

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA  
KANTONA SARAJEVO**

- *Nacrt* -

**REGULACIONI PLAN  
„APARTMANSKO NASELJE DOCI I“ ILIJAŠ**

**Direktor**

**Faruk Muharemović, Mr.dipl.ing.arh.**

**Ilijaš, novembar 2023. godine**

**NOSILAC PRIPREME PLANA:**

**NAČELNIK OPĆINE ILIJAŠ**

**NOSILAC IZRADE PLANA:**

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA  
KANTONA SARAJEVO**

**FAZA:**

**URBANIZAM**

**POMOĆNIK DIREKTORA ZA  
DETALJNU PLANSKU  
DOKUMENTACIJU I  
TEHNIČKU PRIPREMU:**

**Dr.sci. NATAŠA TABORI, dipl.ing.arh.**

**RADNI TIM:**

**Geodezija:**

**Dr.sci. JASMIN TALETOVIĆ, dipl.ing.geod.**

**Faza**

**Urbanizam:**

**Dr.sc. MIRZA RUSTEMPAŠIĆ, dipl.ing.arh.**

**ENISA HODŽIĆ, Mr. dipl.ing.arh.**

## TEKSTUALNI DIO

### UVOD

1. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA
2. POSTOJEĆE STANJE
  - 2.1. Prirodni uslovi
  - 2.2. Stvoreni uslovi
3. PROSTORNA ORGANIZACIJA I NAMJENA POVRŠINA
4. SAOBRAĆAJNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA
5. UPRAVLJANJE ODPADOM
6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

### GRAFIČKI DIO

1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA KANTONA SARAJEVO ZA PERIOD OD 2003 DO 2023 GODINE
2. AŽURNA GEODETSKA KARTA 1:1000
3. INŽINJERSKO GEOLOŠKA KARTA
4. POSTOJEĆE STANJE – NAMJENA, SPRATNOST I KATEGORIJA OBJEKATA 1:1000
5. POSJEDOVNO STANJE 1:1000
6. PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA 1:1000
7. URBANISTIČKO RJEŠENJE 1:1000
8. PLAN GRAĐEVINSKIH I REGULACIONIH LINIJA 1:1000

## UVOD

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana „Apartmansko naselje Doci I“ Ilijaš (u daljnjem tekstu Plan) donijelo je Općinsko vijeće Ilijaš, na sjednici održanoj 31.10.2020. godine, što je objavljeno u "Službene novine Kantona Sarajevo", broj 45/20.

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 odgovarajućom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, u skladu sa prirodnim i stvorenim uslovima, poštujući uvjete zaštite okoliša.

### 1. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Predmetni lokalitet prema Prostornom planu Kantona Sarajevo za period od 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj 26/06, 4/11, 22/17) se nalazi u urbanom području Ilijaš, u granici građevinskog zemljišta.

### 2. POSTOJEĆE STANJE

Područje obuhvaćeno granicom Plana nalazi se cca 3 km od centra Ilijaša, K.O. Podgora I. Ukupna površina obuhvata iznosi 3,6 ha.

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

#### 2.1. Prirodni uslovi

Geološke i geomehaničke karakteristike terena su utvrđene na osnovu terenskih i laboratorijskih istraživanja. Izvršene su istražne bušotine čiji se rezultati te rezultati laboratorijskih ispitivanja mogu naći u Elaboratu o inženjersko - geološkim i geomehaničkim osobinama terena za potrebe izrade Regulacionog plana „Doci I“ urađen od strane "Geostil" d.o.o. Breza 2021. godine.

U osnovi građu terena čine četiri litološka člana i to zona destruisanih sedimenata pomiješana sa korijenima biljaka tj. humus; eluvijalno-deluvijalni sedimenti, gline pjeskovite, različitih boja, zavisno od atmosferskih padavina koje su donoseći sa sobom razna „onečišćenja“ dale boju ovih sedimenata; raslabljeni supstrat-pjeskoviti lapori i supstrat –uslojeni lapori.

