



Broj: 01-02-5178/23-7b
Ilidža, 04.10.2023.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), te članova 19. i 28. Statuta Općine Ilidža Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 33/10 - Prečišćeni tekst, 18/16), Općinsko vijeće Općine Ilidža, na 23. redovnoj sjednici održanoj dana 04.10.2023. godine, donijelo je

**ODLUKA O PROVOĐENJU
IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
" BLAŽUJSKI DRUM "
- po skraćenom postupku -
(Izgradnja stambeno – poslovnog objekta, na lokaciji u ulici Vreoca)**

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuje se provođenje Izmjena i dopuna Regulacionog plana „BLAŽUJSKI DRUM“ (u daljem tekstu Plan), zatim granice Izmjena i dopuna, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim objektima.

Član 2.

Granica obuhvata se odnosi na parcele k.č. 269/1, 268, 270, 271, 273, 274 I 272/1 K.O. Ilidža.

Granica obuhvata polazi od tromeđe parcela k.č. 278, 264 i 269/1, potom produžava na sjever idući međama parcela k.č. 269/1 i 267 (obuhvata ih), potom se lomi na jug, te zapad idući međama parcela k.č. 267, 272/1, 273, 271, 274, 270, 269/1 (obuhvata ih) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Površina obuhvata iznosi $P=0,3\text{ha}$ (3.028m^2).

Član 3.

Područje razmatranja Izmjena i dopuna Plana odnosi se na zonu stanovanja u parcelama navedenim u Članu 2 ove Odluke.

Izgradnja u obuhvatu vršit će se na osnovu Izmjena i dopuna Plana.

Član 4.

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.

Privremeno korištenje građevinskog zemljišta koje nije privedeno krajnjoj namjeni se ne može odobriti.

Član 5.

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 utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu. Građevinskom linijom je utvrđena udaljenost objekta od regulacione linije. Građevinska linija ne može prelaziti regulacionu liniju. Unutar građevinskih linija investitor može definisati tlocrt građevine koji ne može biti veći od utvrđenih horizontalnih kao ni vertikalnih gabarita.
- Građevinska linija podzemih etaža, podrumске i suterenske etaže može biti veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren i ne ugrožava osnovnu funkciju komunalne infrastrukture. Za realizaciju podzemnih etaža neophodan je projekat osiguranja građevinske jame.
- Maksimalni gabariti planiranog objekta definisani su na grafičkom prilogu broj 6: Urbanističko rješenje, a detaljno prikazani na grafičkom prilogu broj 7: Mreža regulacionih i građevinskih linija.

Građevinska linija utvrđena planom je maksimalna, te arhitektonsko-oblikovni elementi (doksati, konzolni prepusti i istaci, nadstrešnice i sl.), 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, naznačene u grafičkim priložima 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).
- Na građevinskoj parceli se može graditi stambeno-poslovni objekat spratnosti Po+P+8 (podrumska etaža + prizemlje + 8 spratova) kao ekstenzija postojeće, već izgrađene strukture u horizontalnom smislu.
- Uslovi za izgradnju građevine utvrđeni su u grafičkom prilogu br. 6 koji se moraju ispoštovati i to: regulaciona linija, građevinska linija, spratnost i maksimalne visinske kote.
- Građevinska linija prizemlja i osmog sprata (zadnje etaže) mora se povući za 1,35 m u odnosu na ostale etaže.
- Gabariti objekta, uključujući i nadstrešnice, odnosno natkrivene balkone (lođe) mogu biti samo u okviru utvrđene građevinske linije.
- Maksimalna tlocrtna površina planiranih gabarita je 593,0 m².
- Maksimalna BGP unutar granica obuhvata je 7403,5 m².
- Pristup građevinskoj parceli planiran je iz ulice Vreoca kako je prikazano na grafičkom prilogu br.8, a saobraćaj u mirovanju je obezbijeđen na građevinskoj parceli u podzemnoj etaži i u nivou partera.

- U okviru vlasničke parcele utvrđena je građevinska linija garaže/parking prostora za potreban broj parking mjesta (1,1 parking mjesto za jednu stambenu jedinicu, te min. 1 parking mjesto za 60 m² poslovnog prostora).
- Dio parking mjesta utvrđen je u nivou partera u sjevernom dijelu vlasničke parcele.
- Građevina mora biti oblikovana i građena od savremenih materijala koji nisu lako zapaljivi i prenosioci požara.

Koeficijent i procenat izgrađenosti

- Koeficijenti izgrađenosti pojedinačnih parcela i ukupnog obuhvata utvrđen je i prezentiran u grafičkim priložima i tekstualnom obrazloženju Plana;
- Koeficijent izgrađenosti je odnos između ukupne površine nadzemnih etaža objekta /BGP-a/ i površine parcele. Kod računanja ukupnog BGP-a objekta ne uzima se u obzir podrumski etaža, dok se suterenska etaža računa do 75% ukupne površine iste;
- Koeficijent izgrađenosti u obuhvatu iznosi $K_i=2,49$ a procenat izgrađenosti $P_i=36\%$.

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.

Član 6.

U odnosu na Regulacioni plan „BLAŽUJSKI DRUM“ („Sl. novine Grada Sarajeva“ br.11/88) Izmjene i dopune Regulacionog plana „BLAŽUJSKI DRUM“ ne utiču na promjenu rješenja komunalne infrastrukture (Idejno rješenje saobraćaja, Idejno rješenje snabdijevanja vodom i odvodnja otpadnih i oborinskih voda, Idejno rješenje toplifikacije i gasifikacije).

Član 7.

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 podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu i eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture.

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta i isti se moraju ukloniti prije podnošenja zahtjeva za tehnički prijem građevine.

Član 8.

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 9.

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 10.

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 11.

Zelenilo, odnosno prirodan teren hortikulturno uređen, treba da čini minimalno 30% od ukupne površine građevinske parcele, s tim da u njegovom sastavu dominiraju elementi prve vegetacione etaže (stablašice).

Aktivnosti na realizaciji i uređenju zelenih površina bazirati na adekvatnoj tehničkoj dokumentaciji, tj. Idejnim/Izvedbenim projektima hortikulture, koji su sastavni dio Projektne dokumentacije za izgradnju objekata, a treba da su urađeni u skladu sa Idejnim rješenjem hortikulture, koja je sastavni dio Plana.

Projekti moraju biti urađeni od strane stručnog i odgovornog lica i /ili registrovane firme za projektovanje zelenih površina.

Radovi na vanjskom uređenju sa hortikulturom moraju biti završeni prije tehničkog prijema i otvaranja objekata. Tehnički prijem arhitektonskih i drugih objekata podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina.

Sadni materijal odabranih vrsta, prvenstveno dendroflora, ali ostalih elemenata biološke komponente moraju biti visokog kvaliteta, rasadnički odnjegovane uz obavezan certifikat, te osim parametrima: uzrastom, razvijenošću debla, krošnje i korijenovog sistema moraju odgovarati mikrostanišnim uslovima.

Član 12.

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

DOSTAVLJENO:

PREDSJEDAVAJUĆI

1. Općinski načelnik
2. Zavod za planiranje razvoja KS
3. Služba za prostorno uređenje i zaš.okol.
4. Služba za koordinaciju rada MZ-a
5. MZ Vreoca – putem Sl. za koord. rada MZ-a
6. Služba za finansije
7. Za objavu "SNKS"
8. Kabinet općinskog načelnika-
Za objavu na Web stranici
9. Evidencija
10. a/a

Tarik Stambolić, magistar poslovnog prava