

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

Prijedlog

**ODLUKA O PROVOĐENJU
REGULACIONOG PLANA «KARAULA»**

**Nosilac pripreme plana:
Načelnik Općine Ilijaš**

**Nosilac izrade plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo**

Ilijaš, Mart / Ožujak, 2017.godine

Na osnovu čl. 29.stav 2. i čl. 47.stav 2. 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

«KARAUŁA»

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti izgradnje, uređenja, zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana «Karaula» (u daljem tekstu Plan), a naročito granice obuhvata, urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju građevina, uvjeti uređenja građevinskog zemljišta, uvjeti uređenja zelenih i slobodnih površina, te uvjeti uređenja površina za saobraćaj i saobraćaj u mirovanju.

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tačke br.1 koja se nalazi na međi između parcela k.č. 1733 i 2481, a ima koordinate $y=6524515$, $x=4867111$, zatim produžava na sjeveroistok, te istok idući međama parcela k.č. 1707, 1705, 1703, 1702, 1701 (obuhvata ih) i dolzi do tromede pacela k.č.1701, 1708 i 1697. Granica nastavlja na jug, te zapad idući međama parcela k.č. 1701, 1702, 1703, 1704, 1703, 2481, 1668, 1669, 2481, 1662, 1663, 1657, 1664, 1665, 2481, 1648/1, 2481 (obuhvata ih) i dolazi u tačku br.1, odnosno do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene prcele se nalaze u K.O. Podgora II, Općina Ilijaš.
Povšina obuhvata iznosi $P=6,4ha$.

Član 3.

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

- ☐ zona društvene infrastrukture - 0,4 ha,
- ☐ zona stanovanja – lokalitet „B“ – 1,5 ha,
- ☐ zona stanovanja – lokalitet „A“ – 3,7 ha,
- ☐ zona zelene površine – 0,2 ha i
- ☐ zona primarnog saobraćaja – 0,6 ha.

Član 4.

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

Član 5.

Planom se utvrđuje izgradnja stambenog naselja na lokaciji Karaula. Nacrt Plana nudi gradnju ukupno šezdeset i jednog individualnog objekta i jednog javnog objekta. Svaki objekat je na zasebnoj pripadajućoj parceli. Veličina parcela namijenjenih za stanovanje je od 530 m² do 2915 m². Radi se o individualnim stambenim objektima čija maksimalna tlocrtna površina iznosi 100 m², a maksimalna BGP je 280 m² (računajući suterensku etažu u kojoj je predviđen garažni prostor). Spratnost planiranih objekata je S+P+1 (suteran, prizemlje i sprat).

U okviru parcele označene kao K1 čija veličina je 4.200 m² planiran je objekat čija tlocrtna površina je 360 m², BGP 1000 m², spratnosti S+P+1, namjene javni objekat za nivo centra mjesne zajednice (pekara, prodavnica, mesdžid i sl.), koji ima riješeno parkiranje unutar pripadajuće parcele.

Mreža saobraćajnica unutar obuhvata Plana koncipirana je tako da omogućava jednostavnu i punu dostupnost svim planiranim sadržajima, sa planiranim slijedećim gabaritima:

- tip I: dvotračna saobraćajnica širine kolovoza od 2 x 3,00 m i obostranim trotoarom širine 1,50 m, planirana je kao centralna naseljska saobraćajnica,
- tip II: dvotračna saobraćajnica širine kolovoza od 2 x 2,75 m, sa obostranim trotoarima širine 1,50 m, koje imaju isključivu namjenu povezivanja sadržaja u naselju. za „slijepe“ saobraćajnice ovog tipa predviđena je okretnica na njihovim krajevima radijusa $R = 8,00$ m.

Član 6.

Građevinske parcele, ukoliko se radi o istom vlasniku, a **zavisno od potrebe potencijalnih investitora**, se mogu spajati u urbanističke cjeline na način kako je to predviđeno Planom. **Urbanistički koncept cjeline nastale spajanjem građevinskih parcela je takav da se na istim planira minimalno jedan objekat u gabaritima i spratnosti na način kako je to predviđeno Planom ili maksimalno duplex objekata, ukoliko se radi o dvije parcele, odnosno objekti u nizu, ukoliko se radi o više spojenih parcela u gabaritima i spratnosti na način kako je to predviđeno Planom, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice.**

Član 7.

