

Na osnovu člana 37. stav 2. Zakona o prostornom uređenju Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 24/17 i 1/18) i člana 55. Statuta općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 20/09, 46/18), Općinsko vijeće Ilijaš na sjednici održanoj dana _____, 2021. godine, donijelo je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Nacrt Plana parcelacije " Apartmansko naselje Alain", Nacrt Odluke o usvajanju Plana parcelacije " Apartmansko naselje Alain" i Nacrt Odluke o provođenju Plana parcelacije " Apartmansko naselje Alain" .

2. Javni uvid na Nacrt Plana parcelacije " Apartmansko naselje Alain", Nacrt Odluke o usvajanju Plana parcelacije " Apartmansko naselje Alain" i Nacrt Odluke o provođenju Plana parcelacije " Apartmansko naselje Alain" održat će se u periodu od 01.09.2021. do 15.09.2021. godine u kancelariji broj 25. Općine Ilijaš II sprat , a Javna rasprava na Nacrt Plana parcelacije " Apartmansko naselje Alain", Nacrt Odluke o usvajanju Plana parcelacije " Apartmansko naselje Alain" i Nacrt Odluke o provođenju Plana parcelacije " Apartmansko naselje Alain" održat će se 17. 09. (petak) 2021. godine u sali Općinskog vijeća Općine Ilijaš sa početkom u 14,30 sati .

3. Primjedbe, prijedlozi, sugestije i mišljenja svih zainteresovanih subjekata planiranja, MZ-a, potencijalnih investitora, građana, vijećnika Općinskog vijeća Ilijaš dostavljaju se Općini Ilijaš, Službi za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, koja organizuje i sprovodi javnu raspravu.

4. Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoliša dužna je nakon sprovedene javne rasprave da podnese izvještaj Općinskom vijeću Ilijaš, o rezultatima Javne rasprave koji sadrži primjedbe, prijedloge i mišljenja kao i da obrazloži razloge zbog kojih pojedine primjedbe, prijedlozi i mišljenja nisu prihvaćeni.

Predsjedavajući Općinskog vijeća Ilijaš

Alma Omerović, BA.nov. , s.r.

Broj: _____

Datum: _____

Obrazloženje

Pravni osnov

Shodno stav 2. člana 37. Zakona o prostornom uređenju Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 24/17 i 1/18) Nacrt plana Općinsko vijeće utvrđuje i stavlja na Javni uvid i raspravu pod uvjetima utvrđenim u Odluci o pristupanju izradi plana, a kojom je utvrđen period od 15 dana, kako je predloženo u Zaključku.

Statutarni osnov su odredbe člana 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 20/09, 46/18) kojim je regulisano da je Općinsko vijeće nadležno za donošenje odluka, propisa i općih akata i da daje njihovo tumačenje.

Poštujući zakonsku proceduru Općinski načelnik prihvata predloženi Nacrt plana i Zaključak dostavlja Općinskom vijeću na utvrđivanje. Predlažemo Općinskom vijeću da utvrdi predloženi Nacrt plana sa Zaključkom i isti stavi na Javni uvid i razmatranje.

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

Nacrt

**ODLUKA O USVAJANJU
PLAN PARCELACIJE
„APARTMANSKO NASELJE ALAIN“ ILIJAŠ**

Nosilac pripreme:

Načelnik Općine Ilijaš

Nosilac izrade:

Zavod za planiranje razvoja Kantona
Sarajevo

Ilijaš, avgust 2021.godine

Na osnovu člana 26. stav (1) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18), te člana 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš – Prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/09, 46/18), Općinsko vijeće Ilijaš je, na sjednici održanoj dana _____, donijelo

ODLUKA O USVAJANJU PLAN PARCELACIJE „APARTMANSKO NASELJE ALAIN“ ILIJAŠ

Član 1.

