

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO

REGULACIONI PLAN
"APARTMANSKO NASELJE SOVRLE 2" – ILIJAŠ
-Prijedlog-

Direktor

Hamdija Efendić, dipl.ing.građ.

Ilijaš, decembar 2017.

NOSILAC PRIPREME PLANA:	NAČELNIK OPĆINE ILIJAŠ
NOSILAC IZRADE PLANA:	ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO
FAZA:	URBANIZAM
POMOĆNIK DIREKTORA ZA DETALJNU PLANSKU DOKUMENTACIJU:	EDIN JENČIRAGIĆ, dipl.ing.arh.
ODGOVORNI PLANER:	ERVIN PRAŠLJIVIĆ, dipl.ing.arh.

UVOD

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana "Apartmansko naselje Sovrle 2" – Ilijaš (u daljem tekstu: Plan) donijelo je Općinsko vijeće Ilijaš, na sjednici održanoj 23.02.2017. godine, što je objavljeno u "Službenim novinama Kantona Sarajevo", broj 10/17.

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, na način da se preispitaju prostorne mogućnosti područja sa aspekta konfiguracije terena, geologije i uslova stabilnosti terena, a poštujući uvjete zaštite okoliša u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 7/05) i Zakona o zaštiti okoliša („Sl. novine Federacije BiH“, broj 33/03 i 38/09).

1. POSTOJEĆE STANJE

Prostor u granici obuhvata Plana, lokalitet Sovrle 2 nalazi se na teritoriji općine Ilijaš. Ukupna površina iznosi cca 5,0 ha.

Analiza postojećeg stanja rađena je na osnovu obilaska terena i Elaborata o inženjerskogeološkim i geotehničkim osobinama terena.

1.1. Prirodni uslovi

Elaborat o inženjerskogeološkim i geotehničkim osobinama terena za potrebe izrade Plana urađen je od strane firme **Geo konzalting d.o.o. Sarajevo** (oktobar 2016. godine). 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. Dat je osvrt na stabilnost i nosivost terena, te geotehničkim model, sa sljedećim zaključcima:

- Cjelokupna lokacija, na kojoj je predviđena izgradnja objekata naselje Sovrle Podgora, pripada kategoriji stabilnih, uslovno-stabilnih i nestabilnih terena.
- Istražnim radovima je ustanovljena čvrsta osnova, raslabljeni geološki supstrat na dubini cca 2,0 - 3,0 m
- Ovi tereni sa aspekta urbanizacije predstavljaju uglavnom povoljnu sredinu za građenje (izuzev manjeg dijela gdje je evidentirana klizna manifestacija), u kojim je izgradnja moguća pod određenim uslovima.

Osnovni stepen seizmičnosti za istraživani prostor ovog regulacionog plana jeste 7° MCS. Za seizmički prikaz zemljotresa ovog intenziteta, koeficijent seizmičkog intenziteta (Ks) iznosi 0,50. Ovaj prostor spada u prvu i drugu klimatsku kategoriju, što znači da ima manje povoljnu do tolerantnu klimu. Osnovni mikroklimatski parametri su:

Srednja godišnja temperatura	9,2° C
Dužina perioda grijanja	219 dana
Dužina perioda sa srednjom T od 150C	104 dana
Dužina perioda vegetacije	246 dana
Dominantni pravci vjetra	NW i SE
Projektna temperatura za grijanje	-19°C (-20°C)
Projektna temperatura za ventilaciju	33,6°C.

1.2. Stvoreni uslovi

Obilaskom terena konstatovano je da je predmetni lokalitet u potpunosti neizgrađen. Na predmetnoj lokaciji ne postoji cestovna infrastruktura.

Područje se nalazi izvan zone snabdijevanja rezervoara „Ilijaš 2“ (kota dna 560 m.n.m i zapremine $V = 2 \times 500 \text{ m}^3$), a čija se zona snabdijevanja proteže od 480 m.n.m do 540 m.n.m., tako da nije moguće obezbijediti snabdijevanje vodom iz sistema snabdijevanja vodom javnog vodovodnog sistema Ilijaša. U neposrednoj blizini predmetnog Plana nalazi se planirani rezervoar Podlugovi 2, koji nije uzet u obzir od strane inicijatora za izradu plana.

Širi obuhvat područja planiranja nije opremljen kanalizacionom mrežom. Generalni koncept odvodnje otpadnih voda postavljen je u okviru Urbanističkog plana za urbano područje Ilijaša 1986-2015 god. - Izmjene i dopune. Izmjenama i dopunama UP-a predviđeno je da se formira jedinstveni kanalizacioni sistem u dolini rijeke Bosne. Recipijent za prihvatanje oborinskih voda je rijeka Bosna.

Područje obuhvaćeno Planom je u velikoj mjeri pokriveno elektroenergetskim sistemom za kontinuiranu dobavu električne energije. Primarno napajanje je iz postojeće TS 35/10(20) kV, Ilijaš, 2 x 4 MVA, a rezervno napajanje je iz nove planirane TS 110/10(20) kV ILIJAŠ (Željezara Ilijaš), 2 x 20 MVA.

Prostor obuhvaćen Regulacionim planom „Apartmansko naselje Sovrle 2“ Općina Ilijaš, nije u zonama centralne toplifikacije, niti je pokriven niskotlačnom distributivnom gasnom mrežom 0,1(0,2)(bar), pa je toplifikacija postojećih objekata u području zone obuhvata i kontaktnim zonama koncipirana tako da se putem individualnih sistema podmiruju potrebe za grijanjem.