Stambeni prostor se može pretvoriti u poslovni u prizemlju individualnih objekata. Ovi poslovni prostori se ne mogu koristiti za sadržaje koji svojom funkcijom ugrožavaju prirodnu sredinu ili izazivaju povećana opterećenja saobraćajnih i komunalnih uređaja više nego što je to predviđeno Planom.

Član 8.

Idejna rješenja faza saobraćaja, snabdijevanja vodom i odvodnje otpadnih i oborinskih voda, elektroenergetike i javne rasvjete i TK mreže su sastavni dio ovog Plana.

Idejna rješenja dimenzionirana su za potrebe cca 210 stanovnika u 52 objekta – ukupno 15.280 m² BGP stanovanja (10 objekata je planirano izvan obuhvata Plana za buduću gradnju za potrebe 40 stanovnika – ukupno 2.800 m² BGP).

Na slobodnim površinama svake parcele predviđeno je hortikulturno rješenje.

Član 9.

Prilikom projektovanja i izgradnje građevina, saobraćajnica i komunalne infrastrukture moraju se

zadovoljiti svi uslovi dati u „Elaboratu o inženjersko - geološkim i geomehaničkim karakteristikama tla na lokaciji za parcelaciju i izgradnju resort naselja investitora „Talhah” d.o.o. Sarajevo u naselju Karaula bb Ilijaš“, koji je uradila firma PIGIP d.o.o. Sarajevo, decembra 2015. godine. Elaboratom je zaključeno slijedeće:

— Veći dio predmetnog obuhvata po svim konstatovanim inženjersko-geološkim parametrima na terenu, kao i prema Studiji stabilnosti terena Kantona Sarajevo je kategorisan kao stabilan teren (ST). Manji dio terena sa južne strane, gdje je nagib terena veći je kategorisan kao: uslovno stabilan teren (UST);

— Analizom litološke građe terena, načinom pojavljivanja i stanja stijenskih masa, strukture, poroznosti, mogućnosti kretanja i akumuliranja podzemnih voda, stijenske mase na ispitivanoj lokaciji prema hidrogeološkoj funkciji možemo svrstati u hidrogeološke izolatore i kolektore podzemnih voda;

— Obzirom da je urađeno geotehničko ispitivanje tla sa kopanjem istražnih šahti, uzimanjem uzoraka za laboratorijska ispitivanja konstatovano je da je isti u zoni stabilnih odnosno uslovno stabilnih terena, sa jako tankim deluvijalnim pokrivačem (dl) od 0,70 - 1,80m, a ispod njega je degradirani supstrat i supstrat, a što se i vidi na fotografijama istražnih šahti, tako da će se isti uglavnom odstraniti prilikom nivelacije terena u gornjem dijelu i zasijecanja terena u donjem dijelu lokacije, a za potrebe gradnje objekata i pristupnih puteva;

— U dijelu terena gdje je teren zaravnjen i to oko istražnih šahti Š-1, Š-2 i Š-4 fundiranje će se izvesti u gornjim slojevima - Sloj 3.-(Gline sive boje, sa drobinom, teškognječive), koji ima dobre fizičko-mehaničke karaktersitike tla, sa manjim zasijecanjem terena na dijelovima gdje je prisutan manji nagib, radi potrebe nivelacije mikrolokacije za gradnju objekata sa nešto dubljim fundiranjem u donjoj zoni gdje su manji pasivni pritisci;

— Na donjem dijelu terena ispod istražnog šahta Š-6 i jugoistočno ispod istražnog šahta Š-5, gdje je nagib terena veći od 20^0 , trebaju se uraditi zasjeci za pristupne puteve i za objekte, te se mora raditi suteran u objektu koji će biti utopljen u teren, a gdje će vanjski zid objekta ujedno biti i potporni zid objekta. Na ovim pozicijama se mora uraditi hidroizolacija iza objekta, a takođe i kvalitetna obodna drenaža iza svakog objekta da se spriječi raskvašavanje tla oko objekta, a temelji objekta će nakon zasijecanja uglavnom biti fundirani u degradirani supstrat ili supstrat, jer je isti na maloj dubini od površine terena, pa na osnovu toga nema opasnosti od bilo kakvog pomjeranja ili klizanja tla, jer će fundiranje biti u stijeni;