Usvaja se Plan parcelacije "Apartmansko naselje Alain" Ilijaš (u daljem tekstu Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Odluku o provođenju Plana parcelacije " Apartmansko naselje Alain " Ilijaš
- Tekstualni dio Plana

Grafički dio sadrži:

1. Faza-Urbanizam prezentiran na odgovarajućem broju tematskih karata i to:

- | | |
|-----------|--|
| -karta 1. | - Izvod iz Prostornog plana Kantona Sarajevo |
| -karta 2. | - Ažurna geodetska podloga |
| -karta 3. | - Inžinjersko – geološka karta |
| -karta 4. | - Postojeće i posjedovno stanje |
| -karta 5. | - Planirano stanje - Razmještaj namjena i spratnost objekata |
| -karta 6. | - Planirana namjena površina |
| -karta 7. | - Mreža regulacionih i građevinskih linija sa planom parcelacije |

2. Idejno rješenje saobraćaja

Član 3.

Po jedan primjerak ovjerenog Plana nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u Općini Ilijaš i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 4.

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

Predsjedavajuća Općinskog vijeća

Alma Omerović, BA nov., s.r.

Broj: _____
Datum: _____

OBRAZLOŽENJE

- **Pravni osnov**

Zakonski osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 26. stav (1) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 24/17 i 1/18).

Članom 26. stav (1) Zakona o prostornom uređenju propisano je da se Plan parcelacije kao poseban dokument donosi za područja na kojim je utvrđen režim građenja shodno članu 7. stav (1) tačka d) ovog zakona a donosi ga općinsko vijeće.

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

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003.-2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 26/06, 4/11 i 22/17).

Razlozi donošenja Odluke

Dopisom broj 05/2-23-329/18 od 13.03.2019. godine Općina Ilijaš je uputila zahtjev za nastavak aktivnosti na izradi provedbenog plana za izgradnju apartmanskog – vikend naselja u dijelu Ljubnića, na zemljištu označenom kao k.č. br. 698, 702, 703, 704, 705, 700/7, 708 K.O. Ljubnići (novi premjer), na zahtjev investitora Alain d.o.o..

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

-Nacrt-

**ODLUKA O PROVOĐENJU
PLAN PARCELACIJE
„APARTMANSKO NASELJE ALAIN“ ILIJAŠ**

Nosilac pripreme Plana:
Načelnik Općine Ilijaš

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Ilijaš, avgust 2021.godine

Na osnovu člana 26. stav (1) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18), te člana 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš – Prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/09, 46/18), Općinsko vijeće Ilijaš je, na sjednici održanoj dana _____, donijelo

ODLUKU O PROVOĐENJU PLAN PARCELACIJE „APARTMANSKO NASELJE ALAIN“ ILIJAŠ

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Plana parcelacije "Alain" Ilijaš (u daljem tekstu Plan), a naročito granice obuhvata, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, kao i površina pod saobraćajem i komunalnom infrastrukturom.

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tromede parcela k.č. 708, 709 i 1711, potom produžava na sjever idući međama parcela k.č. 708, 704, 705, 698 (obuhvata ih), zatim se lomi na istok, te jug idući međama parcela k.č. 698, 702, 700/7, 708 (obuhvata ih) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Ljubnići, Općina Ilijaš.

Površina obuhvata iznosi $P=2,47\text{ha}$.

Član 3.

Prema Prostornom planu Kantona Sarajevo za period 2003.-2023. god. („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 26/06, 4/11 i 22/17) obuhvat ovog Plana, smješten je u vanurbanom području Općine Ilijaš, u namjeni šumsko i poljoprivredno zemljište i manjim dijelom u urbanom području u zoni građevinskog zemljišta. Predmetno područje se prema Odluci o građevinskom zemljištu Općine Ilijaš („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 3/14, 1/15, 5/15, 24/16) nalazi u zoni ostalo građevinsko zemljište.

Član 4.

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

Član 5.

