

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA  
KANTONA SARAJEVO**

*~ prijedlog ~*

**IZMJENE I DOPUNE REGULACIONOG PLANA  
„ALIĆA GAJ“  
(*Skraćeni postupak*)**

Direktor  
Hamdija Efendić, dipl.ing.građ.

**Sarajevo, decembar 2017. godine**

**NOSILAC PRIPREME PLANA:            NAČELNIK OPĆINE ILIJAŠ**

**NOSILAC IZRADE PLANA:            ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA  
KANTONA SARAJEVO**

**FAZA URBANIZAM:**

**RUKOVODILAC SEKTORA  
ZA PROVEDBENU PLANSKU  
DOKUMENTACIJU I  
STRUČNA MIŠLJENJA:            EDIN JENČIRAGIĆ, dipl.ing.arh.**

**ODGOVORNI PLANER:            ZINAIDA KADRIBEGOVIĆ, dipl.ing.arh.**

## **SADRŽAJ:**

### **TEKSTUALNO OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA** **„ALIĆA GAJ“**

#### **UVOD**

1. IZVOD IZ RP „ALIĆA GAJ“
2. POLOŽAJ I POVRŠINA
3. POSTOJEĆE STANJE
  - 3.1. Prirodni uslovi
  - 3.2. Stvoreni uslovi
4. NAMJENA POVRŠINA
5. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE
6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

#### **GRAFIČKI PRILOZI:**

##### **A. POSTOJEĆE STANJE**

- |  |        |
|--|--------|
| 1. Izvod iz RP „Alića gaj“   | 1:1000 |
| 2. Ažurna geodetska podloga.   | 1:1000 |
| 3. Inženjersko geološka karta  | 1:1000 |
| 4. Postojeće stanje - Namjena, spratnost i kategorija objekata i rušenje | 1:1000 |
| 5. Planirana namjena površina  | 1:1000 |

##### **B. PROJEKCIJA RAZVOJA**

- |   |        |
|---|--------|
| 6. Urbanističko rješenje - Namjena, spratnost i razmještaj objekata | 1:1000 |
| 7. Mreža regulacionih i građevinskih linija                         | 1:1000 |

## UVOD

Odluku o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Alića gaj" – skraćeni postupak (u daljem tekstu: Plana) donijelo je Općinsko vijeće Ilijaš na sjednici održanoj 30.05.2017. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 23/17), a na osnovu člana 40. i 45. 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).

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

- Planirati individualne stambene objekte na vlasničkoj parceli, sa povećanjem broja objekata, a sve u skladu sa urbanističko – arhitektonskim uslovima iz Odluke o provođenju važećeg RP-a.

## 1. IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA „ALIĆA GAJ“

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

Područje planiranja ograničeno je:

- na zapadu graniči sa RP „Centar Ilijaš“ i RP „Banovac“,
- na jugu i jugoistoku padinom Karašnice
- na sjeveru zonom sporta i rekreacije, parkova i zaštitnog zelenila.

Površina obuhvata iznosi 14,7 ha.

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

- poboljšanje standarda i kvaliteta života stanovnika ovog prostora, opremanjem potrebnom društvenom, komunalnom i saobraćajnom infrastrukturom,
- formiranje novih parcela za izgradnju individualnih stambenih objekata,
- ostvarivanje saobraćajne povezanosti naselja sa naseljima u kontaktnoj zoni,
- formiranje zone zaštitnog zelenila i uređenih zelenih površina u skladu sa prostornim mogućnostima.

## 2. POLOŽAJ I POVRŠINA

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

Područje planiranja ograničeno je:

- na jugu Ulicom Hašima Spahića,
- na istoku planiranom saobraćajnicom i istočnom granicom RP „Alića gaj“,
- na zapadu granicom parcele 360/3,
- na sjeveru parcelama 132/1 i 130/1.

Površina obuhvata iznosi 0,8 ha.

### 3. POSTOJEĆE STANJE

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

#### 3.1. Prirodni uslovi

##### Geografski položaj

Prostor predmetnog obuhvata nalazi se na teritoriji općine Ilijaš na nadmorskoj visini oko 500 m nadmorske visine. Ukupna površina obuhvata iznosi oko 34,9 ha, dok ukupna dužina obuhvata iznosi oko 2071 m. Geografske koordinate centralnog dijela ovog područja su 18°16'43,613" E i 43°57'34,901" N. Rastojanje između sjeverne i južne tačke iznosi oko 317 m dok između istočne i zapadne tačke iznosi oko 391 m.

