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo je, putem Općine Ilijaš, DesignQ&C, Društvo za projektovanje, konsalting, nadzor i kontrolu dostavio „Elaborat o inženjersko - geološkim i geomehaničkim karakteristikama terena iz misije G1 u naselju Kadarići, Općina Ilijaš“, u februaru 2016. Na zahtjev Zavoda Elaborat je korigovan i dostavljen u maju 2016.

2. OBUHVAT I POVRŠINA

Područje obuhvata Regulacionog plana „Gornji Kadarići“- Ilijaš je smješteno u naselju Kadarići, Ilijaš.

Površina razmatranog prostora je 6,7 ha.

Granice Plana detaljno su opisane u Članu 2. Odluke o provođenju.

3. RAZLOZI ZA PRISTUPANJE IZRADI PLANA

Plan se radi u cilju donošenja provedbeno-planskog dokumenta kojim će se ovo područje naseliti, predložiti nova organizacija prostora sa kompleksom objekata apartmanskog tipa stanovanja sa sadržajima društvene infrastrukture i opremiti kvalitetnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, 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) i uvjete koji budu rezultirali inženjersko-geološkim i hidrološkim opservacijama terena.

4. POSTOJEĆE STANJE

4.1. Prirodni uslovi

Na osnovu zahtjeva Union Real Estate Company iz Sarajeva kao Naručioca, od strane Design&QC-a iz Sarajeva (Izvršilac) izvedena su istraživanja i ispitivanja terena u naselju Kadarići, općina Ilijaš u cilju sticanja urbanističke saglasnosti kao dijelom obavezujuće dokumentacije za buduću izgradnju stambenog naselja.

Slika 1: Lokacija istražnih radova (Topografska karta Ilijaš, M 1:25 000)

Terenska i laboratorijska istraživanja i ispitivanja predmetne lokacije (slika 1) izvedena su u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima F BiH (Sl. novine F BiH, br. 9/10), Zakonom o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na razini F BiH (Sl. novine F BiH br. 2/06, 72/07 i 32/08), Zakonom o geološkim istraživanjima Kantona Sarajevo (Sl. novine KS, br. 41/09), Zakonom o prostornom uređenju, gradnji i zaštiti životne sredine (Sl. novine KS, br. 7/05), Pravilnikom o sadržini programa, projekata i elaborata geoloških istraživanja (Sl. list R BiH, br. 16/93), Pravilnikom o geotehničkim istraživanjima i ispitivanjima, te organizaciji i sadržaju misija geotehničkog inženjerstva (Sl. novine F BiH br. 60/09 - u daljem tekstu *Pravilnik*), propisima, normativima i standardima struke i obuhvatila su slijedeće:

- inženjerskogeološko-geotehničku prospekciju terena;
- izvođenje istražnih bušotina;
- izvođenje opita standardne penetracije;
- registraciju i mjerenje pojava i nivoa podzemnih voda;
- iskope istražnih raskopa ;
- inženjerskogeološko kartiranje i fotografiranje terena, jezgre bušotina i iskopa raskopa;
- uzorkovanja i laboratorijska geomehanička ispitivanja;
- inženjerskogeološko profiliranje terena i
- elaboraciju prikupljenih podataka i rezultata istraživanja i ispitivanja terena.

Geodetske podloge su preuzete od Naručioca (Geodetska podloga za projektovanje, Adnan Abdić, inž.geod).

Terenski istražni radovi i laboratorijska ispitivanja izvršeni su februara 2016 godine.

Istražno bušenje i prateće terenske opite izvela je Konsolidacija i građevinarstvo iz Kreševa, a istražne raskope uradila je firma MGBH iz Sarajeva pod stručnim nadzorom tima Design&QC iz Sarajeva koji je obavio kartiranje, uzorkovanje i fotografiranje nabušene jezgre i iskopa raskopa.

Izvođenju terenskih istraživanja povremeno je prisustvovao i predstavnik Naručioaca gosp. Esmir Guzonjić, u saradnji i punoj kooperativnosti sa predstavnicima Izvršioca.

Geomehanička ispitivanja uzoraka tla obavljena su u ovlaštenoj laboratoriji RGGF-a iz Tuzle.

Obrada, analiza i interpretacija rezultata terenskih i laboratorijskih radova sa elaboracijom izvršena je februara mjeseca 2016 godine.

