

OBAVJEŠTENJE:

Obavještavamo da građani i zainteresovana pravna lica, uvid u dostavljene Izmjene i dopune RP „Stup-Nukleus“ („Sl.novine Kantona Sarajevo“, br. 24/02; 13/11; 28/18) – Izgradnja Komplexa uz poslovni objekat u ulici Džemala Bijedića, na zemljištu označenom kao k.č.br.231/2, 265/1 i 265/5 K.O. Stup (kat.stanje), mogu izvršiti u:

- MZ Stupsko Brdo, ul. Dr Kasima Begića br. 111 , u periodu od 12:00 – 16:00 sati, svakim radnim danom,
- prostorijama Općine Ilidža – prizemlje, ul. Butmirska cesta br. 12, u periodu od 09:00 – 11:00 sati (svakim radnim danom),
- elektronskim putem na web stranici Općine Ilidža (www.opcinailidza.ba),

u trajanju od 15 (petnaest) dana, sa početkom od 12.03.2024.godine.

Javna rasprava će se održati 20.03.2024.godine u 17:00 sati, u prostorijama MZ Stupsko Brdo.

Javni uvid sprovodi se elektronskim putem na način da se prijedlozi i primjedbe mogu dostaviti putem e-mail-a (info.desk@opcinailidza.ba), kao i pismenim putem – primjedbe predati direktno u Centar za pružanje usluga građanima Općine Ilidža.

Primjedbe, prijedloge na Izmjene i dopune RP“Stup-Nukleus“ – po skraćenoj proceduri (za mikrolokaciju) mogu se poslati do 27.03.2024.godine.

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO

- *Prijedlog* -

IZMJENE I DOPUNE
REGULACIONOG PLANA „STUP-NUKLEUS“
(skraćeni postupak)

Direktor

Sarajevo, Febuar /Veljača 2024. godine

NOSILAC PRIPREME PLANA:

NAČELNIK OPĆINE ILIDŽA

NOSILAC IZRADE PLANA:

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO

POMOĆNIK DIREKTORA ZA
DETALJNU PLANSKU
DOKUMENTACIJU:

Faza
Urbanizam:
Šef službe za urbani dizajn

Faza
Saobraćaj:

SADRŽAJ:

TEKSTUALNO OBRAZLOŽENJE

1. URBANIZAM

UVOD

- 1.1. IZVOD IZ RP „STUP-NUKLEUS“**
- 1.2. GRANICE I POVRŠINA**
- 1.3. POSTOJEĆE STANJE (prirodni i stečeni uslovi)**
- 1.4. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE**
- 1.5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI**

2. SAOBRAĆAJNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

- 2.1. SAOBRAĆAJ**
- 2.2. ELEKTROENERGETIKA**
- 2.3. HIDROTEHNIKA**
- 2.4. ENERGETIKA**
- 2.5. TELEKOMUNIKACIJE**
- 2.6. HORTIKULTURA**
- 2.7. UPRAVLJANJE OTPADOM**

GRAFIČKI PRILOZI:

A. POSTOJEĆE STANJE

- 1. IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA „STUP NUKLEUS“**
("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 28/18)1:1000
- 2. IZMJENE I DOPUNE RP „STUP NUKLEUS“**
Ažurna geodetska podloga.....1:1000
- 3. IZMJENE I DOPUNE RP „STUP NUKLEUS“**
Geološko-inžinjerska karta.....1:1000
- 4. IZMJENE I DOPUNE RP „STUP NUKLEUS“**
Postojeće stanje – Namjena, spratnost i bonitet.....1:1000
- 5. IZMJENE I DOPUNE RP „STUP NUKLEUS“**
Posjedovno stanje.....1:1000
- 6. IZMJENE I DOPUNE RP „STUP NUKLEUS“**
Planirana namjena površina.....1:1000
- 7. IZMJENE I DOPUNE RP „STUP NUKLEUS“**
Urbanističko rješenje – Namjena, spratnost i razmještaj objekata.....1:1000
- 8. IZMJENE I DOPUNE RP „STUP NUKLEUS“**
Mreža regulacionih i građevinskih linija.....1:1000
- 10. SAOBRAĆAJ.....1:1000**
- 11. ELEKTROENERGETIKA.....1:1000**
- 12. HIDROTEHNIKA.....1:1000**
- 13. ENERGETIKA.....1:1000**
- 14. TELEKOMUNIKACIJE.....1:1000**
- 15. HORTIKULTURA.....1:1000**
- 16. ANALITIČKA OBRADA GRAĐEVINSKE PARCELE..... 1:1000**