U obuhvatu ovog Plana definisana je zona individualnog stanovanja površine 1,80 ha, zona uređenog javnog zelenila 0,23 ha i saobraćajne površine 0,44 ha.

Član 6.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina:

α) Regulaciona i građevinska linija

- Regulaciona linija utvrđuje pojedinačne parcele i razdvaja površine različitih namjena u odnosu na javnu površinu, ulicu vodotok ili druge građevine od kojih mora biti odvojena zbog funkcionalnih, estetskih ili zaštitnih razloga;
- Građevinska parcela utvrđena je regulacionom linijom i definisana je 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;
- Građevinska linija je linija definisana planskim dokumentom koja utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu. Građevinskom linijom je utvrđena udaljenost objekta od regulacione linije i pravac pružanja uličnog pročelja. Unutar građevinskih linija investitor može definisati tlocrt građevine;

β) Spratnost

- Planirana spratnost je utvrđena Planom i ne može se mijenjati;
- Spratnosti 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;

χ) Etaže

- Nazivi etaža u planu su: suteran („S“), prizemlje („P“);
- Suteran 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%);

δ) Spratna visina

- Konstruktivna visina spratnih etaža je cca **300 cm** (konstruktivna visina etaže se mjeri od gornje kote međuspratne konstrukcije jedne, do gornje kote međuspratne konstrukcije sljedeće etaže);
- Planirana spratnost i odstojanje objekata utvrđene su Planom, naznačene u grafičkim priložima i ne mogu se mijenjati osim u slučajevima koji su propisani ovom odlukom;

ε) Koeficijent i procenat izgrađenosti

- Koeficijenti izgrađenosti parcele i ukupnog obuhvata utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana;
- Koeficijent izgrađenosti je odnos između ukupnog BGP-a objekta nadzemnih etaža i površine parcele. Kod računanja ukupnog BGP-a objekta ne uzima se u obzir podrumski etaža, dok se suteranska etaža računa do 75% ukupne površine iste;
- Procenat izgrađenosti ukupnog prostora je 15,2% , a koeficijent izgrađenosti 0,26;

ϕ) Nivelacija

- 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;
- Za sve novoplanirane sadržaje mora se obezbijediti saobraćajni pristup, a prema normativima odgovarajući broj mjesta za parkiranje/garažiranje koji je utvrđen članom 9;

γ) Arhitektonsko oblikovanje:

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, ali sa jednostavnim-mirnim arhitektonskim linijama;

Član 7.

U Elaboratu o inženjerskogeološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Plana parcelacije „Apartmansko naselje Alain“ urađen od strane firme „Geo konzalting“ d.o.o. Sarajevo (april 2020.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 8.

Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom.

Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, radova na stabilizaciji terena.

Izgradnja građevina ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno se ovi objekti mogu koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije tehničkog prijema građevine. Privremeno korištenje građevinskog zemljišta koje nije privedeno krajnjoj namjeni se ne može odobriti.

Član 9.

- Saobraćajne površine, površine za parkiranje i garažiranje vozila utvrđene su Planom-faza saobraćaja;
- Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti, a na osnovu tražene bruto građevinske površine i namjene, neophodno je odrediti broj parking - garažnih mjesta i to na sljedeći način:
 - za stambenu izgradnju 1 stan – 1,1 parking mjesto;
- Unutar saobraćajnog ugla preglednosti ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture;
- 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.

Član 10.

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 11.

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 stambenog tipa, objekata poslovnog 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 12.

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 prihvatanje otpada.

Obzirom na prostorne mogućnosti u obuhvatu Plana, postupak prikupljanja, odvajanja otpada radi ponovne upotrebe i/ili reciklaže nužno je vršiti na sljedeći način:

- Za individualne stambene objekte uspostaviti dvolinijski sistem prikupljanja otpada na način da im se dodijele kante za suhu (papir, plastična, metalna i staklenu ambalaža) i mokru (ostali miješani otpad) frakciju, čija će veličina zavisiti od količine proizvedenog otpada i učestalosti odvoza otpada;
- Na uređenim zelenim površinama postaviti zelene otoke manjih kapaciteta koji će se uklapati u prirodni ambijent i koji će činiti set korpi u kojima će se odvajati papir, staklo, plastika i miješani otpad.