Prema pogodnosti geološke građe terena za izgradnju naselja proizlazi i iz naredne tabele:

Stupanj pogodnosti za gradnju		Litološki sastav terena	
	Optimalno povoljan teren (teren bez ikakvog ograničenja za izgradnju)	Teren izgrađen od litoloških tipova i kompleksa čvrstih stijenskih masa i teren izgrađen od grupa nevezanog i poluvezanog tla GW, GP, SW i SP USC klasifikacije	
II	Povoljan teren (teren sa manjim ograničenjima koja se mogu riješiti bez većih teškoća)	Teren izgrađen od grupa nevezanog i poluvezanog tla GM, GC, SM, SC, ML i CL USC klasifikacije	
III	Uvjetno povoljan teren (teren sa većim teškoćama koje se ekonomično mogu riješiti)	Teren izgrađen od grupa nevezanog i poluvezanog tla MH, CH, UL i OH USC klasifikacije	
IV	Nepovoljan teren (teren sa vrlo velikim teškoćama koje zahtjevaju velike i skupe tehničke intervencije)	Teren izgrađen od lakorastvorljivih stijena, đubrišta i grupe Pt iz USC klasifikacije	

Zaključci i preporuke iz Elaborata o inženjersko - geološkim i geomehaničkim karakteristikama terena iz misije G1 u naselju Kadarići, Općina Ilijaš

Geološki sastav

U području k.č. 130, 138 - 141, 143 - 154, 159, 164, 167, 169 - 171, 173, 180 - 181, 187, 198 -199 i 714 - 716 površine cca 10 ha, teren u osnovi izgrađuju klastični srednje do gornjemiocenski (M_{2,3}) i kvartarni (Q) sedimenti, predstavljeni različito smeđe i sivo nijansiranim tabličastim, pločastim i tankoslojevitim laporima i pješčarima u izmjeni kao geološka osnova terena (varijeteti raslabljenog supstrata i supstrata označeni sredinama 2 - 2d i 3 - 3c) na dubini ispod 2,40 - 5,40 m, te eluvijalno-deluvijalnim pokrivačem od različito nijansiranih smeđih i sivih prašinsto-pjeskovitih glina sa ili bez sitnozrne drobine i humusa koji leže na površini terena kao geotehničke sredine 0 i 1 - 1b.

Ovamo treba dometnuti i koluvijalne plastične gline (geotehnička sredina kl) nevelikog klizišta površine oko 0,3 ha, uz krajnji sjeveroistočni rub istražnog prostora na granici između k.č. 715 i 146.

Inženjerskogeološke karakteristike

Zbog činjenice da članovi geološkog sastava terena kao varijabilne geotehničke sredine lateralno (horizontalno) i superpozicijski (vertikalno) slijede jedna pored i ispod druge, može se ustvrditi da je geološka građa relativno promjenjiva, odnosno da je neujednačenog sastava u horizontalnom rasprostranjenju, a u vertikalnom slijedu, izdvojene geotehničke sredine (inženjerskogeološki horizonti) su različitih teksturnih i promjenjivih fizičkomehaničkih svojstava, koja od površine prema dubini postaju sve povoljnija.

Pojava voda

Podzemna voda februara mjeseca 2016 nalazila se na dubini ispod 7,00 m i dublje, a pojava isticanja ili površinskog tečenja nije bilo.

Stabilnost terena

Područje navedenih katastarskih čestica najvećim dijelom pripada kategoriji **stabilnog**, lokalno (mjestimično) **uvjetno stabilnog** i tek neznatnim dijelom **nestabilnog** terena.

Kategorizacija stabilnosti proističe iz rezultata provedenih istraživanja i ispitivanja, a kao argument više su činjenice da prije, tokom i nakon enormnih padavina proljeća 2014 (kada se aktiviralo nekoliko desetina klizišta u prostoru Kantona Sarajevo, kao i općini Ilijaš), u obuhvatu razmatranog područja nije bilo značajnijih pojava nestabilnosti ili aktiviranja klizišta, izuzev spomenutog uz rub k.č. 715 i 146.