Nagib terena je prema jugu neznatan i procjenjen prosječno 4°, a prema profilima koji su orijentacije zapad-istok, teren pada prema zapadu prosječno 5° i ovo je infiltraciono područje za površinske vode. Generalno pad terena je sa umjerenim intenzitetom prema jugu, odnosno prema bezimenoj vododerini koju je neophodno zacijeviti prije početka gradnje objekata.

Za raslabljeni supstrat (lapori sa pjeskovitim slojevima) kao i humusni sedimenti kroz koje se vrlo malo filtriraju podzemne vode možemo reći da su vodopropusni sedimenti i kao takvi imaju kapilarnu poroznost. U istim se ne koncentrišu vode, već po procjeni procjeđuju se kroz pukotine prema dubljim nivoima terena. Istražnim bušenjem i kopanjem sondažnih raskopa nisu identifikovane podzemne pojave vode.

Nisu izdvojene zone sa bilo kakvim nestabilnostima i pojavama klizišta, pukotina, nabiranja, bora i drugih karakteristika koje definišu klizište ili bilo kakvu nestabilnost zone gradnje. Lokalitet se može smatrati stabilnim i manjim dijelom uslovno stabilnim terenom sa mogućnošću gradnje objekata bez bojazni od formiranja klizišta. U ovoj kategoriji može se planirati izgradnja naselja objekata sa pratećom infrastrukturom, s tim da se način i dubina temeljenja prilagodi lokalnim geološkim karakteristikama.

Na širem prostoru oko Sarajeva postoji više seizmotektonskih blokova sa specifičnim mehanizmom i karakterom kretanja. Osnovni stepen seizmičnosti za istraživani prostor jeste 7<sup>o</sup> MCS.

Ovaj prostor spada u prvu i drugu klimatsku kategoriju što znači da ima manje povoljnu do tolerantnu klimu.

## **2.2. Stvoreni uslovi**

Obilaskom terena konstatovano je da na razmatranom lokalitetu nema izgrađenih objekata. Predmetni obuhvat Plana nije opremljen saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom. Veza sa okolnim prostorom ostvaruje se spajanjem na postojeći makadamski put uz južnu granicu obuhvata, koji se veže na lokalni nekategorisani asfaltni put sa zapadne strane, prema naselju Doci.

## **3. PROSTORNA ORGANIZACIJA I NAMJENA POVRŠINA**

Prilikom definisanja prostorne organizacije unutar granica Plana poštovana su usmjerenja za uređenje prostora data smjericama 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.

Prostornom organizacijom definisane su sljedeće namjene:

- Zona individualnog stanovanja.....1,68 ha
- Zaštitno zelenilo.....1,43 ha
- Saobraćajne površine.....0,49 ha

OSNOVNI URBANISTIČKI POKAZATELJI						
Oznaka na karti	Namjena	Stabilnost terena	Spratnost	Površina / m <sup>2</sup> /		
				Građevinska parcela	Max. Tlocrtna	Max. BGP
1	Stambeni	Stabilan	P1	645,7	108	216
2	Stambeni	Stabilan	P1	562,8	108	216
3	Stambeni	Stabilan	P1	556,3	108	216
4	Stambeni	Stabilan	P1	584,4	108	216
5	Stambeni	Stabilan	P1	538,6	100	200
6	Stambeni	Stabilan	P1	535,7	100	200
7	Stambeni	Stabilan	P1	526,3	100	200
8	Stambeni	Stabilan	P1	519,7	100	200
9	Stambeni	Stabilan	P1	500,5	100	200
10	Stambeni	Stabilan	P1	537,1	108	216
11	Stambeni	Stabilan	P1	542,1	108	216
12	Stambeni	Stabilan	P1	550,1	108	216
13	Stambeno-poslovni	Stabilan	SP1	625,6	108	297
14	Stambeni	Stabilan	SP1	552	108	297
15	Stambeni	Stabilan	SP1	555,5	108	297
16	Stambeni	Stabilan	SP1	560,9	108	297
17	Stambeni	Stabilan	SP1	493,6	100	275
18	Stambeni	Stabilan	SP1	496,9	100	275
19	Stambeni	Stabilan	SP1	497,3	100	275
20	Stambeni	Stabilan	SP1	500	100	275

