

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

-Nacrt-

**ODLUKA O PROVOĐENJU
REGULACIONI PLAN
„APARTMANSKO NASELJE DOCI I“ ILIJAŠ**

Nosilac pripreme Plana:
Načelnik Općine Ilijaš

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Sarajevo, novembar 2023.godine

Na osnovu člana 25. stav (8) i 36. stav (5) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18), te člana 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/09, 46/18), Općinsko vijeće Ilijaš je, na sjednici održanoj dana _____, donijelo

Nacrt

ODLUKU O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA „APARTMANSKO NASELJE DOCI I“ ILIJAŠ

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuje se provođenje Regulacionog plana „Apartmansko naselje Doci I“ Ilijaš (u daljnjem tekstu Plan), a naročito uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način 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.

- (1) Granica obuhvata polazi od tromeđe parcela k.č. 2105, 2106/9 i 2104, zatim produžava na sjever idući međama parcela k.č. 2105, 2106/1, 2089, 2088/3, 2088/4, 2088/2 (obuhvata ih) i dolazi u tromeđu parcela k.č. 2088/2, 2091/1, 2088/1. Granica obuhvata se lomi idući u pravcu juga idući međama parcela k.č. 2088/2, 2088/1, 2088/3, 2089 (obuhvata ih) i dolazi u tromeđu parcela k.č. 2089, 3265 i 2090, potom skreće na istok u dužini od 38m do tačke br.1 koja se nalazi na međi između parcela k.č. 2090 i 3265, a ima koordinate $y=6521929$, $x=4869830$, te presjeca parcelu k.č. 3265 i dolazi u tačku br.2 koja ima koordinate $y=6521924$, $x=4869818$. Granica obuhvata produžava na jugozapad idući međama parcela k.č. 3265, 2105 (obuhvata ih) i dolazi u tromeđu parcela , odnosno do mjesta odakle je opis granice i počeo.
- (2) Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Podgora I, Općina Ilijaš.
- (3) Površina obuhvata iznosi $P=3,6ha$.

Član 3.

Prema Prostornom planu Kantona Sarajevo za 2003-2023. godina („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 26/06, 4/11, 22/17) predmetni obuhvat se nalazi u urbanom području Kantona Sarajevo zoni planirano 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 definisane su namjene zona individualnog stanovanja 1,68 ha, zaštitno zelenilo 1,43 ha i zona saobraćajne i ostale infrastrukture 0,49 ha.

Član 6.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina:

a) Regulaciona i građevinska linija

- 1) 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;
- 2) Građevinska parcela utvrđena je regulacionom linijom i definisana je u grafičkom dijelu Plana;
- 3) 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.

b) Spratnost

- 1) Planirana spratnost je utvrđena Planom i ne može se mjenjati;
- 2) 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.

c) Etaže

- 1) Nazivi etaža u planu su: suteran („S“), prizemlje („P“), sprat („1“);
- 2) Suteran je etaža dijelimično 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%).

d) Spratna visina

- 1) Konstruktivna visina spratnih etaža maksimalno 300 cm, a objekat stambeno-poslovne namjene prizemlje maksimalno 350 cm ukoliko namjena bude poslovna (konstruktivna visina etaže se mjeri od gornje kote međuspratne konstrukcije jedne, do gornje kote međuspratne konstrukcije sljedeće etaže);
- 2) 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.

e) Koeficijent i procenat izgrađenosti

- 1) Koeficijenti izgrađenosti parcele i ukupnog obuhvata utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana;
- 2) 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 podrumaska etaža, dok se suterenska etaža računa do 75% ukupne površine iste.

f) Nivelacija

- 1) Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu;
- 2) 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;
- 3) Za sve novoplanirane sadržaje mora se obezbijediti saobraćajni pristup, a prema normativima odgovarajući broj mjesta za parkiranje/garažiranje koji je utvrđen članom

g) Arhitektonsko oblikovanje:

Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, ali sa jednostavnim-mirnim arhitektonskim linijama i prilagođeno podneblju i ambijentu u kojem se gradi, koristeći prirodne materijale.

Član 7.

- (1) Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Privremeno korištenje građevinskog zemljišta koje nije privedeno krajnjoj namjeni se ne može odobriti.

Član 8.

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta, a u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 24/17, 1/18).

Član 9.