Temeljenje

Izvedena istraživanja i ispitivanja potvrdila su činjenice da su građa i sklop terena relativno složeni, odnosno da se buduće temeljenje i izgradnja objekata treba izvoditi u prihvatljivijim, odnosno povoljnijim geotehničkim (građevinskim) sredinama u kojima bi u sušnim periodima nivoi podzemnih voda bili znatno ispod kota temeljenja.

Drugim riječima temeljenja bi trebalo izvoditi u raslabljenom supstratu i supstratu tj. varijetetima geotehničkih sredina 2 i 3 ispod 2,40, odnosno 5,40 m dubine.

Temeljno tlo

Bez obzira što bi se zbog nagiba terena od sjeveroistoka ka jugozapadu dubine temeljnog tla ispod objekata postupno povećavale, temeljenje budućih objekata moglo bi se izvoditi i unutar geotehničke sredine 1a (pod određenim ograničenjima i uvjetima respektiranja nosivosti, odnosno dozvoljenog opterećenja sa dopuštenom reakcijom temeljnog tla, što podrazumjeva prilagodbu tipa i načina temeljenja za svaki objekat pojedinačno), ali uvijek jednoznačno ispod zone smrzavanja (u našim klimatskim područjima zona smrzavanja zavisi od ekspozicije, za prisojnu tj. sjevernu stranu ona je na -0,80 m, a za osojnu tj. južnu ekspoziciju iznosi -1,20 m).

U slučaju eventualnih pojava „loših“ materijala, tip temeljenja bi se konkretizirao i definirao Geotehničkom misijom G21.

Dozvoljena nosivost temeljnog tla

Za temeljna tla, pri budućim projektnim proračunima preporučuje se usvajanje slijedećih parametara:

- prašinasto-pjeskovita glina sa sitnozrnim drobinom (geotehnička sredina 1a):

$$\phi = 20,80^\circ;$$

$$c = 25,70 \text{ kN/m}^2;$$

$$\gamma = 21,93 \text{ kN/m}^3; \text{ (za suho stanje)}$$

$\gamma_p = 11,93 \text{ kN/m}^3$ (za potopljeno stanje)

- lapori i pješčari raslabljenog supstrata (varijeteti geotehničke sredine 2):

$\Phi = 19,80^\circ$;

$c = 29,20 \text{ kN/m}^2$;

$\gamma = 20,66 \text{ kN/m}^3$; (za suho stanje)

$\gamma_p = 10,66 \text{ kN/m}^3$ (za potopljeno stanje)

- uslojeni lapori i pješčari u izmjeni (varijeteti geotehničke sredine 3):

$\Phi = 26,10^\circ$;

$c = 35,30 \text{ kN/m}^2$;

$\gamma = 22,02 \text{ kN/m}^3$; (za suho stanje)

$\gamma_p = 12,10 \text{ kN/m}^3$ (za potopljeno stanje)

Geotehnički rizici

S obzirom da unutar obuhvata istraživanja razmatranog područja nema izgrađenih objekata izuzev tri individualne stambene kuće sa pomoćnim objektima na jugozapadnom rubu neposredno iznad postojećeg lokalnog pristupnog puta koji se nalaze na stabilnom terenu, procjenjuje se da ne bi trebalo očekivati geotehničke rizike u pogledu odnosa prema budućim objektima, kao ni probleme tokom izvođenja radova, pod uvjetom da se iskopi i gradnja obavljaju u sušnim sezonama.

Usklađenost „geološkog nalaza“ iz misije G1 sa Pravilnikom i Regulacionim planom KO Kadarići, općina Ilijaš

S obzirom da je područje istraživanja u geološkom pogledu izgrađeno od neogenih (miocenskih) laporovito-pjeskovitih sedimenata na kojima se prostire glinoviti, podređeno sitnozrno-drobinski i relativno tanki humizirani pokrivač, kao i da unutar prostornog obuhvata buduće gradnje u znatnijem broju ne postoje izgrađeni objekti (izuzev tri na jugozapadnom rubu), to se u skladu sa *Pravilnikom*, saznanja i rezultati provedenih istraživanja i ispitivanja mogu smatrati dostatnim za Geotehničku misiju G1, usklađenu sa Regulacionim planom i koji na bazi činjenica argumentirano ukazuju da se u konkretnom slučaju radi o stabilnom terenu pogodnom, odnosno prihvatljivom za gradnju stambenih objekata (izuzev 0,3 ha nestabilnog dijela na sjeveroistoku) i kao takvi, predstavljaju sastavni dio ukupne dokumentacije za nesmetano dobivanje **urbanističke saglasnosti**.

