

OBAVJEŠTENJE - Izmjena i dopuna Regulatornog plana "Stup I"

(„Sl.novine Kantona Sarajevo“, br. 20/99, 19/01, 29/06 i 30/11)

– za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta (skraćeni postupak):

Obavještavamo Vas da građani i zainteresovana pravna lica, uvid u dostavljene Izmjene i dopune RP "Stup I" („Sl.novine Kantona Sarajevo“, br. 20/99, 19/01, 29/06 i 30/11) – za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta, na zemljištu označenom kao dio k.č. 95, 96, 97, 98/1 i 98/2 K.O. Stup (kat.stanje), mogu izvršiti:

- u MZ Stup, ul. Nikole Šopa 52A, 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 19. 06. 2025. godine.

Javna rasprava će se održati 03. 07. 2025.godine u 17:00 sati, u prostorijama MZ Stup.

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 Regulatorni plan "Stup I" – po skraćenoj proceduri (za mikrolokaciju) mogu se poslati do 04. 07. 2025. godine.

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

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

(stambeno-poslovni objekat na dijelu k.č. 95, k.č. 96, k.č. 97, k.č. 98/1, i k.č.
98/2 k.o. Stup)

(Skraćeni postupak)

-prijedlog-

Nosilac pripreme:

Načelnik Općine Ilidža

Nosilac izrade:

Zavod za planiranje razvoja Kantona
Sarajevo

Sarajevo, maj 2025.

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 Sarajevo, na redovnoj sjednici održanoj dana _____ 2025. godine, donijelo je

ODLUKU O PROVOĐENJU IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA

“STUP I“

(stambeno-poslovni objekat na dijelu k.č. 95, k.č. 96, k.č. 97, k.č. 98/1, i k.č. 98/2 k.o. Stup)
(Skraćeni postupak)

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuje se provođenje Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Stup I“ (u daljem tekstu Plan), zatim granice Izmjena i dopuna, urbanističko tehnički uslovi za izgradnju i uslovi za uređenje građevinskog zemljišta.

Član 2.

Područje koje se razmatra Izmjenama i dopunama Plana zauzima površinu od 0,15 ha i obuhvata dio parcela k.č. br. 95, 96, 97, 98/1 i 98/2 K.O. Stup, Općina Ilidža.

Član 3.

Izgradnja na ovom području vršit će se na osnovu Izmjena i dopuna Plana.

Član 4.

Urbanističko-tehnički uvjeti 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.
- Maksimalni gabariti planiranog objekta definisani su na grafičkom prilogu broj 7: „Planirano stanje – namjena, razmještaj i spratnost arhitektonskih objekata“, kao i na grafičkom prilogu broj 8: „Plan parcelacije“.
- Planirana građevinska parcela ima površinu 1.485 m², te je na njoj planirana izgradnja objekta maksimalnih gabarita u osnovi prizemlja 18,5m x 28m.
- Gornje etaže su formirane prema dostavljenoj primjedbi gdje dolazi do izmjene građevinske linije (etaže 2, 3 i 4), a u skladu sa grafičkim priložima.

- 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 podzemnih etaža, 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. Građevinska linija podzemnih etaža mora biti udaljena minimalno 2m od regulacione linije pripadajuće građevinske parcele. Za realizaciju podzemnih etaža neophodan je projekat osiguranja građevinske jame.

Spratnost i spratna visina

- Planirana spratnost i odstojanje objekta utvrđene ovim Izmjenama i dopunama Plana, naznačene su u grafičkim prilogima i ne mogu se mijenjati.
- Spratna visina prizemlja (poslovnog prostora) je maksimalne visine 4,0m, a maksimalna spratna visina gornjih (stambenih) etaža je 3,00m (visina etaže se mjeri od kote gotovog poda jedne, do kote gotovog poda sljedeće etaže).
- Planirana spratnost objekta unutar Izmjena i dopuna Plana iznosi P+5 (prizemlje + 5 etaža).

Površina planiranog objekta, koeficijent i procenat izgrađenosti

- Koeficijenti izgrađenosti ukupnog obuhvata utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Izmjena i dopuna 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.
- Maksimalna tlocrtna površina planiranog objekta u prizemlju i prvog sprata iznosi 519,0m².
- Maksimalna tlocrtna površina ostalih nadzemnih etaža iznosi 621,0 m² pojedinačno.
- Maksimalna bruto građevinska površina (BGP) planiranog objekta iznosi 3.418,0 m².
- Procenat izgrađenosti u obuhvatu Izmjena i dopuna Plana iznosi 42%;
- Koeficijent izgrađenosti u obuhvatu Izmjena i dopuna Plana iznosi 2,30.

