

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

**ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
„APARTMANSKO NASELJE SOVRLE 2“ - ILIJAŠ**

NOSILAC PRIPREME PLANA:
NAČELNIK OPĆINE
ILIJAŠ SARAJEVO

NOSILAC IZRADE PLANA:
ZAVOD ZA PLANIRANJE
RAZVOJA KANTONA SARAJEVO

Ilijaš, decembar 2017.godine

Na osnovu čl. 29. i čl. 47. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 7/05), te čl. 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 20/09 – Prečišćeni tekst) Općinsko vijeće općine Ilijaš je na sjednici održanoj dana _____ 2017.godine donijelo

ODLUKU O

PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA „APARTMANSKO NASELJE SOVRLE 2“ - ILIJAŠ

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti izgradnje, uređenja, zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana „Apartmansko naselje Sovrle 2“ - 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 infrastrukturu.

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tromeđe parcela k.č. 2160/8, 2155/3 i 2160/1, zatim produžava na sjever, te jugoistok idući međama parcela k.č. 2160/1, 2163/1, 943/15, 943/1, 1003, 1004, 1005, 1006 (ne obuhvata ih) i dolazi u tromeđu parcela k.č. 1006, 1007, 1000/2. Granica obuhvata potom se nastavlja na jug, te sjeverozapad idući međama parcela k.č. 1006, 2162, 2160/1, 2161 (ne obuhvata ih) 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=5,0 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 Nacrtu izmjena i dopuna Prostornog plana Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine.

Član 4.

Izgradnja na području planiranja u granicama opisanim u Članu 2. se vrši na osnovu Plana.

Član 5.

U obuhvatu ovog Plana definisane je:

- Zona individualnog stanovanja,
- Zona sporta i rekreacije,
- Zona društvene infrastrukture,
- Zona komunalne infrastrukture.

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.

Suteren 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 krovšte

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 „Sovrle 2“ detaljno su opisane inženjerskogeološke, hidrogeološke i geomehaničke karakteristike i građa terena, te su date sljedeće preporuke kojih se treba pridržavati kod projektovanja i gradnje:

- Temeljenje objekata može se izvršiti u sloju 3a i 3b.
- Naročitu pažnju treba posvetiti izradi saobraćajnica i drenažnog sistema koji će predstavljati glavne stabilizacione elementa pri sanaciji padine,
- Rješenja trasa saobraćajnica treba da budu sa što manje visokih nasipa i zasjeka,
- Sve iskope raditi u sušnom periodu, a iskopani materijal se nikako ne smije deponovati na padini, već ga je potrebno odvesti na za to predviđenu lokaciju,
- Projektna rješenja treba da budu takva, da stabilizacioni radovi na saobraćajnicama i objektima budu ujedno i glavni stabilizacioni elementi za cijelo područje,

- Kod nestabilnih dijelova treba uvijek nastojati da se sanacija provodi kroz samu izgradnju, tako da objekti visokogradnje i saobraćajnice značajno doprinose stabilnosti padine,
- Stabilizaciju padine vršiti pomoću pravilno postavljenih, fundiranih objekata visokogradnje na na supstratu,
- Mjere dreniranja pokrivača su neophodne, bilo da su vezane za izgradnju saobraćajnica, bilo kao generalni drenažni sistemi na padini. Drenaže izvoditi sistemom odozdo prema gore. Drenažne sisteme kontrolisano sprovesti do pogodnog recipijenta,
- Potporne konstrukcije, najčešće vezati za izgradnju saobraćajnica,
- Potporne konstrukcije oko objekata treba povezati konstruktivno sa objektima, kako bi sve skupa činilo jednu krutu konstrukciju,
- U svakom slučaju potrebno je razraditi dinamički plan izvođenja pojedinih faza radova, kako nebi došlo do pojave nestabilnosti.

U slučaju dubokih iskopa obavezan dokument u slučaju ovakvih terena je glavni projekat osiguranja građevinske jame.

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 članom 77. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 07/05).

Član 10.

Saobraćajne površine su utvrđene planom - faza saobraćaja. Parkiranje - garažiranje za novoplanirane objekte, se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele.

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.

Parkiranje i garažiranje vozila za potrebe individualnog stanovanja 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 novine Kantona Sarajevo, broj 5/00).

Član 15.

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

Broj:
Ilijaš,

Predsjedavajući
Općinskog vijeća Ilijaš
Mahir Dević prof. s.r.

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 Grada Sarajeva donosi Gradsko 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 Prostorni plan Kantona Sarajevo (za period od 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo broj 26/06), i Izmjene i dopune Urbanističkog plana grada Sarajeva za urbano područje Ilijaš za period od 1986. do 2015. godine („Službene novine Kantona Sarajevo broj 26/05) prema kojima se predmetno područje nalazi u urbanom području Općine Ilijaš.

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

Općina Ilijaš utvrdila je Interes za izgradnju kompleksa stambenih objekata na lokalitetu Sovrle, i da se u tu svrhu može pristupiti izradi provedbenog plana. Izrada provedbenog planskog dokumenta, inicirana od strane Općine Ilijaš, a na zahtjev investitora „Alhammad group“ d.o.o. Jablanica, se radi u cilju rješavanja potreba za novom stambenom izgradnjom i daljeg usmjerenog razvoja područja Općine.

Sredstva za izradu Plana

Sredstva za pripremu i izradu Plana obezbijedila je Općina Ilijaš, putem krajnjeg Investitora.