

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

**REGULACIONI PLAN "APARTMANSKO NASELJE
SOVRLE 1" – ILIJAŠ**

-NACRT -

Direktor

Hamdija Efendić, dipl.ing.grad.

Ilijaš, maj 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:

MIRSADA DŽIHO, dipl.ing.arh.

UVOD

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana "Apartmansko naselje Sovrle 1" – Ilijaš (u daljem tekstu: Plan) donijelo je Općinsko vijeće Ilijaš, na sjednici održanoj 26.04.2016. godine, što je objavljeno u "Službenim novinama Kantona Sarajevo", broj 19/16.

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).

Površina obuhvaćena utvrđenim granicama iznosi 1,0 ha.

1. POSTOJEĆE STANJE

Prostor u granici obuhvata Plana, lokalitet Sovrle1 nalazi se na teritoriji općine Ilijaš .Ukupna površina iznosi oko 1,0 ha

Analiza postojećeg stanja rađena je na osnovu obilaska terena i Elaborata o inženjerskogeološkim i geotehničkim osobinama terena.

1.1. Prirodni uslovi

Elaborat o inženjerskogeološkim i geotehničkim osobinama terena za potrebe izrade Plana urađen je od strane firme GeoAVAS d.o.o. (oktobar 2016. godine). U Elaboratu o inženjerskogeološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog plana „Sovrle 1“ detaljno su opisane inženjerskogeološke, hidrogeološke i geomehaničke karakterstike i građa terena. Dat je osvrt na stabilnost i nosivost terena, sa geotehničkim modelom.

Predmetna lokacija nalazi se na teritoriji općine Ilijaš. Ukupna površina obuhvaćena utvrđenim granicama iznosi 1,0 ha.

Geografske koordinate centralnog dijela ovog područja su 18°16'7,561" E i 43°58'35,423" N. Rastojanje između sjeverne i južne tačke iznosi oko 1,79 m dok između istočne i zapadne tačke iznosi oko 1,57 m.

Istražni teren se nalazi na platou, blagog nagiba i morfološki ujednačen, nadmorska visina se kreće između 565 i 580 m.n.v. Reljef je formiran eroziono-denudacionim procesima i akumuliranjem naslaga nastalim tim procesima. Sedimenti se ne mogu izdvojiti jedni od drugih, jer je teren formiran sadejstvom ovih procesa. Eluvijalno-deluvijalni sedimenti su gline, pijesak i drobina.

Prema rezultatima izvedenih istraživanja geološku osnovu užeg prostora ispitivane lokacije izgrađuju sedimenti miocenske starosti, kao i mlađe kvartarne nevezane naslage.

Što se tiče hidrogeoloških karakteristika terena, u izvedenim istražnim bušotinama, nije zabilježena pojava podzemne vode kao ni stabilni nivo, dok u situacijama povećanja količine padavina može doći do podizanja NPV-a.

Prema pomenutim kriterijima predmetna lokacija sa stanovišta temeljenja i izgradnje predmetnih objekta podijeljena je na kategorije stabilnog i uslovno stabilnog terena. Stabilni teren (ST) ima veću i dominantnu zastupljenost na istraživanom prostoru. Stabilni teren obuvata površinu od 16,8 dunuma, što iznosi 92,3 % od ukupne površine istražnog prostora. Ova kategorija je izdvojena na terenu sa blagim nagibom ili na ravnom terenu čija stabilnost nije upitna. U ovoj kategoriji terena, u pogledu stabilnosti ne očekuju se nikakvi posebni problemi u toku izvođenja zemljanih radova, pa se sa aspekta stabilnosti oni ocjenjuju kao pogodni za građenje.

Uslovno–stabilni (UST). Izdvojeni su na padinskom dijelu terena, sa strmijim padom. U prirodnim uslovima, tereni ove kategorije su uglavnom stabilni, a u uslovima izvođenja zemljanih radova, pri neadekvatnom zasjecanju padina, prekomjernom opterećenju od deponija materijala, nekontrolisanom razlijevanju površinskih voda po terenu, izlivanjem fekalnih voda i sl, može doći do pojave otkidanja i klizanja zemljanog materijala preko substrata. S obzirom da se tereni ove kategorije nalaze u graničnom stanju ravnoteže potreno je na bazi dobijenih rezultata definisati uslove i ograničenja izgradnje na ovim terenima. To je zona, gdje do klizanja može doći u slučaju da nastupe okolnosti koje se za razmatrani vremenski period očekuju, pri čemu će biti zahvaćen veći prostor sa karakteristikama relativno sporih kretanja. U ovu kategoriju terena je okontureno 1,40 dunuma terena što je tek 7,7 % ukupne površine.