1.URBANIZAM

UVOD

Odluku o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Stup-Nukleus“-izgradnja kompleksa uz poslovni objekat u ulici Džemala Bijedića (skraćeni postupak) (u daljem tekstu: Plana) donijelo je Općinsko vijeće Ilidža, na sjednici održanoj 22.11.2023.godine ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 52/23).

Izmjene i dopune Regulacionog plana „Stup-Nukleus“ ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 24/02; 13/11; 28/18) rade se u cilju stvaranja planskog preduvjeta za izgradnju kompleksa uz ulicu Džemala Bijedića na zemljištu označenom kao k.č.231/2, 265/1 i 265/5 K.O. Stup.

1.1. IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA „STUP-NUKLEUS,,

Regulacioni plan „Stup-Nukleus“ ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 28/18) je osnovni planski dokument kojim je razmatrano područje ukupne površine 202,2 ha. Korištenje prostora unutar granica utvrđenih u Odluci o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Stup-Nukleus“ (u daljem tekstu : Plan) usaglašeno je sa smjernicama usvojenim od strane Nosioca pripreme.

Osnovni cilj izrade Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Stup-Nukleus“ je preispitivanje prostorne organizacije za novu izgradnju, rekonstrukciju postojećih objekata, izgradnju novih stambeno - poslovnih objekata uz predhodnu analizu i sagledavanje postojećeg građevinskog fonda i odnosa prema površinama i namjenama u odnosu na važeći Regulacioni plan „Stup-Nukleus“, u svrhu kvalitetnijeg urbanističkog rješenje kompleksa uz postojeći poslovni objekat.

1.2. GRANICE I POVRŠINA

Granica obuhvata polazi od tromede parcela k.č. 231/2, 273/1 i 236/4, potom produžava u pravcu sjevera , te sjeveroistoka idući međama parcela k.č. 231/2, 265/1 (obuhvata ih) i dolazi do tromede parcela k.č. 265/1, 265/3 i 4143/2. Granica obuhvata se potom lomi na jug idući međama parcela k.č. 265/1 i 231/2 (obuhvata ih), te izlazi na planiranu saobraćajnicu čijom osovinom produžava na jugozapad i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Stup, Općina Ilidža.

Površina obuhvata iznosi P=4,2 ha.

1.3. POSTOJEĆE STANJE (prirodni i stečeni uslovi)

Područje Izmjena i dopuna nalazi se u ulici Džemala Bijedića. Sa jedne strane obuhvat graniči sa ulicom Dr.Silve Rizvanbegović, sa zapadne strane graniči sa XI transverzalom. Kompletna lokacija se nalazi na prostranoj aluvijalnoj zaravni rijeka Miljacke. Kvartarne tvorevine su predstavljene fluvijalno - akumulacionim sedimentima rijeke i Miljacke. Fluvijalni sedimenti su izdvojeni u vidu prostrane aluvijalne zaravni u čijem sastavu, najveći dio terena izgrađen od aluvijalnih sedimenata (al2) izgrađenih od šljunaka,