Član 13.

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbijeđeni 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 14.

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 15.

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 novina Kantona Sarajevo, broj 5/00).

Član 16.

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

Predsjedavajuća Općinskog vijeća

Alma Omerović, BA nov., s.r.

Broj: _____

Datum: _____

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Zakonski osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 26. stav (1) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 24/17 i 1/18).

Članom 26. stav (1) Zakona o prostornom uređenju propisano je da Plan parcelacije kao poseban dokument donosi se za područja na kojima je utvrđen režim građenja shodno članu 7. stav (1) tačka d) ovog zakona a donosi ga općinsko vijeće.

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

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003.-2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 26/06, 4/11 i 22/17).

Razlozi donošenja Odluke

Dopisom broj 05/2-23-329/18 od 13.03.2019. godine Općina Ilijaš je uputila zahtjev za nastavak aktivnosti na izradi provedbenog plana za izgradnju apartmanskog – vikend naselja u dijelu Ljubnića, na zemljištu označenom kao k.č. br. 698, 702, 703, 704, 705, 700/7, 708 K.O. Ljubnići (novi premjer), na zahtjev investitora Alain d.o.o..



**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

- Nacrt -

**PLAN PARCELACIJE
„APARTMANSKO NASELJE ALAIN“ ILIJAŠ**

Direktor

Faruk Muharemović, Mr.dipl.ing.arh.

Sarajevo, juli 2021. godine

NOSILAC PRIPREME PLANA:

NAČELNIK OPĆINE ILIJAŠ

NOSILAC IZRADE PLANA:

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

FAZA:

URBANIZAM

**POMOĆNIK DIREKTORA ZA
DETALJNU PLANSKU
DOKUMENTACIJU:**

DAMIR LUKIĆ, dipl.ing.arh.

RADNI TIM:

DAMIR LUKIĆ, dipl.ing.arh.

Dr.sci. JASMIN TALETOVIĆ, dipl.ing.geod.

TEKSTUALNI DIO

- 1 UVOD**
- 2 OBUHVAT I POVRŠINA**
- 3 IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA**
- 4 POSTOJEĆE STANJE**
 - 4.1. Prirodni uslovi
 - 4.2. Stvoreni uslovi
- 5 OPREMLJENOST NASELJA SAOBRAĆAJNOM I KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM**
- 6 KONCEPT ARHITEKTONSKO – URBANISTIČKOG RJEŠENJA**
- 7 UPRAVLJANJE ODPADOM**
- 8 URBANISTIČKO TEHNIČKI POKAZATELJI**

GRAFIČKI DIO

- 1 IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA KANTONA SARAJEVO ZA PERIOD OD 2003 – 2023** **1:5000**
- 2 AŽURNA GEODETSKA KARTA** **1:1000**
- 3 INŽINJERSKO – GEOLOŠKA KARTA** **1:1000**
- 4 POSTOJEĆE STANJE – namjena, spratnost, kategorija objekata i posjedovno stanje** **1:1000**
- 5 URBANISTIČKO RJEŠENJE** **1:1000**
- 6 PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA** **1:1000**
- 7 MREŽA REGULACIONIH I GRAĐEVINSKIH LINIJA SA PLANOM PARCELACIJE** **1:1000**

TEKSTUALNI DIO

1. UVOD

Izradi P.P. naselje „Apartmansko naselje Alain“ Ljubnići (u daljnjem tekstu Plan) je pristupljeno na inicijativu Općine Ilijaš, koju je pokrenuo Načelnik Općine, a prihvatilo Općinsko vijeće, na sjednici održanoj dana 30.08.2019. (Odluka o pristupanju, „Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 36/19).