Osnovni stepen seizmičnosti za istraživani prostor ovog regulacionog plana jeste 7° MCS. Za seizmički prikaz zemljotresa ovog intenziteta, koeficijent seizmičkog intenziteta (Ks) iznosi 0,50.

Ovaj prostor spada u prvu i drugu klimatsku kategoriju, što znači da ima manje povoljnu do tolerantnu klimu. Osnovni mikroklimatski parametri su:

Srednja godišnja temperatura	9,2° C
Dužina perioda grijanja	219 dana
Dužina perioda sa srednjom T od 150C	104 dana
Dužina perioda vegetacije	246 dana
Dominantni pravci vjetra	NW i SE
Projektna temperatura za grijanje	-19°C (-20°C)
Projektna temperatura za ventilaciju	33,6°C.

1.2. Stvoreni uslovi

Obilaskom terena konstatovano je da je predmetni lokalitet u potpunosti neizgrađen.

Na predmetnoj lokaciji, osim pristupnog makadamskog puta, ne postoji cestovna infrastruktura.

Područje se nalazi izvan zone snabdijevanja rezervoara „Ilijaš 2,, (kota dna 560 m.n.m i zapremine $V= 2 \times 500 \text{ m}^3$), a čija se zona snabdijevanja proteže od 480 m.n.m do 540 m.n.m., tako da nije moguće obezbijediti snabdijevanje vodom iz sistema snabdijevanja vodom javnog vodovodnog sistema Ilijaša. Unutar obuhvata predmetnog Plana nalazi se planirani rezervoar Podlugovi 2, koji nije uzet u obzir od strane inicijatora za izradu plana. Širi obuhvat područja planiranja je neopremljen kanalizacionom mrežom.

Generalni koncept odvodnje otpadnih voda postavljen je u okviru Urbanističkog plana za urbano područje Ilijaša 1986-2015 god. - Izmjene i dopune. Izmjenama i dopunama UP-a predviđeno je da se formira jedinstveni kanalizacioni sistem u dolini rijeke Bosne. Recipijent za prihvatanje oborinskih voda je rijeka Bosna

Područje obuhvaćeno Planom je u velikoj mjeri pokriveno elektroenergetskim sistemom za kontinuiranu dobavu električne energije. Primarno napajanje je iz postojeće TS 35/10(20) kV, Ilijaš, 2 x 4 MVA, a rezervno napajanje je iz nove planirane TS 110/10(20) kV ILIJAŠ (Željezara Ilijaš), 2 x 20 MVA.

Prostor obuhvaćen Regulacionim planom „Apartmansko naselje Sovrle I“ Općina Ilijaš, nije u zonama centralne toplifikacije, niti je pokriven niskotlačnom distributivnom gasnom mrežom 0,1(0,2)(bar), pa je toplifikacija postojećih objekata u području zone obuhvata i kontaktnim zonama koncipirana tako da se putem individualnih sistema podmiruju potrebe za grijanjem. Može se generalno konstatovati da individualni izvori toplote sa čvrstim gorivom kao primarnim energentom, obezbjeđuju toplotnu energiju za postojeće individualne stambene objekte u kontaktnim zonama i samom predmetnom obuhvatu. Priprema TSV i energetske potrebe za kuhanjem ostvaruju se također individualnim sistemima.

2. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Prostor u granici obuhvata Plana, lokalitet Sovrle 1, je lokaciono smješten 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.

3. PROSTORNA ORGANIZACIJA I NAMJENA POVRŠINA

Prilikom definisanja prostorne organizacije unutar granica apartmanskog naselja Sovrle 1, poštovana su usmjerenja za uređenje prostora koja su data smjernicama za izradu Plana, kao i preporuke Elaborata o inženjerskogeološkim i geomehaničkim karakteristikama tla.