pijesaka i glina. Donje dijelove kompleksa čine laporovite gline, koji leže preko supstrata (lapor). Debljina sloja laporovite gline je cc 0,30 m. Preko njih leže naslage crveno - smeđe glinovite prašine sa mjestimičnim ulomcima sitnozrne do srednjezrne drobine. U kategoriju vodopropusnih sredina intergranularne do kapilarne poroznosti uvršteni su materijali aluvijalnog pokrivača predstavljenog tamnosmeđim muljevito-pjeskovitim glinama s mjestimičnim uklopcima drobine. Tokom izvođenja istražnih radova registrovana je pojava podzemnih voda na dubini u intervalu 5,00 – 5,10 m u zapadnom dijelu terena (do jedanaeste transversale) a na istočnom dijelu obuhvata na dubini od 3,00 – 3,10 m. Sagledavajući sve navedene karakteristike terena može se zaključiti da predmetni lokalitet okarakterisan kao stabilan teren. Na širem prostoru oko Sarajeva postoji više seizmotektonskih blokova sa specifičnim mehanizmom i karakterom kretanja. Osnovni stepen seizmičnosti za istraživani prostor jeste 7° MCS. Srednja godišnja temperatura iznosi 9,8° C, relativna vlažnost vazduha iznosi 72% dok je srednja godišnja količina padavina 920 mm.

Geološke i geomehničke karakteristike terena su utvrđene na osnovu terenskih i laboratorijskih istraživanja čiji se rezultati mogu naći u Elaboratu o inženjersko - geološkim i geomehničkim osobinama terena za potrebe izrade Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Stup Nukleus“ urađenim od strane „WINNER PROJECT“ d.o.o. Sarajevo iz decembra 2023. godine a revidiranog od strane „GEOlab“ d.o.o. Sarajevo iz januara 2024. godine.

Loklitet, koji je predmet izmjene Regulacionog plana „Stup-Nukleus“, je prostor uz ulicu Džemala Bijedića na kojem egzistiraju objekti pretežno poslovne namjene a koji su devastirani u toku rata. U centralnom dijelu obuhvata Plana egzistira jedini rekonstruisani poslovni objekat spratnosti P+15 (Hotel Radon Plaza).

Građevinski fond je utvrđen putem ankete provedene na terenu u Februaru 2024. godine, čiji rezultati ukazuju da na razmatranom području egzistira ukupno 6 evidentiranih poslovnih objekata (sa podzemnim etažama garaže), od toga:

- 1 hotel (Hotel „Radon Plaza“)
- 2 devastirana objekta
- Bash Drive restoran
- 2 prizmena objekta (ulazna partija – portirnica)

Spratnosti objekata se kreću od SP do SP+2, SP+3 do SP+15

Urbanističko - tehnički pokazatelji /postojeće stanje/

- Ukupna površina obuhvata Izmjena i dopuna Plana-----4,2ha
- Tlocrtna površina objekata -----13.380m²
- BGP-bruto građevinska površina----- 54.840m²
- Procenat izgrađenosti (Pi)-----31,4%
- Koeficijent izgrađenosti----- 1,28

UKUPNO BGP /bruto građevinska površina/----- 54.840m²

FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA /Februar/Veljača 2024./



1.4. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE

Prostorna organizacija

Ovim Planom obezbeđuju se uslovi za transformaciju područja u cilju bolje funkcionalnosti i organizovanosti, povećane atraktivnosti, kao i racionalnijeg korišćenja građevinskog zemljišta uz:

- izgradnju poslovnih i kolektivnih stambenih i stambeno poslovnih objekata kao i sadržaja društvene infrastrukture u sklopu istih a u funkciji aktiviranja atraktivnog prostora u naselju;
- izgradnju zelenih površina koje su riješene u skladu sa osnovnim funkcijama zadovoljenja svakodnevnih potreba gravitirajuće stanovništva (uređene zelene površine, igrališta, prateći urbani mobilijar i sl.);
- realizaciju saobraćajne mreže definisane Regulacionim planom „Stup - Nukleus“;
- poboljšanje saobraćajnih komunikacija po svim aspektima kako pješačkih tako i kolskih u okviru područja planiranja a u odnosu na kontaktne zone.