Posebne sugestije Naručiocu

U skladu sa Pravilnikom o geotehničkim istraživanjima i ispitivanjima, te organizaciji i sadržaju misija geotehničkog inženjerstva (čl. 30 - 44 i 49 – 53), za potrebe Glavnog projekta Naručilac je dužan obezbjediti izradu dokumentacije iz Geotehničke misije G21, a tokom izgradnje, također je dužan obezbjediti izradu Geotehničke izvedbene studije (misija G31) i Geotehničko praćenje radova (misija G32), a koje su međusobno neodvojive i rade se o trošku izabranog Izvođača.

4.2. Stvoreni uslovi

4.2.1. Stanovništvo i domaćinstva

4.2.2. Građevinski fond

4.2.3. Opremljenost naselja objektima društvenog standarda

Predmetni obuhvat za koji se radi regulacioni plan je slabo naseljen.

4.2.4. Opremljenost naselja saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom

Područje je relativno slabo opremljeno odgovarajućim saobraćajnicama. Postojeće saobraćajnice uglavnom ne zadovoljavaju važeće normative, kako u pogledu kvaliteta, tako i u pogledu horizontalnih i vertikalnih elemenata.

5. KONCEPT ARHITEKTONSKO – URBANISTIČKOG RJEŠENJA

Parcele označene kao k.č. br. 130, 140, 141,146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 157/1, 158/2, 159, 167, 168, 169, 170, 171, 714/1, 714/2, 715, 716 K.O. Kadarići, naselje Kadarići, Općina Ilijaš koje su predmet Plana evidentirane su dijelom kao stabilan teren, dijelom kao uslovno – stabilan teren i dijelom kao nestabilan teren na kojem je gradnja moguća uz uslove date u „Elaboratu o inženjersko - geološkim i geomehaničkim karakteristikama terena iz misije G1 u naselju Kadarići, Općina Ilijaš” koji je izradio DesignQ&C, Društvo za projektovanje, konsalting, nadzor i kontrolu.

Polazna tačka za definiranje Koncepta Plana za obuhvat R.P. “Gornji Kadarići” – Ilijaš je utvrđivanje planiranih namjena površina, a to su površine namijenjene za:

- ❖ stanovanje,
- ❖ društvenu infrastrukturu,
- ❖ zelenilo i
- ❖ primarni saobraćaj.

REKAPITULACIJA VELIČINA ZA NAMJENU POVRŠINA

Naziv zone	Površina (ha)
ZONA STANOVANJA	4.97
ZONA DRUŠTVENE INFRASTRUKTURE	0.85
ZELENILO	0.20
PRIMARNI SAOBRAĆAJ	0.68
UKUPNO POVRŠINA OBUHVATA	6,70

Nacrt Plana nudi gradnju ukupno 57 individualnih stambenih objekata, te parametre za tri objekta društvene infrastrukture (džamija, sportsko – rekreativni centar i tržni centar) i četiri zelene (parkovske) površine. Svaki objekat je na zasebnoj pripadajućoj parceli. Veličina parcela namijenjenih za stanovanje je od 535 m² do 1.700 m². Radi se o individualnim stambenim objektima čija maksimalna tlocrtna površina iznosi u prosjeku 120 m², a maksimalna BGP je u prosjeku 300 m². Spratnost planiranih objekata je S+P+1 (suteran, prizemlje i sprat).

Idejna rješenja dimenzionirana su za potrebe cca 200 stanovnika u 57 objekata – ukupno 15.950 m² BGP stanovanja.