2. OBUHVAT I POVRŠINA

Predmetni obuhvat Plan parcelacije „Apartmansko naselje Alain“ smješten je u jugozapadnom dijelu u naselju Ljubnići Općina Ilijaš. Pristup terenu je asfaltnim i dijelom makadamskim putem. Orjentaciona udaljenost od autoputa do lokacije lokalnom cestom oko 1500m. Značajniji vodotoci su rijeka Bosna u kotlinskom dijelu to jest u zoni autoputa M5.

Obuhvat se nalazi u K.O. Ljubnići, Općina Ilijaš.

Površina obuhvata iznosi $P=2,47$ ha.

3. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA

Prema Prostornom planu Kantona Sarajevo za 2003-2023. godina („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 26/06, 4/11, 22/17) područje se nalazi u vanurbanom području Kantona Sarajevo u namjeni šumsko i poljoprivredno zemljište i manjim dijelom u urbanom području u zoni građevinskog zemljišta. Predmetno područje se prema Odluci o građevinskom zemljištu Općine Ilijaš („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 3/14, 1/15, 5/15, 24/16) nalazi u zoni ostalo građevinsko zemljište

Cilj izrade provedbenog planskog dokumenta je da se predmetno područje, smješteno u zapadnom padinskom dijelu općine Ilijaš, urbanizira na kvalitetan način, predloži optimalna organizacija prostora sa kompleksom objekata apartmanskog tipa stanovanja i isto opremi kvalitetnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom.

4. POSTOJEĆE STANJE

4.1. Prirodni uslovi

Istražna lokacija pripada Općini Ilijaš i smještena je jugozapadnom dijelu naselja Ljubnići. Istražno područje odlikuje padinski teren koji spada u grupu srednje visokih planina.

U okviru geološke građe terena na širem području predmetnog lokaliteta Ljubnići od geoloških jedinica izdvojeni su neogeni i kvartarni sedimenti, tačnije zastupljen je srednje miocenski gornji superpozicioni paket predstavljen laporcima, pješčarima i glinama (2M_2). Sedimenti srednjeg miocena leže konkordantno u podini lašvanske serije.

U tektonskom pogledu predmetna lokacija pripada Sarajevsko-Zeničkom bazenu. Pruža se prema zapadu i sjeverozapadu do Zenice. U sastavu jedinice koja predstavlja monoklinu ulaze sedimenti oligomiocena i miocena.

U geomorfološkom pogledu predmetni teren pripada brdsko-planinskom dijelu sa kotama od 500 m.n.v. do 520 m.n.v. U genetskom pogledu, na istražnom području su ispoljeni eluvijalno-deluvijalni procesi koji rezultiraju višefazno premiještanje materijala niz padinu pod uticajem atmosferilija te njihovo akumuliranje u hiposmetrijski najnižim dijelovima terena pri gubitku transportne moći. Odlika je relativno velika debljina površinskog pokrivača.

Detaljnim obilaskom terena te na osnovu snimljene geodezije potvrđena je kategorija nestabilnih terena predstavljena studijom pogodnosti tj. uslovno povoljan - nepovoljan teren. Oko 80 % istražnog prostora je nagiba preko 15° dok ostalih 20% spada u kategoriju promjenljivih nagiba.

Eluvijalno-deluvijalni pokrivač predstavlja dobrovodopropusne do slabovodopropusne sredine u zavisnosti od sadržaja pijeska, gline i prašine. U slojevima površinskog pokrivača gdje je povećan sadržaj drobine očekivati je veću vodopropusnost.

Geološki supstrat kao i raslabljena zona substrata predstavljaju slabo i praktično vodonepropusni hidrogeološki kompleks sa preovlađujućom funkcijom nepropusne podinske hidrogeološke barijere iznad koje se odvijaju kretanja podzemnih voda.