Izmjenama i dopunama Plana, na predmetnom lokalitetu planirana je izgradnja stambeno - poslovnih i poslovno stambenih objekata i rekonstrukcija i dogradnja jednog postojećeg objekta kako je i definisano urbanističko-tehničkim uslovima iz Odluke o pristupanju izradi Izmjena i dopuna.

Unutar obuhvata Plana izgradnja svih objekata je usaglašena sa prostornim mogućnostima planiranih građevinskih parcela sa distancama između objekata koje omogućavaju njihovo osunčanje. Prilikom izrade Plana vodilo se računa o postojećem vlasničkom stanju što će svakako omogućiti lakšu realizaciju planirane gradnje. U obuhvata Plana šest /6/ građevinskih parcela unutar kojih je moguća izgradnja objekata sa decidno definisanim maksimalnim građevinskim linijama objekata, građevinskim linijama spratnih etaža, građevinskim linijama dvije podzemne etaže/garaža/spratnostima svih planiranih objekata i maksimalnim koeficijentima i procentima izgrađenosti istih.

Najveći dio novoplanirane gradnje predstavljaju kolektivni stambeno-poslovni objekti. Vertikalni i horizontalni gabariti objekata su u direktnoj vezi sa raspoloživim veličinama parcela i međusobnim odnosom objekata koji moraju zadovoljiti minimum distanci zbog osunčanja i vizura. Spratnost objekata se kreću od P+3 do P+6+Pt. Minimalne udaljenosti objekata se kreću od 14 do 20 metra u zavisnosti od samih spratnosti objekata. Način arhitektonskog oblikovanja i drugi urbanističko-tehnički uslovi za ove objekte će se precizno utvrditi Odlukom o provođenju ovog plana.

Prizemlja objekata daju mogućnost za sadržaje kao što su trgovina, servisne usluge ugostiteljstvo i administracija, kao i određeni kapaciteti za adekvatne sadržaje društvene infrastrukture.

Planom je predviđeno formiranje zelenih površina:

- javna zelena površina tipa „džepnog parka“ minimalne površine 0,25 ha
- linijski sistemi zelenila
- zelenilo u okviru građevinskih parcela

Vanjsko uređenje sa hortikulturom svih pojedinačnih građevinskih parcela i javnih zelenih površina treba da bude usklađeno u prostorno-funkcionalnom i vizuelnom smislu te da ima prepoznatljiv identitet kroz izbor atraktivnog sadnog i urbanog mobilijara.

- Zelene površine u okviru građevinskih parcela svojom zastupljenošću minimalno 15-30% te prostornim rasporedom i opremljenošću (elementi biološke komponente sve tri vegetacione etaže) treba da zadovolje osnove ekološke, socijalne i estetske funkcije.
- Krovovi podzemnih garaža se formiraju kao javne površine sa elementima biološke i građevinske komponente (urbani mobilijar). Zelena površina koje je formirana na koti partera, a iznad podzemne etaže garaže u centralnom dijelu obuhvata, mora biti izvedena i realizirana kao površina za sadnju visokih stabla sa minimalnom dubinom pedosupstrata od 2m i površinom od ~~800 m²~~ 0,25 ha.

Sastavni dio Projektna dokumentacije za izgradnju garaža je i Projekat vanjskog uređenja sa hortikulturom.

- Linijski sistemi zelenila uz saobraćajnice se formiraju u zelene trake minimalne širine 2m ili u trotoarima sa adekvatnom površinskom obradom partera (rešetka i sl.).

Urbanističko rješenje i kompozicija su tako koncipirani da se može obezbijediti sklad između arhitektonskih masa posebno stavljajući akcent na kompoziciju ukupne ulične fasade. U materijalizaciji je potrebno koristiti savremeni arhitektonski izraz kao i tehnološki napredne i energetske učinkovite materijale. Spratna visina objekata i formiranje uličnih fasada su direktno vezi sa veličinom parcele i postojećim okruženjem.