- (1) Saobraćajne površine, površine za parkiranje i garažiranje vozila utvrđene su Planom-faza saobraćaja.
- (2) Kod realizacije pristupne interne saobraćajnice prethodno riješiti imovinsko-pravne odnose sa vlasnicima privatnih posjeda i nadležnim upraviteljom ceste.
- (3) Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti, a na osnovu tražene bruto građevinske površine i namjene, neophodno je odrediti broj parking - garažnih mjesta i to na način za stambenu izgradnju 1 stan – 1,1 parking mjesto, a za za poslovne sadržaje 1 parking mjesto na svakih 60m² poslovnog prostora.
- (4) Parkiranje - garažiranje se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele ili unutar gabarita objekta.
- (5) 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. Namjena garažnog prostora se ne može mijenjati.

Član 10.

- (1) Na građevinskim parcelama u namjeni stanovanja obezbijediti minimalno 40% zelenih površina, odnosno prirodnog (nezaptivenog) terena pejzažno uređenog.
- (2) Prilikom projektovanja i izvođenja radova sve postojeće, zdrave i fenotipski dobro oblikovane jedinke, kao i grupacije, treba zaštititi, sačuvati i uklopiti u buduće rješenje.

- (3) Uređenje vršiti na način očuvanja tradicije, korištenjem uglavnom autohtonih vrsta, a biološka komponenta treba da je zastupljena kroz sve tri vegetacione etaže, s akcentom na stablašice.
- (4) Ne smije se dozvoliti unošenje invazivnih i alohtonih vrsta, koje mogu ugroziti prirodno stanište.
- (5) Sadni materijal odabranih vrsta, prvenstveno dendroflora, ali ostalih elemenata biološke komponente (perene, sezonsko cvijeće i trava) moraju biti visokog kvaliteta, rasadnički odnjegovane uz obavezan certifikat, te osim parametrima: uzrastom, razvijenošću debla, krošnje i korijenovog sistema moraju odgovarati mikrostanišnim uslovima sa mogućnošću njege u prvim godinama nakon sadnje.
- (6) Oko ovog kompleksa i pojedinačnih objekata ne smije se dozvoliti formiranje visokih netransparentnih ograda, već ih rješavati u kombinaciji sa zelenim materijalom (puzavice i druge vrste grmlja pogodne za živu ogradu).
- (7) Aktivnosti na realizaciji i uređenju zelenih površina individualnih objekata apartmanskog tipa i zone zaštitnog zelenila, bazirati na adekvatnoj tehničkoj dokumentaciji, tj. Idejnim/Izvedbenim projektima vanjskog pejzažnog uređenja, koji treba da su sastavni dio Projektne dokumentacije za izgradnju objekata.
- (8) Projekti moraju biti urađeni od strane stručnog i odgovornog lica i /ili registrovane firme za projektovanje zelenih površina.
- (9) Neophodno je obezbijediti nadzor prilikom izvođenja svih građevinskih radova i radova na vanjskom hortikulturnom uređenju kao i tehnički pregled svih izvedenih radova na realizaciji zelenila svih kategorija unutar ovog Plana. Vanjsko pejzažno uređenje biti završeno prije tehničkog prijema i otvaranja objekta.
- (10) Prilikom izgradnje saobraćajnica i objekata, treba skidati sloj plodnog zemljišta i koristiti ga kod formiranja zelenih površina svih kategorija u obuhvatu Plana, ali i šire.
- (11) U zoni zaštitnog zelenila očuvati prirodne uslove lokaliteta i vegetacije, odnosno ne smije se dozvoliti degradacija prostora sječom stabala.
- (12) Previđa se unapređenje njegove strukture prvenstveno kroz sadnju elemenata biološke komponente i definisanje sadržaja preciziranih u fazi hortikulture (tekstualnim obrazloženje).
- (13) 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 11.

- (1) Sistem upravljanja otpadom u obuhvatu Plana mora funkcionisati u skladu sa odredbama Zakona o komunalnoj čistoći („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 14/16, 34/16, 19/17, 20/18, 22/19), kao i drugih zakonskih i podzakonskih akata iz predmetne oblasti.
- (2) 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.
- (3) Obzirom na prostorne mogućnosti u obuhvatu Plana, postupak prikupljanja i odvajanja otpada radi ponovne upotrebe i/ili reciklaže za individualne objekte nužno je vršiti uspostavljanjem dvolinijskog sistema prikupljanja otpada na način da im se dodijele posude za suhu (papir, plastična, metalna i staklenu ambalaža) i mokru (ostali miješani otpad) frakciju, a čija će veličina zavisiti od količine proizvedenog otpada i učestalosti odvoza otpada (kante 240 l ili 120 l).