ZONA STANOVANJA

Tabela – Podaci za postojeće i planirane parcele

Oznaka parcele	Veličina parcele (m ²)	MAX. Tlocrtna površina objekta (m ²)	MAX. BGP objekta (m ²)	Broj garažnih mjesta u okviru građevinske parcele	Planirana spratnost
----------------	------------------------------------	--	------------------------------------	---	---------------------

K1	1.700	120	300	2	S+P+1
K2	725	100	250	2	S+P+1
K3	795	100	250	2	S+P+1
K4	760	100	250	2	S+P+1
K5	800	100	250	2	S+P+1
K6	675	100	250	2	S+P+1
K7	650	100	250	2	S+P+1
K8	570	100	250	2	S+P+1
K9	850	100	250	2	S+P+1
K10	885	100	250	2	S+P+1
K11	520	100	250	2	S+P+1
K12	535	100	250	2	S+P+1
K13	635	100	250	2	S+P+1
K14	890	100	250	2	S+P+1
K15	515	100	250	2	S+P+1
K16	485	100	250	2	S+P+1
K17	545	100	250	2	S+P+1
K18	700	120	300	2	S+P+1
K19	695	120	300	2	S+P+1
K20	690	120	300	2	S+P+1
K21	695	120	300	2	S+P+1
K22	705	120	300	2	S+P+1
K23	910	120	300	2	S+P+1
K24	950	120	300	2	S+P+1
K25	850	120	300	2	S+P+1
K26	755	120	300	2	S+P+1
K27	675	120	300	2	S+P+1
K28	595	120	300	2	S+P+1
K29	910	120	300	2	S+P+1
K30	970	120	300	2	S+P+1
K31	910	120	300	2	S+P+1
K32	770	120	300	2	S+P+1
K33	670	120	300	2	S+P+1
K34	695	120	300	2	S+P+1
K35	770	120	300	2	S+P+1
K36	620	120	300	2	S+P+1
K37	720	120	300	2	S+P+1
K38	775	120	300	2	S+P+1
K39	790	120	300	2	S+P+1
K40	720	120	300	2	S+P+1
K41	630	120	300	2	S+P+1
K42	1.340	120	300	2	S+P+1
K43	1.095	120	300	2	S+P+1
K44	1.010	120	300	2	S+P+1
K45	930	120	300	2	S+P+1
K46	920	120	300	2	S+P+1
K47	1.245	120	300	2	S+P+1
K48	1.025	120	300	2	S+P+1
K49	960	120	300	2	S+P+1

K50	1.005	120	300	2	S+P+1
K51	1.505	100	250	2	S+P+1
K52	1.440	100	250	2	S+P+1
K53	1.400	100	250	2	S+P+1
K54	990	100	250	2	S+P+1
K55	985	100	250	2	S+P+1
K56	1.180	100	250	2	S+P+1
K57	1.455	100	250	2	S+P+1
UKUPNO	49.190	6.380	15.950	114	S+P+1

ZONA DRUŠTVENE INFRASTRUKTURE

Oznaka parcele	Veličina parcele (m ²)	MAX. Tlocrtna površina objekta (m ²)	MAX. BGP objekta (m ²)	Broj parkirnih mjesta u okviru vlasničke parcele	Planirana spratnost
SR (sportsko – rekreativni centar)	2.860	680	1.360	23	S+P+1
DŽ (džamija)	1.940	216	400	10	S+P
SR (supermarket)	3.685	612	1.250	21	S+P+1
P1 (park)	565	-	-	-	-
P2 (park)	400				
P3 (park)	565				
P4 (park)	850				
UKUPNO	10.865	1.508	3.010	54	-

6. OPREMANJE KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

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

7. REKAPITULACIJA VELIČINA

Ukupna površina R.P.-a	6,7 ha
Planirani broj stanovnika	200
Ukupna površina pod objektima	7.888
Ukupna BGP objekata	18.960
Procenat izgrađenosti	0,28
Koeficijent izgrađenosti	11,77

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

Nacrt

**ODLUKA O PROVOĐENJU
REGULACIONOG PLANA
„GORNJI KADARIĆI“ - ILIJAŠ**

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

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

Ilijaš, Juni / Lipanj 2017. godine

Na osnovu čl. 29. i čl. 47. 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 „GORNJI KADARIĆI“ - ILIJAŠ

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti izgradnje, uređenja, zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana "Gornji Kadarići" – Ilijaš (u daljem tekstu Plan), a naročito granice obuhvata, urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju građevina, uvjeti uređenja građevinskog zemljišta, uvjeti uređenja zelenih i slobodnih površina, te uvjeti uređenja površina za saobraćaj i saobraćaj u mirovanju.

Član 2.