21	Stambeni	Stabilan	SP1	502,8	100	275
22	Stambeni	Stabilan	SP1	538,7	108	297
23	Stambeni	Stabilan	SP1	776	108	297
24	Stambeni	Stabilan	SP1	569,5	108	297
25	Stambeni	Stabilan	SP1	575,6	108	297
26	Stambeni	Stabilan	SP1	578,5	108	297
27	Stambeni	Uslovno stabilan	SP1	601,6	108	297
28	Stambeni	Uslovno stabilan	SP1	550	100	275
29	Stambeni	Stabilan	SP1	568,9	100	275
30	Stambeni	Stabilan	SP1	595,8	100	275
<b>UKUPNO:</b>				<b>16.738,5</b>	<b>3136</b>	<b>7682</b>

Predloženim urbanističkim rješenjem planirana je izgradnja 29 individualnih stambenih objekata spratnosti SP1 i P1 u zavisnosti od konfiguracije terena, i jedan objekat stambeno-poslovne namjene spratnosti SP1.

Ukupna tlocrtna površina objekata iznosi 3.136 m<sup>2</sup>, ukupni BGP 7.682 m<sup>2</sup>. Polazeći od stanovništva da je planirano 29 individualnih stambenih objekata i 1 stambeno-poslovni objekat, izgradnja objekata 1 objekat = 1 domaćinstvo u prosjeku sa 3,5 člana po domaćinstvu, realizacijom planiranja stambene izgradnje ukupan broj stanovnika će iznositi cca 105 stanovnika.

U obuhvatu Plana, prosječna gustina naseljenosti će iznositi 29 st/ha, gdje je procenat izgrađenosti 8,71 %, a koeficijent izgrađenosti 0,21.

Na slobodnim površinama raspored novoplaniranih objekata je usaglašen sa prostornim mogućnostima, vodeći računa o rastojanjima između objekata, njihovom osunčanju, stacionarnom saobraćaju, pristupu itd. Minimalno učešće prirodnog terena, hortikulturno uređenog, ne smije biti manje od 40% od ukupne građevinske parcele.

Zona zaštitnog zelenila se nalazi na jugoistočnoj strani obuhvata u kojoj treba očuvati prirodne uslove lokaliteta i vegetacije, odnosno ne smije se dozvoliti degradacija prostora sječom stabala. Ovim Planom previđa se unaprijeđenje njihove strukture, te da uvođenje

novih sadržaja ne narušuju zatečeni ambijent (ozelenjavanje, šumske staze, urbani mobilijar, dječij park i sl.).

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 Plana.

## **4. SAOBRAĆAJNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA**

### **4.1. Saobraćaj**

U skladu sa Urbanističkim rješenjem predviđena je jedna interna saobraćajnica u funkciji opsluživanja planiranih objekata i njeno povezivanje na postojeći makadamski put, uz južnu granicu obuhvata. Predmetni makadamski put koji čini glavnu vezu za novoplanirano „Apartmansko naselje Doci 1 “ je kroz izradu Regulacioni plan „Apartmansko naselje Doci“ („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 13/22), predviđen za rekonstrukciju i proširenje kako bi zadovoljio normative.

Unutar predmetnog obuhvata, planirana saobraćajnica ima dužinu od cca 443,0 m. Na istoj su, kroz tehničke elemente saobraćajnice gabarit od 2x2,75 m, obostrane pješačke staze širine 1,60 m, i planiranom okretnicom, obezbjeđeni uslovi za nesmetano odvijanje dvosmjernog motornog saobraćaja i pješačkog saobraćaja.

Kod realizacije pristupne interne saobraćajnice prethodno riješiti imovinsko-pravne odnose sa vlasnicima privatnih posjeda i nadležnim upraviteljom ceste.

Saobraćaj u mirovanju

Parkiranje/garažiranje za novoplanirane objekte obezbijediti na pripadajućoj građevinskoj parceli, ili unutar gabarita objekata, a sve u skladu sa važećim normativima:

- za planiranu stambenu izgradnju: 1 stan – 1.1 parking mjesto,
- za poslovne sadržaje 1 parking mjesto na svakih 60m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

### **4.2. Komunalna infrastruktura**

Komunalna infrastruktura će se detaljno obraditi kroz Idejna rješenja faza: elektroenergetike, energetike, hidrotehnike, te upravljanje otpadom, a prema uslovima datim od javnih komunalnih preduzeća.