Prirodni i stvoreni uslovi te planska opredjeljenja i usmjerenja data u smjernicama za izradu Regulacionog plana, uslovili su formiranje pet osnovnih namjena prostora, odnosno prostorno funkcionalne cjeline u okviru prostornog obuhvata Plana:

- Poslovno stambena namjena----- 9.180 m²
- Stambeno poslovna namjena----- 16.270 m²
- Uređene javne, pjevačke i zelene površine ----- 6.570 m²
- Saobraćaj----- 10.680m²

1.5. URBANISTIČKO - TEHNIČKI POKAZATELJI

Urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju objekata na planiranim građevinskim parcelama:

Građevinska parcela broj 1. /rekonstrukcija i dogradnja postojećeg objekta/

- površina parcele -----3.716m²
- tlocrtna površina ----- 2.066m²
- bruto građevinska površina objekta /BGP/-----7.200m²
- Procenat izgrađenosti (Pi)-----55%
- Koeficijent izgrađenosti-----1,95
- zelene površine-----min 30%

Građevinska parcela broj 2. /stambeno-poslovni objekat/

- površina parcele -----	3.485m ²
- tlocrtna površina -----	1.045m ²
- bruto građevinska površina objekta /BGP/-----	9.300m ²
- Procenat izgrađenosti (Pi)-----	30%
- Koeficijent izgrađenosti-----	2,66
- zelene površine-----	min 30%

Građevinska parcela broj 3. /stambeno-poslovni objekat/

- površina parcele -----	2.970m ²
- tlocrtna površina -----	1.045m ²
- bruto građevinska površina objekta /BGP/-----	9.300m ²
- Procenat izgrađenosti (Pi)-----	35%
- Koeficijent izgrađenosti-----	3,1
- zelene površine-----	min 30%

Građevinska parcela broj 4. /stambeno-poslovni objekat/

- površina parcele -----	2.850m ²
- tlocrtna površina -----	1.045m ²
- bruto građevinska površina objekta /BGP/-----	9.300m ²
- Procenat izgrađenosti (Pi)-----	36,6%
- Koeficijent izgrađenosti-----	3,25
- zelene površine-----	min 15%

Građevinska parcela broj 5. /stambeno-poslovni objekat/

- površina parcele -----	5.300m ²
- tlocrtna površina -----	2.090m ²
- bruto građevinska površina objekta /BGP/-----	18.600m ²
- Procenat izgrađenosti (Pi)-----	39,5%
- Koeficijent izgrađenosti-----	3,5
- zelene površine-----	min 15%

Građevinska parcela broj 6. /stambeno-poslovni objekat/

- površina parcele -----	1.160m ²
- tlocrtna površina -----	400m ²
- bruto građevinska površina objekta /BGP/-----	2.300m ²
- Procenat izgrađenosti (Pi)-----	55%
- Koeficijent izgrađenosti-----	1,95
- zelene površine-----	min 15%

UKUPNO /planirano stanje/:

- tlocrtna površina -----	7.600m ²
- bruto građevinska površina objekta /BGP/-----	65.060m ²

UKUPNO /postojeće i novoplanirano stanje/:

Površina obuhvata Izmjena i dopuna Plana-----	4,2ha /42.720m ² /
Tlocrtna površina objekta-----	7.700m ²
Bruto građevinska površina-----	74.800m ²
Procenat izgrađenosti (Pi)-----	18,0%
Koeficijent izgrađenosti-----	1,75

2.1. SAOBRAĆAJ

Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Stup-Nukleus“- izgradnja kompleksa uz poslovni objekat u ulici Džemala Bijedića (skraćeni postupak) vrši se u cilju stvaranja planskog preduvjeta za izgradnju kompleksa uz ulicu Džemala Bijedića na zemljištu označenom kao k.č.231/2, 265/1 i 265/5 K.O. Stup.

