



INFORMACIJA O PARCELIZACIJI I IZGRADNJI APARTMANSKIH NASELJA NA PODRUČJU OPĆINE ILIJAŠ

Godina 2012-2013. je period kada se počinje razgovarati o novim apartmanskim naseljima i kada potencijalni investitori, tada pojedinačni slučajevi, dolaze u općinu Ilijaš i interesuju se za izgradnju objekata, novih naselja. U tom periodu krenulo se i u realizaciju prvog naselja "Popovići":

Tek poslije, 2014, a posebno je to period 2015 godine period kada se broj zahtjeva za izgradnju apartmanskih naselja povećava.

Ono što je jako bitno, jeste činjenica da smo kao općina, na samom početku, zauzeli ispravan, na zakonu zasnovan, stav, a to je prihvatanje investitora, ali uz obavezu pribavljanja i provođenja zakonom propisane procedure.

Svi investitori, sa pismom namjere i idejom, podnose zahtjev općinskom načelniku, koji zahtjeve proslijeđuje nadležnoj službi i služba obrađuje zahtjeva shodno važećoj zakonskoj regulativi. Proces ide sporo, ali mi neodustajemo od zakonske procedure.

Nakon pribavljanja pozitivnog mišljenja, Zavoda za planiranje razvoja kantona Sarajevo, o izgradnji zahtjevi se dostavljaju Općinskom vijeću sa Odlukom o usvajanju novog građevinskog zemljišta, plana parcelacije, ili izrade regulacionog plana, zavisno na kojem lokalitetu se naselje planira graditi.

Poslije Usvajanja odluke, investitori vlastitim sredstvima finansiraju izradu Regulacionog plana, zatim izradu projektne dokumentacije na nivou urbanističkog projekta, na koje projekte saglasnost daje Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo i infrastrukturna preduzeća (elektro distribucija, vodostan). Za kompletnu infrastrukturu daju se urbanističke saglasnosti, a tek nakon tog postupka izdaju se urbanističke saglasnosti za izgradnju objekata.

Infrastrukturu do naselja, kao i unutar naselja finansira investitor, bez bilo kakvog učešća Općine.

Imamo pojedinačne slučajeve gdje se investitori, a prije svega njihovi posrednici, oglašavaju na zakon, ali svaki bespravi slučajevi na kraju su uvedeni u procedure. Općina je stava, gdje svakako treba podrška i Mjesnih zajednica i građana, da onemogućimo bespravne radove ove vrste i da svi koji dođu sa idejom za izgradnju apartmanskih objekata moraju provesti zakonom propisanu proceduru.

Na području općine Ilijaš u dosadašnjem periodu do pisanja ove informacije provedene su procedure, ili započete za izgradnju naselja na sljedećim lokalitetima:

1. Apartmanskog naselje POPOVIĆI, investitor "MM UNITED" d.o.o.

Donesena odluka o određivanju novog građevinskog zemljišta i plana parcelacije (Službene novine KS br. 39/13)

Ukupna površina obuhvata iznosi 115.335 m². Apartmansko naselje se sastoji od 58 objekata rezidencijalno-rekreativnog karaktera i javnih objekata, prostor parka -sportsko-rekreativnog karaktera, saobraćajnice širine profila kolske saobraćajnice P 4,0-5,0m sa jednostranim i obostranim trotoarima širine 1,0m.

Nakon usvajanja plana parcelacije izvršeno parcelisanje putem nadležne službe. Za lokalitet naselja izdato je 35 odobrenja za građenje, sedam urbanističkih saglasnosti, u postupku su dvije urbanističke saglasnosti za individualne objekte rezidencijalno-rekreativnog karaktera. Izdata je urbanistička suglasnost za izgradnju saobraćajne infrastrukture, vodovodne infrastrukture-post dozvole pristupni vod, u postupku je izdavanje urbanističke saglasnosti za odvodnju i prečišćavanje otpadnih i oborinskih voda. Investitor se obratio službi sa zahtjevom za izgradnju još tri društvena objekta (poslovni i vjerski) koji bi bili locirani na kontaktnom lokalitetu. Na osnovu projektne dokumentacije i odobrenja za građenje investitor izvodi radove uređenja građevinskog zemljišta. Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta, renta: 213 440,00KM

2. Apartmansko naselje LJUBNIĆI I, investitor "AMLAKI" d.o.o.

Donesena odluka o određivanju novog građevinskog zemljišta i plana parcelacije (Službene novine KS br. 18/15)

Ukupna površina obuhvata koje se utvrđuje kao građevinsko zemljište iznosi 6,9101ha (69.101,00m²), sastoji se od ukupno 117 građevinskih parcela prosječne površine 400m² sa pratećim sadržajima, rezidencijalno-rekreativnog karaktera (restoran, kafeterija, market, pekara, igraonica i sl. rješavaju se po potrebi u sklopu objekata), kolske saobraćajnice širine 4,0-5,0m sa jednostranim i dvostranim trotoarima širine 1,0m. Nakon usvajanja plana parcelacije nisu po zahtjevu investitora vođene dalje aktivnosti. Na osnovu projektne dokumentacije i odobrenja za građenje investitor izvodi radove uređenja građevinskog zemljišta. Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta, renta: cca 430 560,00KM

3. Apartmansko naselje Donja Bioča I faza, investitor COMPACT INVEST d.o.o

Donesena odluka o određivanju novog građevinskog zemljišta i plana parcelacije (Službene novine KS br. 44/13)

Ukupna površina obuhvata Faze 1 koje se utvrđuje kao građevinsko zemljište iznosi 86,875ha (86.875,00m²), sastoji se od 263 parcele površine 1000-1500m² sa 263 objekta rezidencijalno-rekreativnog karaktera, širine profila kolske saobraćajnice 4,0-5,0m sa jednostranim trotoarima širine 1,0m. Nakon usvajanja plana parcelacije nisu po zahtjevu investitora vođene dalje aktivnosti. Na osnovu projektne dokumentacije i odobrenja za građenje investitor izvodi radove uređenja građevinskog zemljišta. Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta, renta: cca 967840,00KM

4. Apartmansko naselje LJUBNIĆI, investitor "SENABIL" d.o.o.

Donesena odluka o određivanju novog građevinskog zemljišta i plana parcelacije (Službene novine KS br. 44/13, 12/15)

Ukupna površina obuhvata koje se utvrđuje kao građevinsko zemljište iznosi 12,48ha (124.830,45m²) koje čine 61 parcela površine 500-2500m² sa 61 Individualnim objektom rezidencijalno-rekreativnog karaktera, čije su površine 150-250m², zona sporta i rekreacije P=17.195,00m² koje čine otvoreni sportski tereni (mogućnost izgradnje dvorana), zona odmora i zabave P= 9.692,00m² koje čine parkovske površine, staze, dječije igralište i mobilijar, ugostiteljski objekat, zona društvenih sadržaja P=7.200,00m² koji čini objekat tržnog centra sa pratećim sadržajima, saobraćajnice širine profila kolske saobraćajnice 4,0-5,0m sa jednostranim trotoarima širine 1,0m.

Nakon usvajanja plana parcelacije izvršeno je cijepanje parcela, urađeni idejni projekti infrastrukturne mreže, izdate urbanističke saglasnosti za izgradnju putne komunikacije, magistralni priključak na vodovodnu mrežu kao i mrežu unutar naselja, (izmjena izdate urbanističke saglasnosti u toku), vodi se postupak izdavanja urbanističke saglasnosti za izgradnju kanalizacione mreže.

Na osnovu projektne dokumentacije i odobrenja za građenje investitor izvodi radove uređenja građevinskog zemljišta.

Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta, renta: cca 224.480,00KM

5. Apartmansko naselje U MRAKOVU, investitor "MAKKA REAL ESTATE" d.o.o. Donesena odluka o planu parcelacije (Službene novine KS br. 6/16)

Ukupna površina obuhvata koje je važećim planom utvrđeno kao građevinsko zemljište iznosi 21.921,00m², čine ga prostor naselja rezidencijalno-rekreativnog karaktera sa 26 Individualnih objekata, zona društvenih sadržaja (restoran, kafeterija, market, pekara, igraonica i sl. rješavaju se po potrebi u sklopu objekata), zona zelenih površina planirana u kontaktu sa zonom šume i šumskog zemljišta koja prati zatečeno stanje na terenu, saobraćajnice širine profila kolske saobraćajnice P 5,0-6,0m sa jednostranim i dvostranim trotoarima širine 1,0m.

Investitor dostavio idejne projekte za infrastrukturnu mrežu, ide u dalji postupak parcelacije, pribavljanja saglasnosti nadležnih preduzeća, izdavanja dokumentacije za izgradnju infrastrukturne mreže, a zatim i za objekte.

Na osnovu projektne dokumentacije i odobrenja za građenje investitor izvodi radove uređenja građevinskog zemljišta.

Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta, renta: cca 95 680,00KM

6. Apartmanskog naselje MALEŠIĆI, investitor "MY BOSNIA GREENLAND" d.o.o. Donesena odluka o određivanju novog građevinskog zemljišta i plana parcelacije (Službene novine KS br. 33/15)

Ukupna površina obuhvata iznosi 2,8421ha (28.421,00m²). Dio lokaliteta koji se utvrđuje kao novo građevinsko zemljište je površine 9. 845,0m² (0,9845ha), preostali obuhvat važećim planom utvrđen kao građevinsko zemljište. Apartmansko naselje Malešići se sastoji od ukupno 48 građevinskih parcela prosječne površine 500m² sa 48 Individualnih

objekata i pratećim sadržajima (zona društvenih sadržaja: restoran, kafeterija, market, pekara, igraonica i sl. rješavaju se po potrebi u sklopu objekata), saobraćajnice širine profila kolske saobraćajnice P 4,0-5,0m .

Nakon usvajanja plana parcelacije izvršeno parcelisanje putem nadležne službe. Investitor je podnio zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti za izgradnju dva stambena objekta, a koji je preuranjen, obzirom da prethodno nije proveden postupak i definisano snabdijavanje naselja i lokaliteta komunalnom infrastrukturnom mrežom.

Potrebno dostavljanje projektne dokumentacije na nivou urbanističkog projekta za infrastrukturu, izdavanje urbanističke saglasnosti za infrastrukturu, a zatim za stambene objekte.

Na osnovu projektne dokumentacije i odobrenja za građenje investor izvodi radove uređenja građevinskog zemljišta.

Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta, renta: cca 176 640,00KM

**7. Apartmansko naselje IVANČIĆI investor "WASEL REAL ESTATE" d.o.o.
Donesena odluka o određivanju novog građevinskog zemljišta i plana parcelacije
(Službene novine KS br. 12/15)**

Ukupna površina obuhvata iznosi 2,573ha (25.730,00m²) .Apartmansko naselje Ivančići se sastoji od ukupno 48 građevinskih parcela površine 470-720m² sa individualnim objektima , pratećim sadržajima, zona društvenih sadržaja koju čini parcela za uslužni objekat javne namjene (restoran, kafeterija, market, pekara, igraonica i sl.), zona odmora i zabave koju čini parcela za uređenje parkovske površine, staze, dječije igralište i mobilijar, saobraćajnice širine profila kolske saobraćajnice P 4,0-5,0m sa jednostranim trotoarima širine 1,0m.

Nakon usvajanja plana parcelacije izvršeno parcelisanje putem nadležne službe. Provedeni postupci i izdate urbanističke saglasnosti za izgradnju vodovodnog sistema putem kaptaže na lokaciji investitora, urbanistička suglasnost za izgradnju kanalizacione mreže i saobraćajnice unutar naselja.

Na osnovu projektne dokumentacije i odobrenja za građenje investor izvodi radove uređenja građevinskog zemljišta.

Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta, renta: cca 176 640,00KM

8. Apartmansko naselje "Sovrle", investor Bosnian International for tourism d.o.o.

Donesena Odluka o pristupanju izradi R.P.-a "Sovrle" ("Službene novine KS br.6/16")

Ukupna površina obuhvata iznosi 2,6ha (26.000,00m²) . Zahtjev investitora se odnosi na izgradnju 48 apartmanskih objekata, društveni sadržaji, zelene površine (park) i saobraćajne površine, a konačno urbanističko rješenje sa infrastrukturom definisat će se Regulacionim planom. U toku izrada koncepta plana.

Na osnovu projektne dokumentacije i odobrenja za građenje investor izvodi radove uređenja građevinskog zemljišta.

Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta, renta: cca 176 640,00KM

9. Apartmansko naselje "Mrakovo", nvestitor Al Alamiya d.o.o.

Donesena Odluka o pristupanju izradi R.P. "Mrakovo"("Službene novine KS br.2/16")
Ukupna površina obuhvata iznosi 3,7ha (37.000,00m²) . Zahtjev investitora se odnosi na izgradnju 8 apartmanskih objekata, društveni sadržaji, zelene površinei saobraćajne površine, a konačno urbanističko rješenje sa infrastrukturom definisat će se Regulacionim planom. U toku izrada koncepta plana.

Na osnovu projektne dokumentacije i odobrenja za građenje investitor izvodi radove uređenja građevinskog zemljišta sa uređenjem dijela korita potoka Gnionica.

Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta, renta: cca 29 440,00 KM

10.Apartmansko naselje "Gornji Kadarići", investitor Union real estate d.o.o

Donesena Odluka o pristupanju RP "Gornji Kadarići"(Službene novine KS br. 2/16)
Ukupna površina obuhvata Osnovnom odlukom iznosi 10,5ha, izmjenom 6,7ha
Zahtjev investitora se odnosi na izgradnju 92 objekta, izmjenom cca 70 apartmanskih objekata, društveni sadržaji, zelene površinei saobraćajne površine, a konačno urbanističko rješenje sa infrastrukturom definisat će se Regulacionim planom. U toku je prijedlog odluke na izmjeni odluke o izradi regulacionig plana, iz razloga smanjenja obuhvata plana.

Urađene su od strane investitora potrebne podloge (geodezija i geomehanika).

Na osnovu projektne dokumentacije i odobrenja za građenje investitor izvodi radove uređenja građevinskog zemljišta sa uređenjem dijela korita potoka Gnionica.

Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta, renta: cca 257 600,00 KM

11 .Apartmansko naselje "Karaula", investitor Talhah d.o.o

Donesena Odluka o pristupanju izradi RP "Talhah"(Službene novine KS br. 2/16")

Ukupna površina obuhvata iznosi 6,4ha.

Zahtjev investitora se odnosi na izgradnju cca 70 objekata, idruštveni sadržaji, zelene površinei saobraćajne površine, a konačno urbanističko rješenje sa infrastrukturom definisat će se Regulacionim planom. U toku je izrada koncepta plana.

Na osnovu projektne dokumentacije i odobrenja za građenje investitor izvodi radove uređenja građevinskog zemljišta.

Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta, renta: cca 257 600,00 KM

Podneseni zahtjevi za izgradnju novih naselja koji ovom informacijom nisu obrađeni, obzirom da nije donesena Odluka općinskog vijeća:

- I-Outlet centar- lokalitet Ljubnići-bara, pribavljanje stručnog mišljenja Nosioca izrade plana za izgradnju poslovnog kompleksa Outlet centra- I faza i apartmanskih objekata- II faza;
- II-Pioneers system d.o.o.-Ljubina, pribavljeno pozitivno stručno mišljenje Nosioca izrade plana, u toku pribavljanje potrebnih saglasnosti i priprema Plana parcelacije i Odluke o utvrđivanju Plana parcelacije za OV-e;
- III-Almaha company-Nišići -pribavljeno pozitivno stručno mišljenje Nosioca izrade plana za šest objekata, u toku usvajanje odluke o planu parcelizacije od strane Općinskog vijeća.
- IV-Aquasan technology d.o.o.-Ljubnići, pribavljeno pozitivno stručno mišljenje Nosioca izrade plana, u toku pribavljanje potrebnih saglasnosti i priprema Plana parcelacije i Odluke o utvrđivanju Plana parcelacije za OV-e;
- V-Almsahman.doo -Novo naselje-podnesen zahtjev, nepotpun, zatražena dopuna za pribavljanje Stručnog mišljenja Nosioca izrade plana;
- VI-Alhammad group d.o.o.- Sovrle, podnesen zahtjev za 22 objekta, upućen na Stručno mišljenje Nosioca izrade plana;
- VII-Nasser Al Alkhalidi d.o.o.-G. Bioča zatraženo stručno mišljenje Nosioca izrade plana za izgradnju 45 objekata.

Prema članu 51.Odluke o građevinskom zemljištu Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" br.3/14,1/15 i 5/15) i člana 1. i 3. Odluke o utvrđivanju prosječne konačne građevinske cijene 1 m² korisne stambene površine u stambenoj izgradnji na području Općine Ilijaš u 2015. godini ("Službene novine Kantona Sarajevo broj:6/16) svi apartmanski objekti bez obzira na lokalite nalaze se u III zoni građevinskog zemljišta, a naknada za pogodnost građevinskog zemljišta (renta) za III zonu iznosi: 32,0KM/m² korisne površine objekta.

Za planirane objekte, obrađeni ovom informacijom iznos naknade za pogodnost građevinskog zemljišta za planiranih 817 apartmanskih objekata iznosi cca 3 006 560,00 KM. Konačan obračun utvrđuje se rješenjem na osnovu projektne dokumentacije.

Obzirom da investitori finansiraju izgradnju infrastrukture do naselja i unutar naselja, naknada za uređenje se ne naplaćuje

Izgradnjom planiranih naselja kao cilj imamo urbano naselje sa izgrađenom infrastrukturom, izgrađene i potpuno završene objekte.

U prilogu dostavljamo grafičku kartu sa planiranim naseljima. Na grafici je brojem označeno naselje iz tekstualnog dijela informacije.

Služba za prostorno uređenje i stambeno komunalne poslove

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Općina Ilijaš
OPĆINSKI NAČELNIK

Bosnia and Hercegovina
Federation of Bosnia and Hecegovina
Sarajevo Canton
Municipality Ilijas
MUNICIPALITY MAJOR

Općina Ilijaš, ulica 126 Ilijaške brigade br.6,
Služba za prostorno uređenje i stambeno komunalne poslove
Odsjek za stambeno komunalne poslove tel. (+387 33) 580-672, 580-669,