U centralnom dijelu istražnog terena utvrđeno je zabarenje. Tokom ljetnih mjeseci nivo vode se znatno spusti tako da cjelokupan teren bude isušen.

Na predmetnom terenu u obuhvatu regulacionog plana nisu evidentirana klizišta, ali je evidentirana je potencijalna nestabilna zona. 95% predmetnog obuhvata zauzimaju uslovno stabilni tereni.

Na osnovu navedenog kategorizacija terena prema pogodnosti za građenje daje opštu sliku o uslovima gradnje s toga na tretiranom terenu moguća je gradnja manjih objekata, a za objekte koji bi zahtjevali značajnije zemljane radove, potrebno je provesti odgovarajuće proračune i analize stabilnosti, kako za prirodne uvjete, tako i nakon izgradnje objekata.

Na širem prostoru oko Sarajeva postoji više seizmotektonskih blokova sa specifičnim mehanizmom i karakterom kretanja. Osnovni stepen seizmičnosti za istraživani prostor jeste 7° MCS.

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 (t5°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 ²
- Dominanti pravac vjetra je iz sjevernog kvadranta	8,4%

Geološke i geomehaničke karakteristike terena su utvrđene na osnovu terenskih i laboratorijskih istraživanja. Izvršene su 4 sondažne bušotine čiji se rezultati te rezultati laboratorijskih ispitivanja mogu naći u Elaboratu o inženjersko - geološkim i geomehaničkim osobinama terena za potrebe izrade Plana parcelacije „Ljubnići“ - Alain urađen od strane "Geokonzalting" d.o.o. Sarajevo, u aprilu 2020. godine.

4.2. Stvoreni uslovi

Obilaskom terena u sklopu obuhvata nisu evidentirani izgrađeni objekti.

U okviru datog obuhvata nije izgrađena saobraćajna i komunalna infrastruktura.

5. OPREMLJENOST NASELJA SAOBRAĆAJNOM I KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

Opis saobraćajnog rješenja

Postojeće stanje

Prostorna cjelina u granicama obuhvata Plana nije saobraćajno opremljena, i potrebno je planirani stambeni kompleks povezati novom pristupnom saobraćajnicom na naseljsku saobraćajnu mrežu.

Potrebno je zadržati koncept primarne saobraćajne mreže definisan razvojnom planskom dokumentacijom kako položajno tako i po gabaritima.

Planirano stanje

Razmotriti mogućnost povezivanja mreže internih saobraćajnica preko postojećeg lokalnog nekategorisanog puta (k.č. 1711). Kod realizacije pristupne saobraćajnice prethodno riješiti imovinsko-pravne odnose sa vlasnicima privatnih posjeda i nadležnim upraviteljima cesta.

Mrežu internih saobraćajnica koncipirati na način što povoljnije dostupnosti svim planiranim sadržajima sa gabaritom ne manjim od 5,50 m za dvosmjerni motorni saobraćaj, odnosno 4,50 m za jednosmjerni saobraćaj, sa pješačkim stazama (po mogućnosti obostrano) širine minimalno 1,60 m.

Saobraćaj u mirovanju

Predvidjeti prostore za mirujući saobraćaj u skladu sa važećim standardima i kapacitetima planiranih sadržaja. Obezbijediti broj parkinga prema normativima za planirani broj stanovnika, predvidjeti 1,1 parking mjesto po 1 stambenoj jedinici. Potrebe za parkiranjem rješavati u okviru pripadajuće parcele. Ispoštovati propise o preglednosti na svim saobraćajnicama u obuhvatu Plana, a posebno u zonama raskršća. Pješačke komunikacije planirati u skladu sa distribucijom planiranih sadržaja.

Komunalna infrastruktura će se detaljno obraditi kroz Idejna rješenja faza: elektroenergetike, toplifikacije-gasifikacije, snabdijevanja vodom i odvodnje otpadnih i oborinskih voda i upravljanje otpadom.