- (4) Pravni subjekti su dužni imati vlastite posude za prikupljanje otpada, te u skladu sa zakonskim propisima razdvajati i odvojeno skladištiti otpad na mjestu nastanka (sklopiti odgovarajući ugovor ili sporazum sa ovlaštenim operatorom koji će preuzeti daljnju brigu o otpadu) i pri izradi investiciono-tehničke dokumentacije predvidjeti lokaciju na kojoj će biti postavljene posude za prikupljanje otpada.
- (5) 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 12.

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, 22/06 i 43/10) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu ispravnosti skloništa ("Službene novine Federacije BiH", broj 21/05 i 59/07).

Član 13.

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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 14.

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 15.

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

Broj: _____

Datum: _____

Predsjedavajuća Općinskog vijeća

Alma Mešić, BA nov., s.r.

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov Zakonski osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 25. stav (8) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 24/17 i 1/18).

Članom 25. stav (8) Zakona o prostornom uređenju propisano je da Regulative planove za područje općine izvan teritorije Grada Sarajeva donosi općinsko vijeće.

Članom 36. stav (5) Zakona o prostornom uređenju propisano je da Nacrt planskog dokumenta sadrži grafički i tekstualni dio, a za potrebe rasprave na javnim skupovima i sjednicama Skupštine Kantona, odnosno Gradskog i općinskog vijeća, posebno se izrađuje skraćeni nacrt sa najvažnijim grafičkim i tekstualnim prilozima, a koji su dovoljno detaljni i informativni.

Statutarni osnov su odredbe članova 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/09, 46/18) kojim je regulisano da općina u okviru samoupravnog djelokruga obavlja poslove koji se odnose na urbanističko – stambenu politiku od značaja za općinu i njen razvoj, osigurava korištenje i upravljanje lokalnim građevinskim zemljištem i druge poslove, dok 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

Općini Ilijaš obratila se firma "Braća" d.o.o. Sarajevo pismom namjere, sa zahtjevom za izgradnju 50 objekata apartmanskog tipa na vlastitom zemljištu, a u funkciji razvoja turizma.

Shodno zakonskoj regulativi Pribavljeno je Stručno mišljenje Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo broj: 02-23-6136/19 od 23.12.2019.godine, prema kojem tražena gradnja na predmetnom lokalitetu prevazilazi nivo razmatranja kroz Stručno mišljenje, te je potrebno zadovoljiti zakonom propisanu proceduru i za predmetni lokalitet izraditi provedbeni plan kojim će biti obuhvaćen predmetni i eventualno širi lokalitet. Shodno članu 31. stav 2. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo (Sl.novine KS br.24/17,1/18), investitor se izjasnio da ima interes za izradu i finansiranje detaljnog planskog dokumenta .

Odluka o pristupanju izradi plana je donešena s ciljem izrade provedbenog planskog dokumenta, te da se predmetno područje urbanizira na kvalitetan način, predloži optimalna organizacija prostora sa kompleksom objekata apartmanskog tipa stanovanja i isto opremi odgovarajućom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, u skladu sa prirodnim i stvorenim uslovima, poštujući uvjete zaštite okoliša. Nacrt plana je izrađen I stavlja se na Javni uvid u trajanju od 15 dana, potom se održava Javna raspravu radi davanja mišljenja, prijedloga I sugestija svim zainteresovanim licima na isti. Prikupljena mišljenja, primjedbe se prosljeđuju na razmatranje I postupanje Nosiocu izrade plana, koji potom dostavlja Prijedlog plana Općinskom vijeću na usvajanje.

Sredstva za izradu Plana

Okvirna sredstva za pripremu i izradu Plana u iznosu od 11.500,00KM obezbjedit će Općina Ilijaš putem krajnjeg investitora, koji je obezbjedio i potrebne geodetske i geološke podloge u skladu sa projektnim zadatkom Zavoda I izvršio uplatu kompletnog iznosa za izradu plana.

Predlagач Odluke je Općinski načelnik, a obrađivač Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoliša.