

Na osnovu člana 44. Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj: 7/05.) i člana 23. i 55. Statuta općine Ilijaš Prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 20/09.) Općinsko vijeće Ilijaš na sjednici održanoj dana _____2016 godine, donijelo je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se nacrt Regulacionog plana "Savića Brdo 1", nacrt Odluke o provođenju Regulacionog plana "Savića Brdo 1" i nacrt Odluke o usvajanju Regulacionog plana "Savića Brdo 1".

2. Javni uvid na Nacrt Regulacionog plana "Savića Brdo 1", nacrt Odluke o provođenju Regulacionog plana "Savića Brdo 1" i nacrt Odluke o usvajanju Regulacionog plana "Savića Brdo 1" stavlja se na Javni uvid u periodu od 03.01.2017. do 17.01.2017, a Javna rasprava na nacrt Regulacionog plana "Savića Brdo 1", Nacrt Odluke o provođenju Regulacionog plana "Savića Brdo 1" i nacrt Odluke o usvajanju Regulacionog plana "Savića Brdo 1" održat će se 19.01.2017. (Četvrtak) u sali Općine Ilijaš, II sprat, sa početkom u 14 sati.

3. Primjedbe, prijedlozi, sugestije i mišljenja svih zainteresovanih subjekata planiranja, MZ-a, potencijalnih investitora, građana, vijećnika Općinskog vijeća Ilijaš, dostavljaju se Općini Ilijaš, Službi za prostorno uređenje i stambeno komunalne poslove, koja organizuje i sprovodi javnu raspravu.

3. Služba za prostorno uređenje i stambeno komunalne poslove dužna je nakon sprovedene javne rasprave da podnese izvještaj, Općinskom vijeću Ilijaš, o rezultatima Javne rasprave koji sadrži primjedbe, prijedloge i mišljenja kao i da obrazloženje razloga zbog kojih pojedine primjedbe, prijedlozi i mišljenja nisu prihvaćeni.

Ilijaš:

Broj:

Predsjedavajući općinskog vijeća
Dević Mahir prof. s.r.

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

**REGULACIONI PLAN
„SAVIĆA BRDO 1“**

~ nacrt~

Direktor

Hamdija Efendić, dipl.ing.građ.

Iljaš, Decembar 2016. godine

NOSILAC PRIPREME PLANA:

NAČELNIK OPĆINE ILIJAS

NOSILAC IZRADE PLANA:

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO

FAZA URBANIZAM:

RUKOVODILAC SEKTORA:

EDIN JENČIRAGIĆ, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PLANER:

ZINAIDA KADRIBEGOVIĆ, dipl.ing.arh.

SADRŽAJ:

TEKSTUALNO OBRAZLOŽENJE REGULACIONOG PLANA „SAVIĆA BRDO 1“

UVOD

1. POLOŽAJ I POVRŠINA
2. POSTOJEĆE STANJE
 - 2.1. Prirodni uslovi
 - 2.2. Stvoreni uslovi
3. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA
4. NAMJENA POVRŠINA
5. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE
6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

GRAFIČKI PRILOZI:

A. POSTOJEĆE STANJE

- | | |
|--|--------|
| 1. Izvod iz Prostornog plana | 1:5000 |
| 2. Ažurna geodetska podloga. | 1:1000 |
| 3. Inženjersko-geološka karta | 1:1000 |
| 4. Postojeće stanje - Namjena, spratnost i kategorija objekata | 1:1000 |
| 5. Posjedovno stanje | 1:1000 |
| 6. Planirana namjena površina | 1:1000 |

B. PROJEKCIJA RAZVOJA

- | | |
|---|--------|
| 7. Urbanističko rješenje - Namjena, spratnost i razmještaj objekata | 1:1000 |
| 8. Mreža regulacionih i građevinskih linija | 1:1000 |

UVOD

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana "Savića brdo 1" (u daljem tekstu: Plana) donijelo je Općinsko vijeće Ilijaš na sjednici održanoj 31.05.2016. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 24/16), a na osnovu člana 40. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 7/05) i člana 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš – Prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 20/09).

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.

Odlukom o pristupanju izradi Plana utvrđene su osnovne smjernice za izradu Plana:

- Na osnovu snimljenog postojećeg stanja, sagledavanja ograničavajućih faktora, analize prostornih mogućnosti, potrebno je formirati prijedlog prostorne organizacije za planirani sistem gradnje objekata apartmanskog tipa stanovanja;
- Broje stambenih jedinica treba utvrditi nakon analize lokacije i definisanja interne saobraćajne mreže;
- Planirati objekte spratnosti P+1;
- Planirati izgradnju kompleksa kao jednu kompaktnu stambenu cjelinu, gdje urbanističko-arhitektonsko-oblikovni sklop elemenat objekata treba da odgovara podneblju i ambijentu u kojem se gradi.