##### Karakteristike reljefa

Istražni prostor spada u: terasne – srednja riječna terasa (nastali fluvioakumulacionim deponovanjem riječnog materijala), deluvijalne terene (nastali fizičko-hemijskom dezintegracijom matičnih stijena), kao i koluvijalne terene (sedimente koji su pomjereni u kliznom procesu, isprevtani, gdje pokrivač i dalje klizi po kliznoj ravni raskvašenoj sa podzemnom vodoom, veoma slabih fizičko-mehaničkih parametara). Deluvijalni sedimenti nastali su fizičko-hemijskom dezintegracijom matičnih stijena insitu i ovaj dio terena je najviše zastupljen, a nalazi se u padinskom dijelu.

Uslovno stabilan teren je zbog srednje dobrih fizičko-mehaničkih karakteristika i visokog nivoa podzemne vode je kategorisan kao takav, dok je po pogodnosti za gradnju objekata u kategoriji: uslovno povoljni tereni za gradnju objekata (sa oznakom 3). Teren je morfometrijski različit, tako da je veći dio terena sa padom od istočne prema zapadnoj strani. Teren je uglavnom sa nagibom od 15 – 25° sa generalnim padom prema zapadu, a manji dio obuhvata u sjevernom dijelu je sa malim nagibom od 5 – 10°.

##### Hidrogeološke karakteristike reljefa

Analizom litološke građe 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 srednje do slabo vodopropusne sedimente. *Deluvijalni sedimenti (d)* – ovi sedimenti su u pojedinim slojevima predstavljeni sa pjeskovitim glinama sa drobinom kroz koje se malo filtriraju podzemne vode, tako da su ovi sedimenti srednje do slabo vodopropusni i kao takvi imaju kapilarnu do intergranularnu poroznost i predstavljaju slabe hidrogeološke izolatore.

Sedimenti supstrata kao što su: laporovite gline, sive boje, teškognječive konzistencije miocenske starosti (<sup>2</sup>M<sub>2</sub>), su jako velike debljine, a po OGK list Sarajevo iznose oko: 300 –

400 m debljine. Ovi sedimenti su vodonepropusni i čine hidrogeološke barijere, tako da se u gornjim slojevima formiraju zbijene izdani.

Nivo i pojava podzemnih voda koji je izmjeren u periodu (od 15.05.2013 – 30.05.2013. god.) na istražnim bušotinama je različit i kreće se od 0,60 – 6,30 m, sa srednjim nivoom od 3,55 m, što je sa aspekta fundiranja nepovoljno do povoljno, zavisno od nivoa podzemne vode (ako se planira ukopavanje podrumskih prostorijskih – jedne ili više etaža).

Obzirom da je prilikom istražnih radova bio period sa malo padavina, tako da ovi izmjereni nivoi podzemne vode mogu biti dosta višiji od ovog nivoa.

#### **Egzogeni geološki procesi i pojave**

Od savremenih procesa naročito su značajni procesi površinskog raspadanja i manifestacije klizanja tla na padinskim dijelovima terena. U vezi s time potrebno je ukazati i na fluvijalnu eroziju u koritu potoka gdje usljed produbljivanja i proširivanja korita može doći do provokacije gravitacionih procesa na padinama.

Obzirom da ovaj teren nije ispod nekih strmih litica na kojima je potencijalna opasnost od obrušavanja, stoga nije ni konstatovano nikakvo obrušavanje kamenih blokova i manjeg kamenja.

Veći dio terena čini blaga padina sa pojedinim dijelovima zaravnjenih platoa, tako da je isključena mogućnost i iz daljeg područja da se dokotrija kameni blok na predmetni obuhvat.

Na ovom obuhvatu smo dali karakteristična mjesta osmatranja, a također i arhivske podatke, karakteristična mjesta osmatranja u arhivskoj građi: Manja bara je fotografisana i prikazana na m.f. 14.

#### **Stabilnost terena**

Na osnovu rezultata inženjersko-geološkog kartiranja i rezultata ranijih istraživanja, na razmatranom području, izdvojena je samo 1 kategorija terena prema stabilnosti i to uslovno-stabilni teren.

Ovaj dio terena je kategorisan kao uslovno stabilan (UST), a zbog konstatovanih fizičko-mehaničkih osobina litoloških članova, nivoa podzemnih voda, nagiba terena (od 4 - 11°) i morfologije - zatalasanosti reljefa, ovaj dio obuhvata je kategorisan u ovu kategoriju - uslovno stabilnih terena.