Granica obuhvata polazi od četveromeđe parcela k.č. 728, 734, 157/2 i 155, potom produžava na sjever i istok idući međama parcela k.č. 155, 152, 716, 715 (obuhvata ih) i dolazi u tromeđu parcela k.č. 713, 715, 129 i 146, potom se lomi na jug, te zapad idući međama parcela k.č. 129, 142/2, 138, 139, 140, 141, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 164, 186, 182, 183, 227, 184, 185, 206, 204, 196/2, 196/1, 197, 191, 160, 159, 158/2, 157/1, 157/2 (obuhvata ih) i dolazi do četveromeđe parcela, odnosno do mjesta odakle je opis granice i počeo.

**Sve gore navedene precele se nalaze u K.O. Kadarići, Općina Ilijaš.
Povšina obuhvata iznosi P=6,7 ha.**

Član 3.

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

Član 4.

Nacrt Plana nudi gradnju ukupno 57 individualnih stambenih objekata, te parametre za tri objekta društvene infrastrukture (džamija, sportsko – rekreativni centar i tržni centar) i četiri parkovske površine. Svaki objekat je na zasebnoj pripadajućoj parceli. Veličina parcela namijenjenih za stanovanje je od 535 m² do 1.700 m². Radi se o individualnim stambenim objektima čija maksimalna tlocrtna površina iznosi u prosjeku 120 m², a maksimalna BGP je u prosjeku 300 m². Spratnost planiranih objekata je S+P+1 (suteran, prizemlje i sprat).

Član 5.

Urbanističko – tehnički uvjeti za izgradnju građevina:

- Realizacija svih građevina i zgrada unutar granica iz člana 2. ove odluke vrši se na građevinskim parcelama koje su utvrđene regulacionim linijama;

- Građevinskom linijom utvrđuje se prostor na kome je dozvoljeno lociranje i izgradnja zgrada;
- Prekoračenje građevinske linije moguće je samo na visini većoj od 3,5 m za potrebe balkona i drugih istaka ali ne više od 1,5 m u odnosu na građevinsku liniju po horizontali;
- Maksimalne visine zgrada za planirane objekte ovim Planom se ne mogu mijenjati;
- Svaki zahvat naknadne obnove, adaptacije ili rekonstrukcije objekata mora biti uslovljen uređenjem ukupnog fasadnog platna na kome se vidi uticaj intervencije;
- Sve intervencije u prostoru moraju biti projektovane i izvedene u skladu sa važećim normama i propisima o projektovanju i građenju u Kantonu Sarajevo;
- U okviru izrade tehničke dokumentacije za izgradnju arhitektonskih objekata neophodno je predvidjeti adekvatne prostore za odlaganje otpada;
- Prije izdavanja dozvole za građenje arhitektonskih objekata potrebno je pribaviti detaljan geološko – inženjerski nalaz i uvjete temeljenja za ove radove, ovlaštene institucije;
- Garaže, pomoćni objekti i sl. u pravilu treba da budu riješeni u okviru novoplaniranog gabarita stambenog objekta
- Ograde od građevinskih parcela ne mogu preći visinu od 1,2 m, moraju biti transparentne i po pravilu naglašene živom ogradom;
- Svi potporni zidovi u pravilu trebaju biti obloženi kamenom i obogaćeni zelenilom gdje su najviše zastupljene puzavice i druge vrste koje u vizualnom smislu što kvalitetnije uklapaju ovu građevinu u prostor.

Član 6.

Građevinske parcele, ukoliko se radi o istom vlasniku, a zavisno od potrebe potencijalnih investitora, se mogu spajati u urbanističke cjeline na način kako je to predviđeno Planom. Urbanistički koncept cjeline nastale spajanjem građevinskih parcela je takav da se na istim planira minimalno jedan objekat u gabaritima i spratnosti na način kako je to predviđeno Planom ili maksimalno duplex objekata, ukoliko se radi o dvije parcele, odnosno objekti u nizu, ukoliko se radi o više spojenih parcela u gabaritima i spratnosti na način kako je to predviđeno Planom, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice.

Član 7.

Individualni stambeni objekti unutar obuhvata moraju činiti cjelinu u smislu arhitektonskog oblikovanja (materijalizacija, vrsta i tip otvora, te vrsta i materijalizacija krovništa). Poslovni objekti moraju biti oblikovani na suvremen način i u skladu sa uvjetima bosanskohercegovačkog poneblja. Zelene (parkovske) površine moraju se realizovati na osnovu izrađenog idejnog projekta vanjskog uređenja sa hortikulturom.

