



Broj: 01-02-1341/22-5a
Ilidža, 31.03.2022.godine

Na osnovu člana 25. stav (8) i člana 39. stav (2) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17, 1/18), člana 19. i 28. Statuta Općine Ilidža ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 33/10 - Prečišćeni tekst, 18/16), Općinsko vijeće Ilidža na 12. redovnoj sjednici održanoj dana 31. 03. 2022. godine, donijelo je

ODLUKA O USVAJANJU IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA "OTES"

Izgradnja stambeno-poslovnog objekta na k.č.br. 1243/1 i 1243/5 K.O. Doglodi,
na lokaciji u ulici Spomenik
/Skraćeni postupak/

Član 1.

Usvajaju se Izmjene i dopune Regulacionog plana „Otes“, izgradnja stambeno-poslovnog objekta na lokaciji u ulici Spomenik na k.č.br. 1243/1 i 1243/5 K.O. Doglodi (kat. stanje), što odgovara k.č.br. 112/4 i 112/45 K.O. Butmir Donji (zk. stanje), po skraćenom postupku (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Odluku o provođenju Plana
- Tekstualno obrazloženje Plana

Grafički dio sadrži:

- Urbanizam prezentiran na odgovarajućem broju tematskih karata
- Analitičku obradu građevinskih parcela
- Idejno rješenje saobraćaja
- Idejno rješenje snabdijevanje vodom i odvodnja i tretman otpadnih voda
- Idejno rješenje elektorenergetike
- Idejno rješenje energetike
- Idejno rješenje telekomunikacije
- Idejno rješenje hortikulture

Član 3.

Po jedan primjerak ovjerenog elaborata nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u Općini Ilidža – Služba za prostorno uređenje i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 4.

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

PREDSJEDAVAJUĆI

Tarik Stambolić, magistar poslovnog prava

DOSTAVLJENO:

1. Općinski načelnik
2. Služba za prostorno uređenje
3. Služba za finansije
4. Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo
5. Stručna služba za koordinaciju rada MZ
6. Savjet MZ Otes - putem Stručne službe za koordinaciju rada MZ
7. Za objavu „SNKS“
8. Za objavu na WEB stranici
Stručna služba – Kabinet općinskog načelnika
9. Evidencija
10. a/a





Broj: 01-02-1341/22-5b
Ilidža, 31.03.2022.godine

Na osnovu člana 25. stav (8) i člana 39. stav (2) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 24/17, 1/18), člana 19. i 28. Statuta Općine Ilidža („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 33/10 - Prečišćeni tekst, 18/16), Općinsko vijeće Ilidža na 12. redovnoj sjednici održanoj dana 31. 03. 2022. godine, donijelo je

**ODLUKA O PROVOĐENJU
IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
"OTES"**

Izgradnja stambeno-poslovnog objekta objekta na k.č.br. 1243/1 i 1243/5
K.O. Doglodi, na lokaciji u ulici Spomenik
/Skraćeni postupak/

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Otes" – izgradnja stambeno-poslovnog objekta, zatim granice Izmjena i dopuna, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, uređenje vodotoka te odnosi prema postojećim objektima.

Član 2.

Granica područja planiranja obuhvata su vlasničke parcele k.č.br. 1243/1 i 1243/5 K.O. Doglodi (kat. stanje), što odgovara k.č.br. 112/4 i 112/45 K.O. Butmir Donji (zk. stanje). Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Doglodi, Općina Ilidža.

Površina obuhvata iznosi $P=4.088 \text{ m}^2$.

Član 3.

Izgradnja na ovom području vršiće se na osnovu Izmjena i dopuna Plana.

Član 4.

U sklopu obuhvata Izmjene i dopune Plana definisana je stambeno-poslovna zona (već definisana Regulacionim planom), površine 0.41 ha.

Član 5.