1. POLOŽAJ I POVRŠINA

Predmetni lokalitet se nalazi na sjeverozapadu Kantona Sarajevo, a administrativno pripada općini Ilijaš.

Područje planiranja nalazi se na lokalitetu koji je sjeveroistočno u odnosu na ul. Novo naselje tj., od granice R.Pl. "Banovac" a sa sjeverne strane regulacionog plana R.P. "Savića brdo" a sa sjevero-zapadne strane u odnosu na regulacioni plan R.P. "Alića gaj - Karašnica" . Sa zapadne i sjeverozapadne strane predmetni obuhvat ovičava lokalni put, a sa istočne strane livade i šumski pojas prema Regulacionom planu "Alića gaj - Karašnica".

Površina obuhvata iznosi **4,3 ha**.

2. POSTOJEĆE STANJE

Analiza postojećeg stanja rađena je na osnovu obilaska terena i Elaborata o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama tla.

2.1. Prirodni uslovi

Geografski položaj

Prostor Regulacionog plana "Savića brdo" nalazi se na teritoriji općine Ilijaš a prostire se na ukupnoj površini od 4,3 ha , dok ukupna dužina obuhvata iznosi oko 1290 m. Geografske koordinate centralne tačke ovog prostora su 18°16'51,809" E i 43°57'51,427" N. Rastojanje između sjeverne i južne tačke iznosi oko 366 m, dok između istočne i zapadne tačke iznosi

oko 268 m. Prostor predmetnog istraživanja je na lokalitetu koji je sjeveroistočno u odnosu na ul. Novo naselje tj., od granice R.Pl. "Banovac" a sa sjeverne strane regulacionog plana R.PL. "Savića brdo" a sa sjevero-zapadne strane u odnosu na regulacioni plan R.PL. "Alića gaj - Karašnica". Sa zapadne i sjeverozapadne strane predmetni obuhvat oivičava lokalni put, a sa istočne strane livade i šumski pojas prema regulacionom planu "Alića gaj - Karašnica".

Geološke karakteristike terena

Na osnovu izvršenog detaljnog inženjersko-geološkog kartiranja terena i istražnog bušenja u geološkoj građi predmetnog obuhvata utvrđeno je da je supstrat izgrađen od neogenih sedimenata (srednji miocen 2M_2) koji su predstavljeni laporcima, pješčarima i glinama. Ovaj dio miocena (povlatna zona) je izgrađen od slojevitih i bankovitih krečnjaka, zatim tankoslojenih laporaca i lapora i laporaca u smjeni sa pješčarima, ukupne debljine 300 – 400m. Na terenu koji pripada listu Sarajevo ovi krečnjaci su razvijeni na relativno malom prostoru, a otkriveni su istražnim bušenjem između željezničke stanice Podlugovi i zone izdanaka povlatnog ugljenog sloja u njima. Preko krečnjačke zone leže karakteristični tankoslojeviti laporci i lapori sa nešto pješčara u gornjim dijelovima. U povlatnoj zoni se zapaža opšte, obično ravnomjerno povećanje učestalosti slojeva gruboklastičnih sedimenata. U najvišim dijelovima preovlađuju pješčari za razliku od donjih horizonata koji su izgrađeni od tankoslojevitih laporaca i krečnjaka. Cijeli dio predmetnog obuhvata predstavljen je deluvijalnim naslagama, nastali fizičko-hemijskom dezintegracijom sedimenata geološkog supstrata i gravitacionim premještanjem i spiranjem niz padinu. Predstavljeni su sa glinama i jako zaglinjenim drobinama neujednačenog sastava. Prisutan je na padinama sa srednjim nagibom i sa naglašenom diskretnom slojevitošću niz padinu.

Tektonski sklop terena

Ovaj basen zahvata centralne i sjeverozapadne dijelove, između centralno-bosanskog paleozoika, Bjelašnice, Igmana i Trebevića i Ljubine. Leži diskordantno preko članova svih ranije pomenutih jedinica. U sastav ove jedinice, koja predstavlja monoklinalu, ulaze sedimenti oligomiocena i miocena.

U sjevernim dijelovima ove strukture (Podlugovi i Ilijaš) otkriveni su najstariji sedimenti a u južnim, oko Kiseljaka, Rakovice, Ilidže i sarajeva najmlađi. Ovo je uslovljeno spuštanjem jugozapadnog dijela basena duž busovačkog rasjeda u toku cijele sedimentacije.

Geomorfološke karakteristike terena

Istražni prostor spada u: deluvijalne terene (nastali fizičko-hemijskom dezintegracijom matičnih stijena), dok su terasni sedimenti (t_2) kao i koluvijalni sedimenti (Co) van granice predmetnog obuhvata i to sa sjeverne strane.