Član 8.

Parkiranje i garažiranje mora se obezbijediti na građevinskoj parceli stambenog objekta i to po normativu 1 stan – 1 garažno vozilo.

Lociranje garaža i parkinga u okviru parcela postojećih stambenih objekata mora se obezbijediti tako da ulaz u garažu bude udaljen od motorne saobraćajnice minimum 5 m.

Parkiranje za poslovne objekte mora se vršiti u okviru pripadajuće građevinske parcele, a prema normativu - minimalno 1 vozilo na 60 m² bruto građevinske površine (BGP).

Član 8.

Koeficijent izgrađenosti na parcelama predviđenim za izgradnju poslovnih objekata ne može preći 0,5 u odnosu na površinu građevinske parcele.

Član 9.

Na parcelama koje su predviđene za izgradnju individualnih stambenih objekata mora se obezbijediti minimum 30 % površine parcele za zelenilo.

Na parcelama koje su predviđene za izgradnju poslovnih objekata mora se obezbijediti minimum 1 m² površine zelenila na svakih 3 m² BGP osnovnih objekata.

Član 10.

Lociranje pomoćnih objekata (ljetne kuhinje, nadstrešnice, hladnjaci, šupe i sl.) može se odobriti pod istim uslovima po kojima se odobrava lociranje individualnih stambenih objekata.

Član 11.

Prilikom projektovanja i izgradnje građevina, saobraćajnica i komunalne infrastrukture moraju se zadovoljiti svi uslovi dati u „Elaboratu o inženjersko - geološkim i geomehaničkim karakteristikama terena iz misije G1 u naselju Kadarići, Općina Ilijaš“ koji je izradila firma DesignQ&C, Društvo za projektovanje, konsalting, nadzor i kontrolu.

Član 12.

Svako odstupanje od propisanih uslova iz prethodnog člana povlači pokretanje odgovornosti u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim propisima.

Član 13.

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

Član 14.

Uvjeti izgradnje građevina za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara kao i za druge potrebe odbrane i civilne zaštite moraju biti obezbjeđeni u skladu sa Zakonom 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 15.

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

Broj,
Ilijaš,

Predsjedavajući Općinskog vijeća Ilijaš

Mahir Dević, 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 na području općine izvan teritorije Grada Sarajeva 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, 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 Odluke o pristupanju izradi Plana je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine (Službene novine Kantona Sarajevo br. 26/06 i 4/11).

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

Izradu Regulacionog plana “Gornji Kadarići” – Ilijaš je inicirala Općina Ilijaš, na zahtjev investitora „Union Real Estate Company“ d.o.o. Općina je u cilju planskog uređenja i definisanja potrebe izgradnje prateće komunalne infrastrukture za namjeravanu gradnju objekata ovim Regulacionim planom kroz faze plana idejno riješila i definisala način komunalnog snabdijevanja objekata . Investitor je u obavezi prethodno izvršiti opremanje zemljišta infrastrukturom kako bi obezbijedio uslove za namjeravanu gradnju objekata.

Sredstva za izradu Plana

Sredstva za pripremu i izradu Plana obezbijedena su od strane investitora.

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

Nacrt

**ODUKA O USVAJANJU
REGULACIONOG PLANA
„GORNJI KADARIĆI“ - ILIJAŠ**

Nosilac pripreme za izradu Plana
Načelnik Općine Ilijaš

Nosilac izrade Plana
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Ilijaš, Juni / Lipanj 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 „GORNJI KADARIĆI“ - ILIJAŠ

Član 1.

Usvajaja se Regulacioni plan “Gornji Kadarići” – Ilijaš (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Odluka o provođenju R.P. “Gornji Kadarići” – 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. | - Postojeće stanje |
| -karta 3. | - Posjedovno stanje |
| -karta 4. | - Planirana namjena površina |
| -karta 5. | - Arhitektonsko – urbanističko rješenje-
Plan razmještaja,namjene i spratnosti objekata |
| -karta 6. | - Mreža regulacionih i građevinskih linija sa prijedlogom plana parcelacije. |

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.

Idejna rješenja dimenzionirana su za potrebe cca 200 stanovnika u 63 objekta – ukupno 18.900 m² BGP stanovanja.

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.