U prirodnim uslovima to su često stabilni tereni, dok nakon izvođenja zemljanih radova ili nanošenja dodatnog opterećenja od objekata ili vještačkih nasipa postaju najčešće nestabilni. Izgradnja u ovim terenima je moguća, ali uz obavezno uvažavanje uslova, kao dubine fundiranja, načina fundiranja i same gradnje objekta. Kao npr. neadekvatno zasjecanje padine može dovesti do narušavanja opšte i lokalne stabilnosti terena.

Prema opštem morfogenetskom ciklusu u razvoju savremenog reljefa ovi tereni se nalaze u stanju granične ravnoteže, pa je svaka nekontrolisana intervencija dovoljna za iniciranje kliznih procesa.

#### **Seizmičnost terena**

Na teritoriji Sarajeva nisu vršena detaljna seizmička ispitivanja, mada je poznato da Sarajevo pripada području sa povećanom seizmičkom aktivnošću. Za ovo područje izračunat je osnovni

stepen seizmičkog intenziteta 7 MCS skale, a zavisno od lokalnih uslova ova vrijednost može biti i veća za 0,5 – 1,0 stepen.

#### Klimatske karakteristike

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	9,1 °C
-Srednja godišnja maksimalna temperatura	15,1 °C
-Srednja godišnja minimalna temperatura zraka	3,6 °C
-Apsolutna maksimalna temperatura	39,2 °C
-Apsolutna minimalna temperatura	-30,2 °C
-Period vegetacije (t 5 °C)	247 dan
-Prosječni datum početka vegetacionog perioda	20. mart
-Prosječni datum završetka vegetacionog perioda	15. novembar
-Prosječni datum prvog mraza	15.X
-Prosječni datum posljednjeg mraza	25.IV
-Srednji datum prvog dana sa snježnim pokrivačem	26.XI
-Srednji datum posljednjeg dana sa snježnim pokrivačem	01.IV
-Prosječna dužina vegetacionog perioda	216 dana
-Prosječni godišnji broj dana sa padavinama	152 dana
-Srednja godišnja vrijednost relativne vlažnosti zraka	77
-Srednja godišnja količina padavina	965 l/m <sup>2</sup>
-Dominanti pravac vjetra je iz sjevernog kvadranta	8,4%
-Projektna temperatura za ventilaciju	33,6°C

Geomehaničke karakteristike terena su utvrđene na osnovu terenskih i laboratorijskih istraživanja. Izvršene su 4 sondažne bušotine (ukupno 14 na obuhvatu RP „Alića gaj“) čiji se rezultati, te rezultati laboratorijskih ispitivanja nalaze u Dopuni elaborata o inženjerskogeološkim i geomehaničkim osobinama terena za potrebe izrade Regulacionog plana “Alića gaj – izmjene i dopune“ koji je izradio “GEOAVAS“ d.o.o. Sarajevo, 2017. godine, koji se nalaze u arhivi Općine Ilijaš i Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

#### 3.2. Stvoreni uslovi

Građevinski fond unutar obuhvata utvrđen je putem obilaska terena, gdje nisu evidentirani postojeći objekti, kao ni temelji ni devastirani objekti.

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

Ovi urbanističko-tehnički parametri ukazuju na to da je prostor utvrđen Planom neiskorišten.

Utvrđeno je da na ovom području **nema stanovnika**.  
Prosječna gustina naseljenosti iznosi **0 st/ha** (stanovnika po hektaru).

Na razmatranom području ukupne površine svo zemljište je u privatnom vlasništvu.

4. NAMJENA POVRŠINA

U obuhvatu ovog Plana definisane su zone sa pretežnim namjenama:

- zona individualnog stanovanja.....0,51 ha
- saobraćajne površine.....0,29 ha

5. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE

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

- Planirati individualne stambene objekte na vlasničkoj parceli, sa povećanjem broja objekata, a sve u skladu sa urbanističko – arhitektonskim uslovima iz Odluke o provođenju važećeg RP-a.

Nove parcele za izgradnju individualnih stambenih objekata formirane su u dva niza uz sjevernu i južnu granicu obuhvata, između kojih je trasirana lokalna saobraćajnica. Formirano je 12 parcela.