6. KONCEPT ARHITEKTONSKO – URBANISTIČKOG RJEŠENJA

Prilikom definisanja prostorne organizacije unutar granica naselja Alain, poštovana su usmjerenja za uređenje prostora koja su data smjericama za izradu Plana, kao i preporuke Elaborata o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama tla. Koncept prostorne organizacije zasniva se na obezbjeđenju urbanističkih i planskih preduslova za izgradnju individualnih objekata apartmanskog tipa, te opremanju lokaliteta potrebnom mrežom saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Prostornom organizacijom definisane su sljedeće namjene:

- Površina sa namjenom individualnog stanovanja.....1,80 ha
- Površine sa uređenim javnim zelenilom.....0,23 ha
- Saobraćajne površine.....0,44 ha

Predloženim urbanističkim rješenjem planirana je izgradnja 19 individualnih stambenih objekata spratnosti SP koji pokrivaju najveći dio obuhvata.

Ukupna tlocrtna površina objekata iznosi 3.746 m², ukupna BGP 6.557 m². Polazeći od stanovništva da je planirano 19 individualnih stambenih objekata, izgradnja objekta 1 objekat = 1 domaćinstvo u prosjeku sa 3,5 člana po domaćinstvu, realizacijom planiranja stambene izgradnje ukupan broj stanovnika će iznositi cca 67 stanovnika.

U obuhvatu Plana, prosječna gustina naseljenosti će iznositi 27 st/ha, gdje je procenat izgrađenosti 15,2%, a koeficijent izgrađenosti 0,26.

Na slobodnim površinama raspored novoplaniranih objekata je usaglašen sa prostornim mogućnostima, vodeći računa o rastojanjima između objekata, njihovom osunčanju, stacionarnom saobraćaju, pristupu itd.

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 voćkama kao pojedinačnih jedinki ili u vidu manjih ili većih grupacija. Planirat će se da zelene površine svojom veličinom (min. 40% 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 doprinositi atraktivnosti prostora.

Kod projektovanja i gradnje planiranih objekata potrebno se pridržavati preporuka koje su date u Elaboratu o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Plana parcelacije naselje „Apartmansko naselje Alain“ Ljubnići.

7. UPRAVLJANJE ODPADOM

Vlada Kantona Sarajevo je na 32. sjednici održanoj 01.08.2019. godine donijela Odluku kojom se daje saglasnost na Elaborate o lokacijama reciklažnih dvorišta, niša i zelenih otoka sa lociranjem u prostorno-planskoj dokumentaciji i investicijskim planom (u nastavku teksta Elaborat) općina Centar, Hadžići, Ilidža, Ilijaš, Novi Grad, Novo Sarajevo, Stari Grad, Trnovo i Vogošća koje je pripremio Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo u saradnji sa Ministarstvom prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša, općinama Kantona Sarajevo i KJKP „RAD“-om. Odredbom Člana 3. spomenute Odluke Zavod za planiranje razvoja i općine KS su dužni u postupku pripreme prostorno-planskih dokumenata planirati lokacije za prikupljanje otpada u skladu sa usmjerenjima Elaborata. S tim u vezi, u obuhvatu predmetnog Plana implementirana su rješenja iz Elaborata za općinu Ilijaš.

S ciljem uspostavljanja sistema selektivnog prikupljanja i reciklaže svih vrsta otpada koje je moguće iskoristiti u obuhvatu Plana planirano je uspostavljanje dvolinijskog sistema prikupljanja otpada.

