

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

“Nacr”

**ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
„APARTMANSKO NASELJE DOCI“ – ILIJAŠ**

Nosilac pripreme Plana:
Načelnik Općine Ilijaš

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo

Ilijaš, januar 2021.godine

Na osnovu člana 21. Stav 4. i, člana 25. stav 8. , člana 37. stav 1. i 2. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17, 1/18), te člana 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/09, 46/18), Općinsko vijeće Ilijaš je, na sjednici održanoj dana _____ 2021. godine, donijelo

**ODLUKU O
PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
„APARTMANSKO NASELJE DOCI “ – ILIJAŠ**

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti izgradnje, uređenja, zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana „Apartmansko naselje Doci “ – 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 tačke br. L koja se nalazi na međi između parcela k.č. 2100 i 3265, a ima koordinate $y=6522092$, $x=4869796$, zatim produžava na zapad, te sjever idući međama parcela k.č. 3265, 2096 (obuhvata ih) i dolazi u četveromeđu parcela k.č. 2092, 2096, 2095 i 2093 potom skreće na istok, te jug idući međama parcela k.č. 2096, 2097, 3265 (obuhvata ih) i dolazi u tačku br. 2 koja se nalazi na međi između parcela 2099 i 3265, a ima koordinate $y=6522092$, $x=4869804$, nastavlja u istom pravcu sijekući parcelu k.č. 3265 i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Podgora I, Općina Ilijaš.
Površina obuhvata iznosi $P=1,14$ ha.

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 prema Prostornom planu Kantona Sarajevo za period 2003 do 2023 godine i njegovim Izmjenama i dopunama („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 26/06, 4/11, 22/17).

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 za stanovanja površine 0,602 ha, zona zelenila 0,166 ha i zona saobraćajne infrastrukture 0,372 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;
- Suteran 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 krovnište

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 crijepa.

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.

- Priključke 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;
- 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 Doci “ urađen od strane firme „GeoAvas“d.o.o. Sarajevo (juni 2018.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 Zakonom o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 24/17, I/18).

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 kanizacione 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 novina Kantona Sarajevo, broj 5/00).

Član 15.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

Broj:
Datum,

Predsjedavajuća Općinskog vijeća

Alma Omerović, BA nov.,s.r.

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Zakonski osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana člana 21. stav 4., člana 25. stav 8. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18). Članom 21. stav 4. Zakona o prostornom uređenju definisano je da su sastavni dio planskog dokumenta grafički i tekstualni dio, odluka o usvajanju i odluka o provođenju plana. Članom 25. stav 8. Zakona o prostornom uređenju propisano je da provedbene planove za područje općina izvan teritorije Grada Sarajeva donosi općinsko vijeće.

Shodno članu 37. stavu 1. Zakona o prostornom uređenju Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 24/17 i 1/18). Nosilac izrade-Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo je dužan predstaviti Nacrt planskog dokumenta Nosiocu pripreme-Općinskom načelniku i nakon diskusije o njemu, Nacrt se prihvata Zaključkom nosioca pripreme-Općinskog načelnika i prosljeđuje Općinskom vijeću na razmatranje i utvrđivanje Nacrta. Shodno stavu 2. člana 37. istog Zakona Nacrt plana Općinsko vijeće utvrđuje i stavlja na Javni uvid i raspravu pod uvjetima utvrđenim u Odluci o pristupanju izradi plana, a kojom je utvrđen period od 15 dana. Statutarni osnov su odredbe članova 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj broj 20/09, 46/18) kojim je regulisano da je općina nadležna za urbano planiranje i upotrebu lokalnog zemljišta, odnosno da je Općinsko vijeće nadležno za donošenje odluka, propisa i općih akata i da daje njihovo tumačenje.

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 26/06,4/11,22/17), prema kojem se predmetni lokalitet nalazi u urbanom području Općine Ilijaš, građevinsko zemljište, detaljna namjena će se precizirati izradom Urbanističkog plana za koji je donesena Odluka o pristupanju izradi ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj:48/16).

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

Općinski načelnik putem Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, a na zahtjev investitora „BAYTOK“ d.o.o. Sarajevo, pokrenuo je inicijativu za izradu Regulacionog plana „Apartmansko naselje Doci“ - Ilijaš za izgradnju stambenih objekata na vlasničkim parcelama. Razlog za izradu provedbenog planskog dokumenta je rješavanje potreba za novom stambenom izgradnjom, a sve u cilju kvalitetnijeg funkcionisanja,usmjerenog razvoja područja. Donošenjem provedbenog planskog dokumenta ovo područje će se urbanizirati na kvalitetan način, predložiti optimalna organizacija prostora sa kompleksom objekata apartmanskog tipa stanovanja, te opremiti kvalitetnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, poštujući uvjete zaštite okoliša (u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 22/17,1/18) i Zakona o zaštiti okoliša („Sl. novine Federacije BiH“, broj 33/03 i 38/09) .