— Za potrebe fundiranja zavisno od lokacije i nagiba terena biće izvedeno zasijecanje terena počev od južne-jugozapadne strane za debljinu humusa koja se kreće od 0,30 – 0,40 m pa prema sjeveroistočnom dijelu lokacije sa zasijecanjem od 1,00 - 1,50 m. Umanjanje zasjeka se može postići ako se sa donje strane objekta uradi viša cokla (oko 0,80 m), tako da se samim tim sa gornje strane za taj iznos smanjuje zasijecanje terena i istovremeno umanjuje narušavanje prirodne ravnoteže padine;

— Predložena dubina fundiranja za temelje objekta nakon zasijecanja terena od – 0,90 - 1,00 m, sa širinom temeljne stope od 0,55 m, (u sloju 3 i sloju 5A), zato što su sa donje strane

objekta manji pasivni pritisci zbog nagiba terena, pa se na taj način uravnotežuje slijeganje objekata;

— Ako je objekat odmaknut od zasjeka potrebna je izrada manjeg potpornog zida, sa istom dubinom i širinom temeljnih traka;

— Kod izrade obodne drenaže iza a-b potpornog zida ukoliko (ako bude odmaknut od objekta) se postavi drenažni zasip sa drenažnom cijevi promjera 110 mm, drenažni zasip će biti obložen sa geotekstilnim platnom od 300gr/m^2 . Takođe iznad krune potpornog zida na kontra strani ima se uraditi betonska kanalica koja će prihvatati površinsku vodu iz škarpe i druga betonska kanalica koja bi bila pored potpornog zida u nožici za odvođenje površinske vode, da se ista ne procjeđuje prema objektima;

— U donjem dijelu terena obzirom na nagib terena i potrebe zasijecanja terena za gradnju budućih objekata, samim tim će se ući u slojeve koji su sa dosta dobrim fizičko-mehaničkim parametrima kao što je degradirani supstrat i supstrat, ipak radi stepena sigurnosti u donjoj zoni radi manjih pasivnih pritisaka preporuka je da se temelji rade nešto dublje radi uravnoteženja slijeganja objekta;

— Prilikom finalizacije budućih objekata potrebno je da se urade oluci i da se isti spoje na sabirni šaht, a da se iz njih sva prikupljena oborinska voda odvede dalje od objekta po propisu kako se iste nebi zadržavale oko objekta i dodatno raskvašavale noseći sloj ispod temeljnih traka;

— Otpadne i fekalne vode biće sprovedene po propisu u nepropusnu septičku jamu koja će biti izgrađena ispod objekta sa donje strane sa nižom kotom u odnosu na poziciju gradnje objekta ili na gradsku kanalizaciju ukoliko se napravi priključak na istu.

Član 10.

Svako odstupanje od propisanih uslova iz prethodnog člana povlači pokretanje odgovornosti u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim propisima.

Član 11.

Uvjeti izgradnje građevina za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara kao i za druge potrebe odbrane i civilne zaštite moraju biti obezbjeđeni u skladu sa Zakonom 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 12.

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

Broj:

Datum:

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 Odluke o pristupanju izradi Plana je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine (Službene novine Kantona Sarajevo br. 26/06 i 4/11).

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

Investitor „Talhah“ d.o.o. Podnio je zahtjev za izgradnju većeg broja apartmanskih objekata na lokalitetu koji je neopremljen komunalnom infrastrukturom. U cilju planskog uređenja i izgradnje na vlasničkim parcelama, općina Ilijaš je inicirala izradu Regulacionog plana kojim bi se definisala moguća izgradnja na parcelama investitora, te potrebna prateća infrastruktura.

Sredstva za izradu Plana

Sredstva za pripremu i izradu Plana obezbijedena su od strane investitora.

REGULACIONI PLAN "KARAULA" 1:1000

ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKO RIJEŠENJE

- granica obuhvata
- regulaciona linija (planirana parcelacija)
- max. građevinska linija objekta
- planirani ind. stambeni objekti i spratnost
- broj građevinske parcele sa površinom
- planirane zelene površine
- planirane saobraćajne površine
- regulaciona linija saobraćajnica
- planirana pješačka saobraćajnica

SP1



ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO

list br.5

POSREDAVANJE ZA PARCELE IMAJ LOKALITETA "A"									
Redni broj	Ime i prezime	Adresa	Broj posjedovanja	Površina (m ²)	Broj objekata	Broj stanovnika	Broj posjedovanja	Površina (m ²)	Broj objekata
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

LOKALITET KARAULA
"B"

LOKALITET KARAULA
"A"

A=B

B=C

C=D