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

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, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih 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 6.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina:

Regulaciona i građevinska linija

- Regulaciona linija utvrđuje pojedinačne parcele i razdvaja površine različitih namjena u odnosu na javnu površinu, ulicu ili druge građevine od kojih mora biti odvojena zbog funkcionalnih, estetskih ili zaštitnih razloga.
- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Izmjena i dopuna Plana;
- 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.
- Maksimalni gabariti planiranog objekta definisani su na grafičkom prilogu broj 06: Urbanističko rješenje, a detaljno prikazani na grafičkom prilogu broj 08: Mreža regulacionih i građevinskih linija. Građevinska linija utvrđena planom je maksimalna, te arhitektonsko-oblikovni elementi (doksat, konzolni prepusti i istaci, nadstrešnice..), moraju biti realizovani u okviru pripadajuće građevinske linije.
- Građevinska linija podrumске etaže može biti veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren. Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1.0 m, zbog mogućnosti realizacije zaštitne građevinske jame. Kod realizacije navedene podrumске etaže voditi računa da se ne ugrozi stabilnost objekata na susjednim parcelama.

Spratnost i spratna visina

- Planirana spratnost i odstojanje objekta utvrđene su Izmjenama i dopunama Plana, naznacene u grafickim prilogima i ne mogu se mijenjati osim u slučajevima koji su propisani ovom odlukom;
- Konstruktivna visina spratnih etaža za stambenu namjenu je 280 cm, a za poslovnu namjenu (prizemlje) može biti od 300 cm do 450 cm (konstruktivna visina etaže se mjeri od gornje kote međuspratne konstrukcije jedne, do gornje kote međuspratne konstrukcije sljedeće etaže);
- Najvisocija kota planiranog objekta je na maksimalnoj visini 30,0 m (dimnjak, lift kucice, antena i sl.) tj. ne smije prelaziti apsolutnu kotu 523,00 m.



Etaže

- Nazivi etaža u planu su: podrum ("Po"), prizemlje („P“), spratovi („1“, „2“, „3“...).
- Podrumom se smatra najniža etaža zgrade koja je najmanje jednom polovinom volumena i sa svim stranama ukopana u odnosu na uređen teren. Jedna ili više podrumskih etaža mogu se realizirati kod izgradnje planirane građevine, pod uslovom da se obezbijede odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena.

Koeficijent i procenat izgrađenosti

- Koeficijenti izgrađenosti predmetne parcele utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Izmjena i dopuna Plana;
- Koeficijent izgrađenosti je odnos između ukupnog BGP-a objekta nadzemnih etaža i površine parcele.
- Procenat izgrađenosti ukupnog prostora je 44 %, a koeficijent izgrađenosti 3,38;

Arhitektonsko oblikovanje

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, ali sa jednostavnim-mirnim arhitektonskim linijama, po mogućnosti dominacijom horizontala i formom jednostavnih kubusa. Savremeni način tretiranja fasade treba biti sa aspekta forme, oblika, boje i upotrebe novih modernih materijala.
- Sa aspekta kolorističke obrade fasade, izbjegavati jarke i intenzivne boje, a preporučuje se ublažena bijela ili svijetlo pastelne u kombinaciji sa neutralnim nijansama.

Ostali uslovi

- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu;
- Nivelaciona kota prizemlja ili suterena u objektima u kojima je predviđen poslovni prostor mora se izvesti najmanje 15.0 cm više od kote niveleta pločnika.
- 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;
- Teren oko građevina, potporni zidovi, i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju mikroambijent i uslove stanovanja na susjednim parcelama, uz rješavanje oborinskih voda na vlastitoj parceli.
- Budući investitor stambeno-poslovnog objekta treba dostaviti konačan projekat istog na saglasnost u Direkciju za civilno zrakoplovstvo BiH u postupku dobijanja urbanističke saglasnosti radi potvrde visine objekta tj. ne smije prelaziti maksimalnu nadmorsku visinu H= 523 m.

Član 7.

Ovom Izmjenom Plana utvrđena je kategorija zelenila:



- zelenilo uz objekte individualnog stanovanja, kolektivnog stanovanja i stambeno-poslovne objekte,
- Površine utvrđene od ove kategorije 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.
- U zonama zelenila se može odobriti izgradnja pješačkih staza sa postavljanjem urbanog mobilijara;
- Od ukupne građevinske parcele minimalno 15 do 20% mora se koristiti za stvaranje zelenih površina;
- Aktivnosti na realizaciji i uređenju zelenih površina objekata društvene infrastrukture i stambeno-poslovnog objekta, 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;
- 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.