Veći dio terena je sa padom terena od istočne prema jugozapadnoj - jugozapadnoj strani sa nagibom od $10 - 15 - 20^\circ$ i sa generalnim padom prema zapadu - jugozapadu, a manji dio obuhvata je sa padom terena prema sjeverozapadnoj strani sa nagibom od $20 - 25^\circ$.

Hidrogeološke karakteristike terena

Analizom litološke gradje terena, načinom pojavljivanja i stanja deponovanih slojeva, strukture, poroznosti, mogućnosti kretanja i akumuliranja podzemnih voda u konstatovanim sedimentima na datom području prema hidrogeološkoj funkciji možemo svrstati u tri kategorije :

- Dobro vodopropusne sedimente, sa intergranularnom poroznošću

- Srednje do slabo vodopropusni sedimenti – sa kapilarnom do intergranularnom poroznošću zavisno od prisustva pijeska i drobine
- Loše vodopropusne sedimente – sa kapilarnom poroznošću – sedimenti supstrata

Nivo i pojava podzemnih voda koji je izmjeren u periodu (od 07. - 10.06.2016. god.) na istražnim bušotinama nije konstatovan jer je na dosta većoj dubini od dubine bušenja. Pretpostavlja se da se kreće na dubini od - 8,00 - 9,00 m, što je sa aspekta fundiranja povoljno jer ista nemože ugroziti otvoreni iskop, otvorenu građevinsku jamu, a takođe i sam objekat koji je u zasjeku.

Stalni vodotok na predmetnom obuhvatu nije registrovan.

Egzogeni procesi i pojave

Zone klizišta na predmetnom obuhvatu nisu konstatovane, s tim da je evidentirano klizište uz samu granicu ovog područja istraživanja, sa jugoistočne strane, u naselju Alića Gaj.

Stabilnost terena

U uslovno stabilne terene spada cijeli predmetni obuhvat predstavljen sa: deluvijalnim sedimentima (dl). Nastali su fizičko-hemijskom dezintegracijom matičnih stijena insitu i ovaj dio terena je najviše zastupljen, a nalazi se u padinskom dijelu na cijelom predmetnom obuhvatu. Predstavljani su sa ilovačama i glinama pjeskovitim sa drobinom pješčara i lapora. Prisutan je na padinama sa srednjim nagibom i sa naglašenom diskretnom slojevitošću niz padinu. Ovaj teren je kategorisan kao - uslovno stabilan teren (UST) , srednje dobrih fizičko-mehaničkih karakteristika, veće dubine pojavljivanja podzemne vode, sa nagibom terena od 10 - 15 - 20 ° .

Seizmičnost terena

Na širem prostoru oko Sarajeva postoji više seizmotektonskih blokova sa specifičnim mehanizmom i karakterom kretanja. Na osnovu analize seizmotektonskog sklopa ovog prostora, može se zaključiti da se prostor Kantona Sarajevo pobuđuje potresima uglavnom iz područja Treskavica-Sarajevo. Osnovni stepen seizmičnosti za istraživani prostor jeste 7° MCS.

Klimatske karakteristike

Ovaj prostor karakterišu sljedeći klimatski parametri:

- | | |
|--|---------|
| • Srednja godišnja temperatura | 1,2°C |
| • Srednja godišnja maksimalna temperatura | 14,5°C |
| • Srednja godišnja minimalna temperatura zraka | -15,9°C |
| • Projektovane temperature | -20°C |
| • Apsolutna maksimalna temperatura | 24,3°C |
| • Apsolutna minimalna temperatura | -29,2°C |

• Prosječni datum početka vegetacionog perioda	20. juni
• Prosječni datum završetka vegetacionog perioda	15. septembar
• Prosječni datum prvog mraza	15. novembar
• Prosječni datum posljednjeg mraza	25. april
• Srednji datum prvog dana sa snježnim pokrivačem	26. septembar
• Srednji datum posljednjeg dana sa snježnim pokrivačem	15. maj
• Maksimalna težina snježnog pokrivača	160 kg/m ² (5. II 2012)
• Maksimalna visina snježnog pokrivača	3,5 m (2006. god.)
• Prosječna dužina vegetacionog perioda	231 dan
• Prosječni godišnji broj dana sa padavinama	129 dana
• Srednja godišnja vrijednost relativne vlažnosti zraka	84
• Srednja godišnja količina padavina	1772,7
• Dominanti pravac vjetra je iz sjevernog kvadranta	38,4%

2.2. Stvoreni uslovi

Unutar obuhvata nema postojećeg građevinskog fonda. Nisu evidentirani ni devastirani objekti, objekti u izgradnji ni temelji.

- Procenat izgrađenosti (Pi)-----0%
- Koeficijent izgrađenosti (Ki)-----0

Ovi urbanističko-tehnički parametri ukazuju na to da je prostor utvrđen granicama Regulacionog plana potpuno neizgrađen, bez stanovnika.

Predmetni lokalitet, u smjeru sjeverozapad-jugoistok presjeca koridor magistralnog gasovoda u širini od 40 m.

Saobraćajna mreža je nedovoljno razvijena.

3. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Prostornim planom Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine, predmetni lokalitet nalazi se u namjeni poljoprivredno zemljište – IVb bonitetne kategorije.

4. NAMJENA POVRŠINA

U obuhvatu ovog Plana definisane su zone sa pretežnim namjenama:

- zona individualnog stanovanja.....3,75 ha
- saobraćajne površine..... 0,58 ha

5. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE

Osnovne postavke koncepta prostorne organizacije površine razmatrane ovim Planom zasnovane su na sljedećem:

- urbaniziranje prostora na kvalitetan način,
- formiranje građevinskih parcela za izgradnju stambenih objekata apartmanskog tipa,
- ostvarivanje saobraćajne povezanosti kompleksa i opremanje infrastrukturom;

Analizom prostornih mogućnosti i ograničenja u prostoru, prvenstveno koridora magistralnog gasovoda, formirano je 16 parcela za izgradnju stambenih objekata. Parcele su većih površina, čime se dobija na kvalitetu života u ovim objektima (veća okućnica, veće distance do susjeda....).

Spratnost ovih objekata iznosi S+1, a BGP iznosi 6 720 m²

STAMBENI OBJEKTI				
Oznaka parcele	Max. spratnost	Površina parcele (m ²)	Max. površine (m ²)	
			Ukupno tlocrtna	ukupno BGP
1	P1	2351,90	210,00	420,00
2	P1	1671,60	210,00	420,00
3	P1	1816,30	210,00	420,00
4	P1	1502,90	210,00	420,00
5	P1	2436,80	210,00	420,00
6	P1	2003,80	210,00	420,00
7	P1	2026,80	210,00	420,00
8	P1	3013,60	210,00	420,00
9	P1	2588,30	210,00	420,00
10	P1	2462,60	210,00	420,00
11	P1	3394,30	210,00	420,00
12	P1	1995,60	210,00	420,00
13	P1	2202,80	210,00	420,00
14	P1	1449,50	210,00	420,00
15	P1	2706,70	210,00	420,00

16	P1	2165,20	210,00	420,00
		35788,70	3360,00	6720,00

Površine između planiranih stambenih objekata biće uređene i ozelenjene.

Obzirom da je investitor na terenu izvršio čišćenje dijela lokaliteta ogoljavanjem površine tla i izveo dio zemljanih radova, neophodno je da izvrši osiguranje kosine prema postojećim stambenim objektima.

Polazeći od stanovišta da svaki individualni stambeni objekat ima 1,5 stan, a svako domaćinstvo /stan/ ima 3 člana, dolazimo do broja od 72 novoplaniranih stanovnika. **Ukupan broj stanovnika će iznositi 72, a prosječna gustina naseljenosti:**

$$72 \text{ st} / 4,3 \text{ ha} = 16,7 \text{ st/ha.}$$

Osnovne svakodnevne potrebe stanovništva će se zadovoljavati, zbog blizine istog, u samom Centru Ilijaša i u kontaktnim zonama.

U odnosu na ukupan broj stanovnika, potreba za komercijalnim i društvenim sadržajima, **na nivou lokalnog centra**, će iznositi:

trgovina	$72 \times 0,10 \text{ m}^2 = 7,2 \text{ m}^2$
ugostiteljstvo	$72 \times 0,06 \text{ m}^2 = 4,3 \text{ m}^2$
uslužno zanatstvo	$72 \times 0,06 \text{ m}^2 = 4,3 \text{ m}^2$
<u>zdravstvo</u>	<u>$72 \times 0,05 \text{ m}^2 = 3,6 \text{ m}^2$</u>

sveukupno: 19,4 m²

Nakon realizacije Plana očekuje se ukupno:

$$72 \text{ st} \times 12\% = 9 \text{ školske djece,}$$

koja će pohađati O.Š. "Hašim Spahić" u kontaktnom naselju.

Broj predškolske djece u odnosu na ukupan broj stanovnika će biti:

$$72 \text{ st} \times 7\% \times 40\% = 2 \text{ predškolske djece.}$$

Saobraćaj i opremanje naselja komunalnom infrastrukturom

U predmetnoj prostornoj cjelini ne postoji nikakva saobraćajna mreža. Uz sjeverozapadnu granicu, a izvan granice obuhvata Plana, nalazi se uski asfaltni pristupni put kojeg treba rekonstruisati kako bi zadovoljio normative.

Obzirom da je investitor izveo radove na izgradnji AB potpornog zida uz sjevernu granicu obuhvata uz gore navedeni pristupni put, potrebno je da isti ukloni kako bi bilo moguće buduće proširenje saobraćajnice.