U skladu sa smjernicama utvrđenim Odlukom o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Plana zadržan je koncept i primarne i sekundarne saobraćajne mreže definisane izvornim planom („Službene novine Kantona Sarajevo” br. 28/18) kako položajno tako i po gabaritima.

Za predmetni lokalitet ovu mrežu čine:

- dionica postojeće Glavne gradske magistrale (Ulica Džemala Bijedića) koja tangira sjevernu granicu obuhvata i izvan je iste, te se zadržava u postojećem stanju;
- dionica XI transverzale koja prolazi zapadnom granicom obuhvata, te;
- ulica Dr. Silve Rizvanbegović koja prolazi južnom granicom obuhvata, te sa koje treba planirati prisput novoplaniranim sadržajima.

Saobraćajnice unutar obuhvata koncipirane su na način jednostavne i pune dostupnosti svim planiranim sadržajima sa gabaritom ne manjim od 6,00m za dvosmjerni motorni saobraćaj, sa pješačkim stazama, širine minimalno 1,60 m.

Pristup kompleksu se ostvaruje na dva mjesta, i to na način da se:

- postojeći pristup (ulaz/izlaz) sa sjeverne strane kompleksa iz ulice Džemala Bijedića zadržava u potpunosti u postojećem stanju – bez intervencija na istom,
- postojeći pristup (ulaz/izlaz) sa južne strane kompleksa, iz ulice Dr. Silve Rizvanbegović, pomjera istocno za cca 30m.

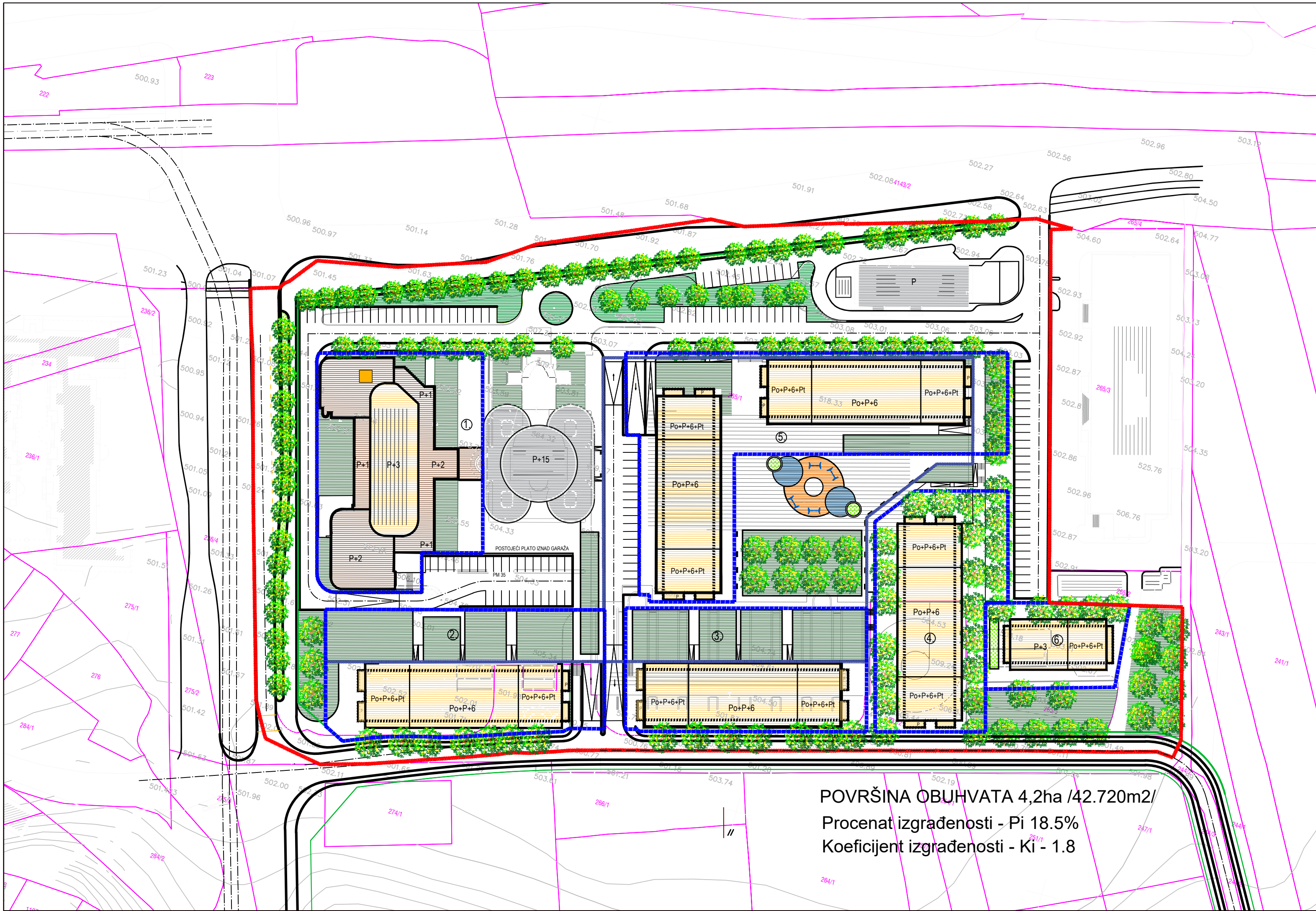
Pješačke komunikacije su planirane tako da se obezbijedi nesmetano odvijanje pješačkog saobraćaja shodno novoplaniranim urbanističkim sadržajima.