Spratnost ovih objekata iznosi P+1+Pt., a BGP iznosi 3 000 m²

Oznaka na karti	Površina građ. parcele (m²)	Spratnost	Max. Tlocrtna površina (m²)	Max. BGP (m²)		Procjena broja PM za građ. parcelu prema max. BGP	
				stambeni pr.	poslovni pr.	stambeni pr.	poslovni pr.
STAMBENI OBJEKTI							
1	436,0	P1Pt.	100,00	250,00		1	
2	413,6	P1Pt.	100,00	250,00		1	
3	407,6	P1Pt.	100,00	250,00		1	
4	420,1	P1Pt.	100,00	250,00		1	
5	465,9	P1Pt.	100,00	250,00		1	
6	363,4	P1Pt.	100,00	250,00		1	



7	406,1	P1Pt.	100,00	250,00		1	
8	476,2	P1Pt.	100,00	250,00		1	
9	453,6	P1Pt.	100,00	250,00		1	
10	440,7	P1Pt.	100,00	250,00		1	
11	446,3	P1Pt.	100,00	250,00		1	
12	406,0	P1Pt.	100,00	250,00		1	
			1200,00	3000,00		12	

Polazeći od stanovišta da svaki individualni stambeni objekat ima 1,5 stan, a svako domaćinstvo /stan/ ima 3 člana, dolazimo do broja od 54 stanovnika u obuhvatu Izmjena i dopuna Plana. Za ovu zonu to predstavlja povećanje od 22 stanovnika u odnosu na broj planiran u RP „Alića gaj“.

Prosječna gustina naseljenosti će iznositi:

54 st / 0,8 ha = 67 st/ha.

Osnovne svakodnevne potrebe stanovništva će se zadovoljavati, zbog blizine istog, u samom Centru Ilijaša, dok će se za eventualne dodatne potrebe moći koristiti prizemlja planiranih stambeno-poslovnih, ali i stambenih objekata u okviru obuhvata RP „Alića gaj“.

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

trgovina	$54 \times 0,10 \text{ m}^2 = 5,4 \text{ m}^2$
ugostiteljstvo	$54 \times 0,06 \text{ m}^2 = 3,24 \text{ m}^2$
uslužno zanatstvo	$54 \times 0,06 \text{ m}^2 = 3,24 \text{ m}^2$
zdravstvo	$54 \times 0,05 \text{ m}^2 = 2,7 \text{ m}^2$

**sveukupno: 14,58 m<sup>2</sup>**

Nakon realizacije Plana očekuje se ukupno:

54 st x 12% = 6 školske djece, (što je povećanje za 3 djece u odnosu na RP „Alića gaj“)

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

54 st x 7% x 40% = 2 predškolske djece (što je povećanje za 1 dijete u odnosu na RP „Alića gaj“)

#### **Saobraćaj i opremanje naselja komunalnom infrastrukturom**

Saobraćaj kao i opremanje naselja komunalnom infrastrukturom je detaljno obrađeno za svaku oblast u posebnim separatima koji su sastavni dio elaborata ovog plana.

Izmjenama i dopunama Regulacionog plana "Alića gaj" obuhvaćena je saobraćajnica "A3 - D1" čija se trasa prilagodila novoplanim individualnim stambenim objektima na vlasničkoj parceli, a sve u skladu sa urbanističko – arhitektonskim uslovima iz Odluke o provođenju

važećeg RP-a. Saobraćajnica "A3 - D1" koja je bila "slijepa" sada je proвозna i spaja se sa saobraćajnicom "B3 - A6", preko novog čvora sada sa oznakom "D1". Saobraćajnica "A3 - D1" zadržava širinu od 5,50m. Dužina saobraćajnice "A3 - D1" koja je prvobitno bila 154 m sada se mijenja i iznosi 244 m.

Trasa saobraćajnice "A3 - A4 - A5 - A6" zadržava se u potpunosti, osim u zoni čvora A6, gdje je na dijelu "A6 - novi čvor D1" izvršeno je usklađivanje trase sa vlasničkim parcelama. U okviru svake novoplanirane građevinske parcele investitor je obavezan da obezbjedi broj parking mjesta prema važećim propisima.

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

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

- Ukupna površina obuhvata----- 0,80 ha
- Ukupan broj stanovnika----- 54 stan.
- Gustina naseljenosti----- 67 st/ha
- Ukupna tlocrtna površina objekata----- 1 200 m²
  - izgrađena tlocrtna površina----- 0 m²
  - planirana tlocrtna površina----- 1 200 m²
- Ukupna bruto građevinska površina objekata----- 3 000 m²
  - izgrađena bruto građevinska površina ----- 0 m²
  - planirana bruto građevinska površina ----- 3 000 m²
  - Procenat izgrađenosti (Pi)----- 15 %
  - Koeficijent izgrađenosti (Ki)----- 0,37