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

Prostornom organizacijom definisana je sljedeća namjena:

- zona individualnog stanovanja.....1,0 ha,

Kolski pristup lokalitetu Sovrle 1 je sa sjeverne strane sa postojeće makadamske lokalne saobraćajnice koja je planirana za rekonstrukciju. U cilju što povoljnijeg kolskog pristupa građevinskim parcelama sa stambenim objektima apartmanskog naselja, unutar obuhvata planirana je kolska saobraćajnica u smjeru sjeveroistok-jugozapad, širine 5,5m sa obostranim pločnicima širine 1,5m.

Predloženim rješenjem planirana je izgradnja 18 novih objekata, od čega je:

-17 individualnih apartmanskih objekata na građevinskim parcelama označenim brojevima od 1 do 17,

-1 objekat u funkciji održavanja i osiguravanja naselja na građevinskoj parceli označenoj

brojem 18,

Prosječna spratnost planiranih objekata unutar obuhvata iznosi S+P+1,tlocrtne površine 2006,0 m² i ukupne BGP 4991,0 m².

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 78 stanovnika.

U obuhvatu Plana, prosječna gustina naseljenosti će iznositi 78 st/ha, gdje je procenat izgrađenosti 20%, a koeficijent izgrađenosti 0,50.

U obuhvatu Plana nije predviđena izgradnja objekata sa sadržajima društvene infrastrukture (trgovina, ugostiteljstvo, finansije, uslužne djelatnosti).

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.

U Elaboratu o inženjerskogeološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog plana „Sovrle 1“ detaljno su opisane inženjerskogeološke, hidrogeološke i geomehaničke karakteristike i građa terena. Dat je osvrt na stabilnost i nosivost terena, sa geotehničkim modelom. Uvažavajući opisane inženjerskogeološke i geotehničke karakteristike, date su sljedeće preporuke kojih se treba pridržavati kod projektovanja i gradnje:

1. Prilikom projektovanja temelja potrebno je uzeti u obzir ovdje navedene preporuke i, geomehaničke i seizmičke parametre, te dopuštene napone
2. Nisu potrebne posebne drenaže jer se radi o ocjeditom terenu, osim u slučaju izgradnje podzemnih prostorija, za iste je potreban uraditi projekt, sa posebnim osvrtom na hidroizolaciju i zaštitu temeljne jame,
3. Slijeganja temelja objekta treba izračunati i provjeriti iterativnim postupkom u saradnji sa odgovornim projektantom glavnog projekta konstrukcije u fazi izrade Glavnog projekta.
4. Kod uređenja terena, potrebno je posvetiti pažnju uređenju padine koja je okarakterisana kao uslovno stabilna. Nagibe treba dokazati u projektu i modelirati teren prema usvojenim parametrima u ovom elaboratu.
5. Za individualne stambene objekte temeljenje se može vršiti na temeljnim trakama, temeljno tlo izabrati u skladu sa datim parametrima i provedenim proračunima.

5. SAOBRAĆAJ I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Definisanje saobraćajne mreže u apartmanskom naselju Sovrle 1 bazirano je na postojećoj makadamskoj saobraćajnici koju je potrebno rekonstruisati.

Interna saobraćajnica unutar obuhvata koncipirana je tako da omogućava jednostavnu i punu dostupnost svim planiranim objektima, sa gabaritom od 5,50 m.

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.

Procjena potrebnog broja parking-garažnih mjesta je izvršena na osnovu sljedećih normativa : za planiranu stambenu izgradnju - 1 stan = 1.1 parking mjesto.

Navedeni broj parking mjesta je minimalan broj parking mjesta u odnosu na planiranu maksimalnu BGP.

Komunalna infrastruktura će se detaljno obraditi kroz Idejna rješenja faza:snabdijevanje vodom i odvodnja otpadnih i oborinskih voda;elektroenergetika;toplifikacija-gasifikacija i kablovska TK mreža

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

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

- Ukupna površina obuhvata-----1,0 ha
- Ukupan broj stanovnika-----78 stan.
- Gustina naseljenosti-----78 st/ha
- Ukupna tlocrtna površina objekata-----2 006 m²
- Ukupna bruto građevinska površina objekata-----4 991m²
- Procenat izgrađenosti (Pi)-----20,0%
- Koeficijent izgrađenosti-----0,50.