Prostori za mirujući saobraćaj obezbjeđeni su na građevinskoj parceli, u vidu podzemnih etaže i na otvorenom parkiralištu u okviru pripadajuće građevinske parcele.

Potreban broj parking-garažnih mjesta utvrđuje se na osnovu člana 15. Osnovnog plana, a 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

Navedeni normativ predstavlja minimalani broj parking mjesta u odnosu na BGP, a prema planskom dokumentu koji se mijenja.



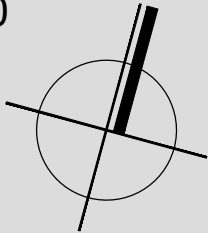
POVRŠINA OBUHVATA 4,2ha /42.720m2/
Procenat izgrađenosti - Pi 18.5%
Koeficijent izgrađenosti - Ki - 1.8

IZMJENE I DOPUNE REGULACIONOG PLANA "STUP NUKLEUS"

URBANISTIČKO RJEŠENJE
RAZMJJEŠTAJ, NAMJENA I SPRATNOST OBJEKATA
1:1000

LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- KATASTARSKA GRANICA PARCELA
- REGULACIONA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA GRAĐEVINSKE PARCELE
- MAX.GRAĐEVINSKA LINIJA PRIZEMLA OBJEKATA
- MAX.GRAĐEVINSKA LINIJA ETAŽA
- MAX.GRAĐEVINSKA LINIJA PODZEMNIH ETAŽA - GARAŽA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- STAMBENO - POSLOVNI OBJEKTI
- REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
POSLOVNO - STAMBENI
- UREĐENE JAVNE ZELENE I PJEŠAČKE
POVRŠINE SA URBANIM MOBILIJAROM
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO

NARUČILAC:	NAČELNIK OPĆINE ILIDŽA		
ELABORAT:	IZMJENE I DOPUNE REGULACIONOG PLANA "STUP NUKLEUS"		
FAZA:	URBANIZAM PLANIRANO STANJE	RAZMJERA:	DIMENZIJA (cm):
SADRŽAJ:	RAZMJJEŠTAJ,NAMJENA I SPRATNOST OBJEKATA	1:1000	
		DATUM:	BROJ PRILOGA:
		02 / 2024	07.