Za individualne stambene objekte u obuhvatu Plana planirano je uspostavljanje dvolinijskog sistema prikupljanja otpada koji podrazumijeva da se otpad prikuplja u dvije frakcije: suha i mokra frakcija. Suha frakcija sadrži ambalažni otpad (papir, plastična, metalna i staklena ambalaža), a u mokroj frakciji se nalazi sav ostali otpad (organski otpad, ostali miješani otpad). Potrebno je uspostaviti dvolinijski sistem prikupljanja otpada na način da se domaćinstvima dodijele kante u dvije boje: crnoj boji za mokru frakciju i žutoj boji za suhu frakciju, čija će veličina (240 l ili 120 l) zavisiti od količine proizvedenog otpada i učestalosti odvoza otpada (slika 1.). Domaćinstva koja dobiju kante imati će obavezu da razdvajaju svoj otpad, te da u određeno vrijeme, odnosno dan u sedmici kante izvuku ispred objekata kako bi radnici komunalnog preduzeća ispraznili kante. Prilikom podjele kanti neophodno je educirati stanovništvo o načinu selektivnog prikupljanja otpada kroz informativno predavanje u mjesnim zajednicama i podjelom brošura. Također, potrebno je da na kantama budu naljepnice sa instrukcijama o vrstama otpada koje se odlažu u iste.



Slika 1. Prikaz posuda za dvolinijski sistem

Izmiješana suha frakcija prikupljena putem dvolinijskog sistema se dalje razdvaja u postojećoj sortirnici u okviru Regionalnog centra za upravljanje otpadom (RCUO)- „Smiljevići“.

Na zelenim površinama uz urbani mobilijar i sl. planirano je postavljanje zelenih otoka manjih kapaciteta (zeleni otok Tip 6) koji se uklapaju u prirodni ambijent i čine ih set korpi u kojima se odvaja papir, staklo, plastika i miješani otpad (slika 2.). Mogu se postavljati na stubove javne rasvjete, ograde i na slobodnostojeća postolja uz nogostupe, a ne smiju se postavljati na stubove na kojima se nalaze prometni znakovi, na drveće, te na druga mjesta gdje se ne uklapaju ili ugrožavaju sigurnost prometa.



Slika 2. Izgled zelenog otoka Tip 6

8. URBANISTIČKO TEHNIČKI POKAZATELJI

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






Ukupna površina obuhvata-----	2,47 ha
Ukupan broj stanovnika-----	67 stan.
Gustina naseljenosti-----	27 st/ha
Ukupna tlocrtna površina objekata-----	3.746 m ²
Ukupna bruto građevinska površina objekata-----	6.557 m ²
Procenat izgrađenosti (Pi)-----	15,2 %
Koeficijent izgrađenosti (Ki)-----	0,26

GRAFIČKI DIO

**PLAN PARCELACIJE
"APARTMANSKO NASELJE
ALAIN" LJUBNIČI**

POSTOJEĆE STANJE
NAMJENA, SPRATNOST I KATEGORIJA OBJEKTA
M 1:1 000

LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  | GRANICA OBUHVATA |
|  | REGULACIONA LINIJA GRADEVINSKE PARCELE |
|  | REGULACIONA LINIJA SAOBRAĆAJNICE |
|  | GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKTA |
|  | PLANIRANI OBJEKTI I SPRATNOST |
|  | NAMJENA PLANIRANIH OBJEKATA |
|  | INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI |
|  | SAOBRAĆAJNE PLOŠTE |
|  | UREĐENE SLOBODNE ZELENE PLOŠTE (urbani mobilijar, zelenilo, parkiranje i sl.) |
| | KATEGORIZACIJA PREMA STEPENU STABILNOSTI |

USLOVNO STABILAN TEREN

NESTABILAN TEREN

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO

MARUČUJAC	NAČELNIK OPĆINE ILIJAS SARAJEVO	RAZJEMER:	OMERUZIJA A=1
ELABORAT	PLAN PARCELAČE "APARTMANSKO NASELJE ALAIN"	1:1000	594 x 420
PAZI:	LUJBNICI	DATUM:	BROJ PRILOGA
SAOPŠTJE:	URBANIZAM	VII, 2021.	5.
	URBANISTIČKO RIJEŠENJE		
	RAZJEMERJAJ OBJEKATA SA NAMJENOM I SPRATNOSTU		



