

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

-Prijedlog-

**ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
„APARTMANSKO NASELJE MRAKOVO 1“ -ILIJAŠ**

Nosilac pripreme Plana:
Načelnik Općine Ilijaš

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Ilijaš, juni 2020.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, 46/18) Općinsko vijeće općine Ilijaš je na sjednici održanoj dana _____ 2020.godine donijelo

ODLUKU O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA „APARTMANSKO NASELJE MRAKOVO 1“ – ILIJAŠ

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti izgradnje, uređenja, zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana „Apartmansko naselje Mrakovo 1“ - 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 infrastrukturom.

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tromede parcela k.č. 2885, 2878 i 2875/2, potom produžava na sjever, te jug idući međama parcela k.č. 2885, 2886 (obuhvata ih), potom se lomi na zapad, te sjever idući međom parcele k.č. 2886 (obuhvata je) i dolazi do mjesta odakle je opis granice počeo.
Sve gore navedene parcele se nalaze u KO Podgora I, Općina Ilijaš.
Površina obuhvata iznosi $P=1,2\text{ha}$.

Član 3

Obuhvat ovog Plana, smješten je u vanurbanom području Ilijaša, 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 izmjenama i dopunama 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.

Uslov za realizaciju urbanističkog rješenja datog Planom je prethodna izgradnja (rekonstrukcija) saobraćajnice od prostorne cjeline RP „Slavića brdo“ do područja obuhvaćenog granicom Plana.

Isto se odnosi i na izgradnju nedostajućih sistema komunalne i elektoenergetske infrastrukture.

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 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 7.

U obuhvatu ovog Plana definisana je zona individualnog stanovanja.

Član 8.

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 djelimično 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.

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;

Član 9.

Od ukupne građevinske parcele minimalno učešće prirodnog terena, hortikulturno uređenog, ne smije biti manje od 30% .

Aktivnosti na realizaciji i uređenju zelenih površina individualnih objekata apartmanskog tipa i površine za rekreaciju, bazirati na adekvatnoj tehničkoj dokumentaciji, tj. Idejnim/Izvedbenim projektima vanjskog uređenja sa hortikulturom, koji treba da su sastavni dio Projektne dokumentacije za izgradnju objekata. Projekti moraju biti urađeni od strane stručnog i odgovornog lica i /ili registrovane firme za projektovanje zelenih površina i u skladu sa fazom hortikulture, koja je sastavni dio Plana.

Vanjsko uređenje sa hortikulturom mora biti završeno prije tehničkog prijema i otvaranja objekta. Tehnički prijem arhitektonskih i drugih objekata podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina.

Površine utvrđene kao neke od ovih kategorija ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi objekti koji nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari.

Član 10.

U Elaboratu o inženjerskogeološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog plana „Apartmansko naselje Mrakovo I “ urađen od strane firme „Winner Project“ d.o.o. Sarajevo (novembar 2018.g.) detaljno su opisane inženjerskogeološke, hidrogeološke i geomehaničke karakteristike i građa terena, te su date preporuke kojih se treba pridržavati kod projektovanja i gradnje planiranih objekata, odnosno izdavanja urbanističke saglasnosti za pojedinačne objekte.

Član 11.

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 12.

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 mjesta i to na sljedeći način:

za stambenu izgradnju 1 stan - 1 parking mjesto

Parkiranje i garažiranje vozila za potrebe individualnog stanovanja mora se obezbjediti na parceli koja pripada stambenom objektu. Garaža se može na parceli locirati u sklopu stambenog objekta, odnosno u okviru zadate građevinske linije. Namjena garažnog prostora se ne može mijenjati.

Član 13.

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 14.

Sistem upravljanja otpadom u obuhvatu Plana mora funkcionisati u skladu sa odredbama Zakona o komunalnoj čistoći („Sl. novine Kantona Sarajevo“, br.14/16, 34/16, 19/17), kao i drugih zakonskih i podzakonskih akata iz predmetne oblasti.

Sistem upravljanja otpadom u obuhvatu Plana je planiran u skladu sa usmjerenjima Elaborata o lokacijama reciklažnih dvorišta, niša i zelenih otoka sa lociranjem u prostorno-planskoj dokumentaciji i investicijskim planom općine Ilijaš, kojim je definisan koncept prikupljanja i tehničke smjernice za projektiranje infrastrukture za prihvrat otpada.

Za individualne stambene objekte planiran je dvolinijski sistem prikupljanja otpada na način da se domaćinstvima dodijele kante za suhu (papir, plastična, metalna i staklenu ambalaža) i mokru (organski otpad, ostali miješani otpad) frakciju čija će veličina zavisiti od količine proizvedenog otpada i učestalosti odvoza otpada.

Član 15.

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 16.

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 17.

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 18.

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

Broj:

Datum:

Predsjedavajuća Općinskog vijeća Ilijaš

Alma Omerović, BA.nov.,s.r.

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje ove Odluke su član 29. stav 2. i član 47. stav 2. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 7/05) .

Statutarni osnov su odredbe članova 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/09,46/18)

Članom 29. stav 2. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 7/05) je regulisano da je odluka o provođenju plana prostornog uređenja sastavni dio plana, a članom 47. stav 2. Zakona o prostornom uređenju je regulisano da regulacione planove na području općine donosi općinsko vijeće.

Članovima 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/09,46/18) je regulisano da je Općina nadležna za urbano planiranje i upotrebu lokalnog zemljišta, odnosno da je Općinsko vijeće nadležno za donošenje odluka, propisa i općih akata i da daje njihovo tumačenje.

članova 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/09,46/18)

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) prema kojem se predmetno područje nalazi u urbanom području Općine Ilijaš, u zoni poljoprivrednog zemljišta. Općina Ilijaš utvrdila je interes za izgradnju kompleksa stambenih objekata na lokalitetu Mrakovo, i da se u tu svrhu može pristupiti izradi provedbenog plana.

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 „ALDANA“ d.o.o. Sarajevo 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.

O B R A Z L O Ž E N J E
PRIMJEDBI NA NACRT REGULACIONOG PLANA
„Apartmansko naselje Mrakovo 1“-Ilijaš

- Sumiranje primjedbi sa Javne rasprave i Javnog uvida -

PRIMJEDBE, PRIJEDLOZI I STAV PREDLAGAČA

Primjedbe, prijedlozi, sugestije i mišljenja svih zainteresovanih subjekata planiranja, MZ-a, potencijalnih investitora, građana, vijećnika Općinskog vijeća Ilijaš dostavljali su se Općini Ilijaš, Službi za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, koja organizuje i sprovodi javnu raspravu. u periodu od 29.11.2019. do 13.12.2019 godine. Na Nacrt plana kao ni tokom javne rasprave nije izrečena niti jedna primjedba.

SUGESTIJE, PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE:

Primjedbi nije bilo

STAV PREDLAGAČA:

Prijedlog plana izrađen u skladu sa usvojenim Nacrtom plana