## **5. UPRAVLJANJE ODPADOM**

Vlada Kantona Sarajevo je na 32. sjednici održanoj 01.08.2019. godine donijela Odluku kojom se daje saglasnost na Elaborate o lokacijama reciklažnih dvorišta, niša i zelenih otoka sa lociranjem u prostorno-planskoj dokumentaciji i investicijskim planom (u nastavku teksta Elaborat) općina Centar, Hadžići, Ilidža, Ilijaš, Novi Grad, Novo Sarajevo, Stari Grad, Trnovo



i Vogošća koje je pripremio Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo u saradnji sa Ministarstvom prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša, općinama Kantona Sarajevo i KJKP „RAD“-om. Odredbom Člana 3. spomenute Odluke Zavod za planiranje razvoja i općine KS su dužni u postupku pripreme prostorno-planskih dokumenata planirati lokacije za prikupljanje otpada u skladu sa usmjerenjima Elaborata. S tim u vezi, u obuhvatu predmetnog Plana implementirana su rješenja iz Elaborata za općinu Ilijaš.

S ciljem uspostavljanja sistema selektivnog prikupljanja i reciklaže svih vrsta otpada koje je moguće iskoristiti u obuhvatu Plana planirano je uspostavljanje dvolinijskog sistema prikupljanja otpada.

Za individualne objekte u obuhvatu Plana planirano je uspostavljanje dvolinijskog sistema prikupljanja otpada na način da se otpad prikuplja u dvije posude: crna kanta - suha i žuta kanta- mokra frakcija, s tim da će veličina posude (240 l ili 120 l) zavistiti od količine proizvedenog otpada i učestalosti odvoza otpada. Suha frakcija sadrži ambalažni otpad (papir, plastična, metalna i staklena ambalaža), a u mokroj frakciji se nalazi sav ostali otpad (organski otpad, miješani komunalni otpad).

Vlasnici individualnih objekata koji dobiju posude imati će obavezu da razdvajaju svoj otpad, te da u određeno vrijeme, odnosno dan u sedmici posude izvuku ispred objekata kako bi radnici komunalnog preduzeća iste ispraznili. Prilikom podjele posuda neophodno je educirati stanovništvo o načinu selektivnog prikupljanja otpada kroz informativno predavanje u mjesnim zajednicama i podjelom brošura. Također, potrebno je da na posudama budu naljepnice sa instrukcijama o vrstama otpada koje se odlažu u iste.

Na uređenim zelenim površinama planirano je postavljanje zelenih otoka manjih kapaciteta (zeleni otok Tip 6) koji se uklapaju u prirodni ambijent i čine ih set korpi u kojima se odvaža papir, staklo, plastika i miješani otpad. Mogu se postavljati na stubove javne rasvjete, ograde i na slobodnostojeća postolja uz nogostupe, a ne smiju se postavljati na stubove na kojima se nalaze prometni znakovi, na drveće, te na druga mjesta gdje se ne uklapaju ili ugrožavaju sigurnost prometa.

Izmiješana suha frakcija prikupljena putem dvolinijskog sistema se dalje razdvaja sortirnici u okviru postojećeg reciklažnog dvorišta u općini Ilijaš ili u Regionalnom centru za upravljanje otpadom (RCUO)-„Smiljevići“.

## 6. URBANISTIČKO TEHNIČKI POKAZATELJI

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

Ukupna površina obuhvata-----	3,6 ha
Ukupan broj stanovnika-----	105 stan.
Gustina naseljenosti-----	29 st/ha
Ukupna tlocrtna površina objekata-----	3.136 m <sup>2</sup>
Ukupna bruto građevinska površina objekata-----	7.682 m <sup>2</sup>
Procenat izgrađenosti (Pi)-----	8,71 %
Koeficijent izgrađenosti (Ki)-----	0,21