Može se generalno konstatovati da individualni izvori toplote sa čvrstim gorivom kao primarnim energentom, obezbjeđuju toplotnu energiju za postojeće individualne stambene objekte u kontaktnim zonama i samom predmetnom obuhvatu. Priprema TSV i energetske potrebe za kuhanjem ostvaruju se također individualnim sistemima.

2. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Prostor u granici obuhvata Plana, lokalitet Sovrle 2, je lokaciono smješten 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.

3. PROSTORNA ORGANIZACIJA I NAMJENA POVRŠINA

Prilikom definisanja prostorne organizacije unutar granica apartmanskog naselja Sovrle 2, poštovana su usmjerenja za uređenje prostora koja su data smjernicama za izradu Plana, kao i preporuke Elaborata o inženjerskogeološkim i geomehaničkim karakteristikama tla.

Koncept prostorne organizacije zasniva se na obezbjeđenju urbanističkih i planskih preduslova za izgradnju individualnih apartmanskih objekata, te opremanju lokaliteta potrebnom mrežom saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Prostornom organizacijom definisana je sljedeća namjena:

- zona individualnog stanovanja,
- sportsko-rekreativna zona,
- zona društvene infrastrukture.

Kolski pristup lokalitetu Sovrle 2 je sa zapadne strane sa postojeće lokalne saobraćajnice koja je planirana za rekonstrukciju. U cilju što povoljnijeg kolskog pristupa građevinskim parcelama sa stambenim objektima apartmanskog naselja, unutar obuhvata planirane su kolske saobraćajnice, širine 5,5m sa obostranim pločnicima širine 1,5m.

Predloženim rješenjem planirana je izgradnja 62 nova objekta, od čega je:

- 63 individualnih apartmanskih objekata na građevinskim parcelama označenim brojevima od 1 do 63,
- 1 vjerski objekat na građevinskoj parceli označenoj pod brojem 64.

Prosječna spratnost planiranih objekata unutar obuhvata iznosi S+P+1, tlocrtne površine 109,0 m² i ukupne BGP 272,5 m².

Polazeći od stanovišta da je planirana individualna izgradnja 1 objekat = 1 domaćinstvo u prosjeku sa 4,5 člana po domaćinstvu, realizacijom planirane stambene izgradnje ukupan broj stanovnika će iznositi 275 stanovnika.

U obuhvatu Plana, prosječna gustina naseljenosti će iznositi 183 st/ha, gdje je procenat izgrađenosti 13,6%, a koeficijent izgrađenosti 0,33.

U obuhvatu Plana nije predviđena izgradnja objekata sa sadržajima društvene infrastrukture (trgovina, ugostiteljstvo, finansije, uslužne djelatnosti). Planirana je izgradnja vjerskog objekta pri samom ulazu u parcelu.

Kroz izradu faze Idejno rješenje hortikulture postojeće zelenilo će se naglasiti, štititi i ugraditi kao naseljsko zaštitno zelenilo uz prijedlog unaprijeđenja njihove strukture. Zelenilo uz objekte individualnog stanovanja će se urediti sa elementima atraktivnih hortikulturnih formi za sve tri vegetacione etaže ili sa vočkama kao pojedinačnih jedinki ili u vidu manjih ili većih grupacija. Planiraće se da zelene površine svojom veličinom (min. 30% od ukupne površine parcele) i strukturom zadovolje potrebe korisnika, uz zastupljenost građevinske i biološke komponente, koje će se u hortikulturnom smislu smjenjivati i dopunjavati tokom cijele godine i doprinostiti atraktivnosti prostora.

Uslovi koje je neophodno ispuniti da bi se na predmetnoj lokaciji mogli graditi planirani sadržaji:

- 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.

5. SAOBRAĆAJ I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Interne saobraćajnice unutar obuhvata koncipirane su tako da omogućavaju jednostavnu i punu dostupnost svim planiranim objektima, sa gabaritom od 5,50 m.

Parkiranje/garažiranje za individualne objekte obezbijeđeno je na pripadajućoj građevinskoj parceli, unutar gabarita objekta ili u vidu izgradnje pomoćnog objekta-garaže ili na otvorenom parkiralištu u okviru pripadajuće građevinske parcele.

Procjena potrebnog broja parking-garažnih mjesta je izvršena na osnovu normativa - za planiranu stambenu izgradnju 1 stan = 1.1 parking mjesto.

Navedeni broj parking mjesta je minimalan broj parking mjesta u odnosu na planiranu maksimalnu BGP.

Komunalna infrastruktura će se detaljno obraditi kroz idejna rješenja faza: snabdijevanje vodom i odvodnja otpadnih i oborinskih voda; elektroenergetika; toplifikacija-gasifikacija i kablovska TK mreža.

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

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

- Ukupna površina obuhvata	5,0 ha
- Ukupan broj stanovnika	275 stan.
- Gustina naseljenosti	183 st/ha
- Ukupna tlocrtna površina objekata	6 858 m ²
- Ukupna bruto građevinska površina objekata	16 831,5m ²
- Procenat izgrađenosti (Pi)	13,6%
- Koeficijent izgrađenosti	0,33

GRAFIČKI PRILOZI

- karta 1. - Izvod iz Prostornog plana Kantona Sarajevo
- karta 2. - Ažurna geodetska podloga
- karta 3. - Postojeće stanje
- karta 4. - Posjedovno stanje
- karta 5. - Planirano stanje - Urbanističko rješenje
- karta 6. - Planirano stanje - Namjena površina
- karta 7. - Planirano stanje - Mreža regulacionih i građevinskih linija