Sredstva za izradu Plana

Sredstva za izradu Plana u iznosu od 11.500,00 KM obezbjeđuje Investitor „BAYTOK“ d.o.o. Sarajevo putem Općine Ilijaš.

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

-Nacrt-

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

Nosilac pripreme za izradu Plana
Načelnik Općine Ilijaš

Nosilac izrade Plana
Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo

Ilijaš, januar 2021.godine

Na osnovu člana 21. Stav 4., člana 25. stav 8. i člana 37. stav 1. i 2. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17, I/18), te člana 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/09, 46/18), Općinsko vijeće Ilijaš je, na sjednici održanoj dana _____ 2021. godine, donijelo

**ODLUKU O USVAJANJU
REGULACIONOG PLANA
„APARTMANSKO NASELJE DOCI“ – ILIJAŠ**

Član 1.

Usvajaja se Regulacioni plan „Apartmansko naselje Doci “ – 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 Doci“ - 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. | - Inžinjersko geološka karta |
| -karta 5. | - Postojeće stanje |
| -karta 6. | - Posjedovno stanje |
| -karta 7. | - Planirana namjena površina |
| -karta 8. | - Urbanističko rješenje |
| -karta 9. | - Plan regulacionih i građevinskih linija |
| -karta 10. | - Intervencije u prostoru |

2. - Idejno rješenje saobraćaja

- Idejno rješenje snabdijevanja vodom i odvodnja otpadnih i oborinskih voda
- Idejno rješenje toplifikacije - gasifikacije
- Idejno rješenje elektroenergetike i javne rasvjete
- Idejno rješenje hortikulture
- Idejno rješenje TK mreže
- 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 narednog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

*Predsjedavajuća Općinskog vijeća
Alma Omerović, BA nov.,s.r.*

Broj,
Ilijaš,

OBRAZLOŽENJE

Zakonski osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana člana 21. stav 4., člana 25. stav 8. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18). Članom 21. stav 4. Zakona o prostornom uređenju definisano je da su sastavni dio planskog dokumenta grafički i tekstualni dio, odluka o usvajanju i odluka o provođenju plana. Članom 25. stav 8. Zakona o prostornom uređenju propisano je da provedbene planove za područje općina izvan teritorije Grada Sarajeva donosi općinsko vijeće.

Shodno članu 37. stavu 1. Zakona o prostornom uređenju Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 24/17 i 1/18). Nosioc izrade-Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo je dužan predstaviti Nacrt planskog dokumenta Nosiocu pripreme-Općinskom načelniku i nakon diskusije o njemu, Nacrt se prihvata Zaključkom nosioca pripreme-Općinskog načelnika i prosljeđuje Općinskom vijeću na razmatranje i utvrđivanje Nacrta. Shodno stavu 2. člana 37. istog Zakona Nacrt plana Općinsko vijeće utvrđuje i stavlja na Javni uvid i raspravu pod uvjetima utvrđenim u Odluci o pristupanju izradi plana, a kojom je utvrđen period od 15 dana. Statutarni osnov su odredbe članova 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj broj 20/09, 46/18) kojim je regulisano da je općina nadležna za urbano planiranje i upotrebu lokalnog zemljišta, odnosno da je Općinsko vijeće nadležno za donošenje odluka, propisa i općih akata i da daje njihovo tumačenje.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni Plan Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 26/06 i 22/17).

Sadržaj Odluke

Odluka je sačinjena na osnovu Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata ("Službene novine Federacije BiH", broj 63/04 i 50/07) i sadrži sve propisane elemente iz navedene Uredbe.

Razlozi donošenja Plana

Općinski načelnik putem Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, a na zahtjev investitora „BAYTOK“ d.o.o. Sarajevo, pokrenuo je inicijativu za izradu Regulacionog plana „Apartmansko naselje Doci“ - Ilijaš za izgradnju stambenih objekata na vlasničkim parcelama. Razlog za izradu provedbenog planskog dokumenta je rješavanje potreba za novom stambenom izgradnjom, a sve u cilju kvalitetnijeg funkcionisanja, usmjerenog razvoja područja. Donošenjem provedbenog planskog dokumenta ovo područje će se urbanizirati na kvalitetan način, predložiti optimalna organizacija prostora sa kompleksom objekata apartmanskog tipa stanovanja, te opremiti kvalitetnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, poštujući uvjete zaštite okoliša (u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 22/17,1/18) i Zakona o zaštiti okoliša („Sl. novine Federacije BiH“, broj 33/03 i 38/09) .

Sredstva za izradu Plana

Sredstva za izradu Plana u iznosu od 11.500,00 KM obezbjeđuje Investitor „BAYTOK“ d.o.o. Sarajevo putem Općine Ilijaš.