Unutar samog obuhvata, a u skladu sa konfiguracijom terena planiran je jedan pristupni put objektina. Isti je priključen na gore navedeni asfaltni pristupni put.

Stacionarni saobraćaj parkiranje/garažiranje vozila, mora se obezbijediti u okviru pripadajućih parcela, ili unutar gabarita objekata.

Razmatrani prostor će biti opremljen mrežama komunalne infrastrukture, sa vezama na primarne gradske sisteme.

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

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

- Ukupna površina obuhvata----- 4,3 ha
- Ukupan broj stanovnika----- 72 stan.
- Gustina naseljenosti----- 16,7 st/ha
- Ukupna tlocrtna površina objekata----- 3 360 m²
- Ukupna bruto građevinska površina objekata ----- 6 720 m²
 - Procenat izgrađenosti (Pi)----- 7,81%
 - Koeficijent izgrađenosti (Ki)----- 0,15

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
NAČELNIK OPĆINE ILIJAŠ**

- Nacrt -

***ODLUKU O USVAJANJU
REGULACIONOG PLANA „SAVIĆA BRDO 1“***

Nosilac pripreme Plana:
Načelnik Općine Ilijaš

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Ilijaš, Decembar 2016 godine

Na osnovu člana 44. stav 4. Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 7/05), te odredbama člana 23. i člana 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 20/09), Općinsko vijeće Ilijaš, na sjednici održanoj dana _____ 2016. godine, donijelo je

ODLUKU
O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA
„SAVIĆA BRDO 1“

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan „Savića brdo 1“ (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Tekstualno obrazloženje Plana
- Odluku o provođenju Plana.

Grafički dio sadrži:

- Urbanizam prezentiran na odgovarajućem broju tematskih karata i to:
 - karta 1.- Izvod iz Prostornog plana Kantona Sarajevo za period 2003.- 2023. Godine
 - karta 2.- Ažurna geodetska podloga
 - karta 3.- Postojeće stanje -namjena, spratnost i kategorija objekata
 - karta 4.- Inžinjersko-geološka karta
 - karta 5.- Posjedovno stanje
 - karta 6.- Planirana namjena površina
 - karta 7.- Urbanističko rješenje-namjena, spratnost i razmještaj objekata
 - karta 8.- Mreža građevinskih i regulacionih linija
- Idejno rješenje saobraćaja

Član 3.

Po jedan primjerak ovjerenog elaborata nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u službi dokumentacije Općine Ilijaš i u Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 4.

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

Predsjedavajući Općinskog vijeća

Dević Mahir prof. s.r.

Broj: _____

Ilijaš, _____

O B R A Z L O Ž E N J E

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. 23. i čl. 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 20/09).

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.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Urbanistički plan grada Sarajeva za urbano područje Ilijaš, za period od 1986. do 2015. godine ("Službene novine grada Sarajeva", broj 7/90 i 21/90 i "Službene novine Kantona Sarajevo", broj 9/00).

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.

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
NAČELNIK OPĆINE ILIJAŠ**

- Nacrt -

***ODLUKU O PROVOĐENJU
REGULACIONOG PLANA „SAVIĆA BRDO 1“***

Nosilac pripreme Plana:
Načelnik Općine Ilijaš

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Ilijaš, Decembar 2016 godine

Na osnovu člana 29. stav 2. i člana 47. stav 2. Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 7/05), te odredbama člana 23. i člana 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 20/09), Općinsko vijeće Ilijaš, na sjednici održanoj dana _____ 2016. godine, donijelo je

ODLUKU O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA „SAVIĆA BRDO 1“

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korišćenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana "Savića brdo 1" (u daljem tekstu: Plan), a naročito granice prostorne cjeline, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim objektima.

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tromede parcela k.č. 1946, 3022/2 i 3019, potom produžava na sjever idući međama parcela k.č. 3019, 3017, 3025, 3011, 2926, 2900, 2898 (obuhvata ih) i dolazi u tromedu parcela k.č. 2898, 2897 i 3274. Granica se potom lomi u pravcu juga idući međama parcela k.č. 2898, 2901 (presjeca put k.č. 2926), 3010/1, 3010/2, 3008, 3009, 3020, 3019 (obuhvata ih) i dolazi do mejsta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O.Podgora I, Općina Ilijaš.

Površina obuhvata iznosi $P=4,3\text{ha}$.

Član 3.

U sklopu obuhvata ovog Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Zona individualnog stanovanja i
- Zona saobraćajne infrastrukture.

Član 4.

Ovim planskim dokumentom su razrađene i definisane osnovne smjernice koje su utvrđene Odlukom o pristupanju izradi regulacionog plana, kako za nove objekte, tako i za saobraćajnice i slobodne površine.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina:

REGULACIONA LINIJA I PARCELACIJA:

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana.
- Za Planom utvrđene parcele moguće je, zavisno od potrebe investitora, izvršiti spajanje više parcela u jednu, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice.
- Ukoliko se u toku pribavljanja urbanističke saglasnosti utvrdi da, zbog imovinsko-pravnih odnosa, nije moguće realizovati planirani objekat u predviđenom gabaritu, neophodno je izvršiti povlačenje i realizaciju gabarita objekta u okviru pripadajuće parcele.

GRADEVINSKA 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, osim ako ista nije predviđena Planom. Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše tlocrt građevina u ovisnosti od potreba i želja.
- Ukoliko se ukaže potreba, a za to postoje prostorne mogućnosti i nema drugih ograničavajućih faktora, unutar zadane građevinske parcele, moguća je postavka objekta drugačije u odnosu na onu utvrđenu u grafičkom dijelu Plana, pri čemu treba poštovati minimalna odstojanja objekta od granice susjednih parcela (min. 3,0 m) i kolovoza saobraćajnice 5,5 m.
- Građevinska linija podrumске etaže može biti veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren. Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1.0 m, zbog mogućnosti realizacije zaštitne građevinske jame. Kod realizacije navedene podrumске etaže voditi računa da se ne ugrozi stabilnost objekata na susjednim parcelama.

SPRATNA VISINA I ETAŽE OBJEKTA:

- Spratnost objekata utvrđena je Planom i ne može se mijenjati.
- Izuzetno do prethodnog stava, na opravdan zahtjev podnositelja zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti, može se odrediti veća spratnost zgrade od planirane, za jednu punu etažu, potkrovlje ili povučenu etažu. Povučena etaža u odnosu na građevinsku liniju poseljednje etaže mora biti uvučena minimalno 2 m.
- Etaže objekata su : podrum ("Po"), suteran ("S"), prizemlje ("P"), spratovi ("1", "2"...), potkrovlje ("Pt").
- 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.
- Podrumom se smatra najniža etaža zgrade koja je najmanje jednom polovinom volumena i sa svim stranama ukopana u odnosu na uređen teren (više od 50%). Jedna ili više podrumskih etaža mogu se realizirati kod izgradnje planiranih građevina, pod uslovom da se obezbijede odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena.
- Suteran je etaža djelimično ukopana u teren sa tri strane i jednom slobodnom fasadom, kao i etaža zgrade koja je ukopana u odnosu na uređeni teren između jedne četvrtine do jedne polovine svog volumena (između 25% i 50%).
- Tavan je prostor ispod krovišta sa maksimalnim nadzirkom od 60 cm. Visina nadzitka se mjeri od gornje kote poda tavana/potkrovlja do tačke preloma nadzitka sa krovnom konstrukcijom.
- Potkrovnom etažom se smatra prostor ispod krovišta sa visinom nadzitka od 60 cm do 140 cm.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE:

Kod izgradnje novih ili zamjenskih objekata uvažiti sljedeća usmjerenja i preporuke:

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, ali sa jednostavnim-mirnim arhitektonskim linijama, po mogućnosti dominacijom horizontala i formom jednostavnih kubusa. Savremeni način

tretiranja fasade treba biti sa aspekta forme, oblika, boje i upotrebe novih modernih materijala.

- Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja, moguće je koristiti tradicionalne elemente, ali transformisane savremenim oblikovnim izrazom, bez imitacije i direktnog preuzimanja oblika starih estetika.
- Novi objekti moraju svojim likovnim izrazom, proporcijama, arhitekturom i odnosom masa činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima ili blokom u cjelini.
- Sa aspekta kolorističke obrade fasade, izbjegavati jarke i intenzivne boje, a preporučuje se ublažena bijela ili svijetlo pastelne u kombinaciji sa neutralnim nijansama.
- Uređaji koji su u funkciji obavljanja djelatnosti u objektu (ventilacije, dimnjaci, klima uređaji, RTV i sl.) moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita objekta, posebno u slučaju kada bi svojim volumenom, primjenjenim materijalom i oblikom mogli znatno uticati na arhitektonski izgled fasade.

ZAVRŠNA ETAŽA I KROVIŠTE:

- Krovovi objekata mogu biti dvovodni, viševodni ili ravni. Kod objekata sa dvije ili više kosih krovnih ravni, jedna streha mora biti paralelna sa saobraćajnicom, odnosno jedna krovna ravan mora biti sa nagibom orjentisanim prema ulici.
- Kod objekata sa dvovodnim i viševodnim kosim krovom, a koji se nalazi na kosom terenu, jedna krovna ravan mora biti sa nagibom orjentisanim u smjeru pada terena, odnosno strehom paralelnom sa izohipsama.
- Preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi: ravnih krovova, krovova sa blagim nagibom krovnih ravni sakrivenih obodnom atikom, jednovodnih krovova sa blagim nagibom do 6% ili četverovodnih krovova. Primjena dvovodnih (i trovodnih) kosih krovova preporučuje se kod izvođenja objekata u nizu i sa zabatnim bočnim zidovima.
- Nagib kosih krovova prilagoditi nagibu na susjednim objektima, odnosno za objekte u nizu sa zabatnim zidom neophodno je ujednačiti krovnu ravan. Cijela krovna ravan mora biti jednakog nagiba. Prosječni nagib je cca 30°. Za objekte u nizu se može kombinovati i realizacija sa ravnim krovom, ali pod uslovom povlačenja završne etaže za minimalno 1.0 m unutar građevinske linije.
- U slučaju primjene kosih krovova, tavanski prostori se mogu koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, odnosno, za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih jedinica. Umjesto potkrovnje etaže može se realizovati i puna etaža, ali povučena u dubinu gabarita za min 1.0 m, sa ravnim krovom ili blagim nagibom krovnih ravni (6%) sakrivenim obodnom atikom maksimalne visine 60 cm.

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:

- Tehnička dokumentacija za novoplanirane objekte mora biti usaglašena sa uslovima fundiranja datim u geoinžinjerskom elaboratu koji je sastavni dio Plana, a za izdavanje urbanističke saglasnosti mora se uraditi detaljan geoinženjerski nalaz i idejno rješenje arh.građevine sa urbanističkim rješenjem parcele. Obim i kvalitet izvedenih radova vezanih za geoinžinjerske uslove moraju biti verifikovani u okviru tehničkog prijema, a upotrebna dozvola se ne može izdati ukoliko predviđeni radovi nisu u obimu i kvalitetu zadovoljavajući.

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.
- Nivelaciona kota prizemlja ili suterena u objektima u kojima je predviđen poslovni prostor mora se izvesti najmanje 15.0 cm više od kote niveleta pločnika.
- Nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine, moraju biti isprojektovane i izvedene prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uslovima, prostornim standardima i normativima za otklanjanje i sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 5/00).
- Na bočnim fasadama objekta moguće je otvaranje prozora prema susjedu, pod uslovom da rastojanje objekta od granice parcele bočnog susjeda iznosi min. 3.00 metra. Ukoliko je rastojanje manje od 3.00 m, otvaranje prozora je moguće uz saglasnost susjeda.
- 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.
- Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju mikroambijent i uslove stanovanja na susjednim parcelama a oborinske vode riješiti na vlastitoj parceli.
- Južna krovista stambenih i drugih građevina moguće je oblikovati na način koji omogućuju ugradnju sunčanih pretvornika u svrhu korištenja sunčeve energije kao obnovljivog izvora energije.

Član 5.

Obzirom da se Plan radi za poznatog investitora, koji je vlasnik svih planiranih parcela u obuhvatu, te da je isti izveo određene pripremne i zemljane radove na terenu, neophodno je da prije realizacije planiranih objekata, saobraćajnica i prateće infrastrukture:

- Izvrši uklanjanje AB potpornog zida izvedenog uz sjevernu granicu obuhvata, uz postojeći pristupni put, kako bi se omogućila rekonstrukcija saobraćajnice u skladu sa normativima;
- Izvršiti osiguranje kosine prema postojećim izgrađenim stambenim objektima.

Član 6.

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 što podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih radova na stabilizaciji terena.

Izgradnja građevina ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine.

Privremeno korištenje građevinskog zemljišta koje nije privedeno krajnjoj namjeni se ne može odobriti.

Član 7.

Moguće je pretvaranje prizemlja ili suterena planiranih individualnih objekata u poslovni prostor (spratne etaže samo u kancelarijski prostor).

U poslovnom prostoru mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, ne remete korištenje susjednih objekata i sadržaja i koje se vrše u objektima izgrađenim u skladu sa važećim propisima (u odnosu na djelatnosti koje se u njima obavljaju).

Član 8.

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta, a u skladu sa članom 77. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 07/05).

Član 9.

Kod stambenih objekata, ograde se predviđaju jedino za slobodnostojeće individualne objekte i objekte u nizu. Ograda može biti maksimalne visine 1.20 m i postavljena po regulacionoj liniji. Ograde trebaju biti realizovane tako da budu transparentne uz kombinaciju sa živim materijalom (živa ograda).

Član 10.

Saobraćajne površine, površine za parkiranje i garažiranje vozila utvrđene su planom-faza saobraćaja.

Za potrebe individualnog stanovanja, parkiranje i garažiranje vozila se mora obezbijediti na parceli koja pripada stambenom objektu. Garaža se može locirati u sklopu stambenog objekta, odnosno, u okviru zadane 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. U slučaju da se stambeni objekat nalazi na kosom terenu, ispod pristupne saobraćajnice, a nagib terena je takav da se garaža ne može graditi, može se dozvoliti izgradnja ploče za parkiranje vozila, kao proširenje trotoara. Najviša kota ploče za parkiranje ne može preći visinu trotoara. Dobiveni prostor ispod ploče se može koristiti kao pomoćni objekat. Namjena garažnog prostora se ne može mijenjati. Interni saobraćaj koji je u grafičkom prilogu definisan u okviru građevinskih parcela sa stambeno-poslovnim objektima realizuje sam investitor. Prikazani interni saobraćaj u okviru navedenih parcela se može i mijenjati, ali pod uslovom da se zadovolji propisan broj parking mjesta i minimum 15% zelenila.

Član 11.

Unutar saobraćajnog ugla preglednosti ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture.

Član 12.

Ovim Planom utvrđene su slijedeće kategorije zelenila:

Zelenilo uz objekte individualnog stanovanja

Površine utvrđene kao neka od ovih kategorija ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi građevine koje nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari, a ne odobrava se ni postavljanje privremenih objekata.

Zadržava se sve postojeće kvalitetno drveće uz zamjenu polomljenog, oboljelog ili oštećenog biljnog materijala.

U zonama individualne izgradnje treba u maksimalnom obimu ozeleniti okućnice (min. 20% od ukupne površine parcele, treba da je namijenjeno zelenilu) sa elementima sve tri vegetacione etaže.

Koristiti sadni materijal odabranih vrsta dendroflora visokog kvaliteta uz obavezan certifikat.

Tehnički prijem arhitektonskih i drugih građevina podrazumjeva i prijem izvedenih radova na uređenju slobodnih i zelenih površina.

Izgradnja i uređenje slobodnih i zelenih površina vrši se u skladu sa članom 16 i prethodno pribavljenom odgovarajućom dokumentacijom urađenom na osnovu Idejnog rješenja hortikulture, koji je sastavni dio Plana.

Član 13.

U naznačenom zaštitnom koridoru magistralnog gasovoda, nije dozvoljena izgradnja objekata, i ne smiju se saditi elementi prve i druge vegetacione etaže.

Član 14.

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 15.

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 16.

Ova odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Predsjedavajući Općinskog vijeća

Dević Mahir, prof. s.r.

Broj: _____

Ilijaš, _____

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 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, nadležan 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 ove Odluke je Urbanistički plan grada Sarajeva za urbano područje Ilijaš, za period od 1986. do 2015. godine ("Službene novine grada Sarajeva", broj 7/90 i 21/90 i "Službene novine Kantona Sarajevo", broj 9/00).

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.

REGULACIONI PLAN "SAVIĆA BRDO 1" 1:1000

URBANISTIČKO RJEŠENJE
NAMJENA, SPRATNOST I RAZMJESTAJ OBJEKATA
SA OGRANIČENJIMA U PROSTORU

LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA
- REGULACIONA LINIJA GRAĐEVINSKE PARCELE
- 1,2,3,4... OZNAKA GRAĐEVINSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA SAOBRAĆAJNICE

PLANIRANI OBJEKTI I NAMJENA:

- GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKTA
- SPRATNOST OBJEKTA
- STAMBENI OBJEKTI

UREĐENO ZELENILO, SPORT I REKREACIJA:

- UREĐENE ZELENE POVRŠINE

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA I OGRANIČENJA U PROSTORU:

- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- ZAŠTITNI KORIDOR MAGISTRALNOG GASOVODA

STABILNOST TERENA

- GRANICA USLOVNO STABILNOG TERENA

STANOVNIŠTVO		Broj stanovnika		Broj stanova		Površina	
		Ukupno	Na parceli	Ukupno	Na parceli	Ukupno	Na parceli
1	P1	2551,80	210,00	210,00	420,00	420,00	420,00
2	P1	1871,00	210,00	210,00	420,00	420,00	420,00
3	P1	1816,30	210,00	210,00	420,00	420,00	420,00
4	P1	1522,50	210,00	210,00	420,00	420,00	420,00
5	P1	2326,50	210,00	210,00	420,00	420,00	420,00
6	P1	2003,80	210,00	210,00	420,00	420,00	420,00
7	P1	2003,80	210,00	210,00	420,00	420,00	420,00
8	P1	2011,00	210,00	210,00	420,00	420,00	420,00
9	P1	2044,30	210,00	210,00	420,00	420,00	420,00
10	P1	2044,30	210,00	210,00	420,00	420,00	420,00
11	P1	2044,30	210,00	210,00	420,00	420,00	420,00
12	P1	1862,00	210,00	210,00	420,00	420,00	420,00
13	P1	2002,00	210,00	210,00	420,00	420,00	420,00
14	P1	1483,50	210,00	210,00	420,00	420,00	420,00
15	P1	2004,30	210,00	210,00	420,00	420,00	420,00
16	P1	2168,30	210,00	210,00	420,00	420,00	420,00
		20762,70	2500,00	2500,00	5000,00	5000,00	5000,00