Član 8.

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta, a u skladu sa članom 64. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 24/17, 1/18).

Član 9.

- Saobraćajne površine utvrđene su Izmjenama i dopunama Plana - faza saobraćaja;
- Saobraćajni pristup na građevinsku parcelu obezbjeđen je sa postojeće saobraćajnice sa sjeverne strane a može se realizovati i sa novoplanirane gradske primarne saobraćajnice sa zapadne strane (uz riješene imovinsko-pravne odnose).
- Parkiranje - garažiranje se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele i to na slijedeći način:
 - vanjsko parkiranje u okviru građevinske parcele moguće je predvidjeti do 10 pm za potrebe korisnika objekta;
 - ostali saobraćaj u mirovanju je potrebno riješiti u okviru vlasničke parcele sistemom podzemne garaže;
- 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;
 - za poslovne sadržaje jedno parking mjesto na 60 m²/max. BGP (za administraciju jedno parking mjesto na 30 m²/max. BGP);
- Unutar saobraćajnog ugla preglednosti ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture;

Član 10.



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 11.

Projektna dokumentacija za realizaciju novih objekata mora biti u saglasnosti sa preporukama vezanim za konstruktivne elemente građevina i radova na okolnom terenu na osnovu inženjerskogeološkog i geotehničkog izvještaja, koji treba biti urađen od strane ovlaštene firme ili institucije.

Statički proračun građevina mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8° MCS.

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 12.

U postupku donošenja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje, nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine, moraju biti isprojektovani i izvedeni prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uslovima, prostornim standardima i normativima za otklanjanje i sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 5/00);

Član 13.

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

PREDSJEDAVAJUĆI

Tarik Stambolić, magistar poslovnog prava

DOSTAVLJENO:

1. Općinski načelnik
2. Služba za prostorno uređenje
3. Služba za finansije
4. Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo
5. Stručna služba za koordinaciju rada MZ
6. Savjet MZ Otes - putem Stručne služba za koordinaciju rada MZ
7. Za objavu „SNKS“
8. Za objavu na WEB stranici
Stručna služba – Kabinet općinskog načelnika
9. Evidencija
10. a/a



IZMJENE I DOPUNE REGULACIONOG PLANA

"OTES" M 1:1000

Izgradnja stambeno-poslovnog objekta na k.č.br. 1243/1 i 1243/5 K.O. Doglodi,
na lokaciji u ulici Spomenik

URBANISTIČKO RJEŠENJE

RAZMJESTAJ, NAMJENA I SPRATNOST OBJEKTA

LEGENDA :

- ■ ■ ■ ■ GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 12/13, 14/14)
- ■ ■ ■ ■ GRANICA OBUHVATA KOREKCIJE REGULACIONOG PLANA ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 14/14)
- ■ ■ ■ ■ GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 2/22)
Izgradnja stambeno-poslovnog objekta k.č.br.1243/1 i 1243/5 K.O. Doglodi, na lokaciji u ulici Spomenik
- — — — — REGULACIONA LINIJA
- — — — — REGULACIONA LINIJA SAOBRAĆAJNICE

PLANIRANI OBJEKTI I NAMJENA

- — — — — GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKTA
- P1Pt SPRATNOST OBJEKTA
- STAMBENI OBJEKTI
- STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTI
- POSLOVNI OBJEKTI
- ZELENE POVRŠINE
- LINIJSKO ZELENILLO

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA I OGRANIČENJA U PROSTORU:

- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO

NARUČILAC:	NAČELNIK OPĆINE ILIDŽA SARAJEVO		
ELABORAT:	IZMJENE I DOPUNE REGULACIONOG PLANA "OTES"		
FAZA:	URBANIZAM	RAZMJERA:	DIMENZIJA (cm):
		1:1000	A3
SADRŽAJ:	URBANISTIČKO RJEŠENJE RAZMJESTAJ, NAMJENA I SPRATNOST OBJEKTA	DATUM:	BROJ PRILOGA:
		III, 2022.	6.