Arhitektonsko oblikovanje

- Koristiti savremene oblikovne metode i kvalitetne fasadne obloge vodeći računa o energetske efikasnosti objekta.
- Krovne plohe rješavati primjenom ravnog krova.

Ostali uslovi

- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrditi 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.

Član 5.

Kolski pristup objektu / podzemnoj garaži obezbijediti direktno sa saobraćajnice koja se nalazi sa sjeverozapadne strane predmetne građevinske parcele, u skladu sa važećim Regulacionim planom „Stup I“.

U okviru vlasničke parcele izgraditi podzemnu garažu / parking prostor za potreban broj parking mjesta, u skladu sa važećim Regulacionim planom i i planiranim sadržajima (1 parking mjesto za svaki stan, za poslovni dio objekta 1 parking mjesto na 60 m²).

Član 6.

Minimalno 30% parcele planirati kao prirodno tlo hortikulturno uređeno. Površine parkinga i podzemnih etaža na kojima se formira zelenilo ne smatraju se zelenom površinom.

Za sadnju stablašica na podzemnim garažama osigurati odgovarajuću dubinu pedosupstrata (min. 4,5 m³), neophodnu za normalan rast i razvoj stablašica.

Osnovni gradivni element zelenih površina je visoka vegetacija.

Uz saobraćajnice, formirati linijske sisteme od stablašica markantnih morfoloških karakteristika.

Površine saobraćaja u mirovanju planirati sa površinskom obradom koja omogućava infiltraciju oborina i sadnjom drveća.

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 predmetnu djelatnost.

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.

Član 7.

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 8.

Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Stup I“ (Stambeno-poslovni objekat na dijelu k.č. 95, 96, 97, 98/1 i 98/2 K.O. Stup) po skraćenom postupku ne utiču na Idejno rješenje saobraćaja, Idejno rješenje toplifikacije i gasifikacije, Idejno rješenje snabdijevanje vodom i odvodnja oborinskih i otpadnih voda, kao i ostale faze koje su sastavni dio Regulacionog plana „Stup I“ („Službene novine Grada Sarajeva“ br. 15/90, „Službene novine Kantona Sarajevo“ broj 20/99, 19/01, 29/06 i 30/11), te nije vršena izmjena i dopuna navedenih faza.

Član 9.

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 10.

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

Predsjedavajući
Općinskog vijeća

Broj: _____
Datum:

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Zakonski osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama člana 25. stav (8) i člana 39. stav (2), Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 24/17 i 1/18).

Članom 25. stav (8), Zakona o prostornom uređenju utvrđena je nadležnost općinskog vijeća izvan teritorije Grada Sarajeva da donosi Regulacione planove.

Članom 32. stav 3, navedenog Zakona definisan je Nosilac pripreme za izradu planskih dokumenata.

Članom 39. stav (2), Zakona o prostornom uređenju propisano je da se izmjena i dopuna detaljnog planskog dokumenta može vršiti po skraćenom postupku, ako se izmjenom i dopunom plana bitno ne mijenja osnovni koncept plana, što je činjenica u konkretnom slučaju.

Članom 19. Statuta Općine Ilidža Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 33/10 - Prečišćeni tekst, 18/16), propisano je da Općina vodi urbanističko-stambenu politiku od značaja za Općinu i njen razvoj.

Članom 28. Statuta Općine Ilidža Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 33/10 - Prečišćeni tekst, 18/16), propisano je da Općinskog vijeće priprema i donosi, pored ostali propisa, donosi odluke, druge propise i opće akte i daje njihovo tumačenje.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period od 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo broj 26/06 i 4/11 i 22/17), Urbanistički plan Grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo (Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža i Vogošća) za period od 1986 do 2015. („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj 05/99-Prečišćeni tekst, 4/02 i 37/14) i Regulacioni plan „Stup I“ („Službene novine Grada Sarajeva“ br. 15/90, „Službene novine Kantona Sarajevo“ broj 20/99, 19/01, 29/06 i 30/11).

Razlozi donošenja Odluke

Dopisom br. 03-sl.-90/22h od 14.06.2022. god. Općina Ilidža je Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo dostavila zahtjev za pokretanje Izmjene i dopune RP „STUP I“ u ulici Nikole Šopa 245 po skraćenoj proceduri (za mikrolokaciju), a po inicijativi investitora „SAPLAST“ d.o.o. Sarajevo.

Nadležni subjekti planiranja koji su učestvovali u ocjeni opravdanosti zahtjeva, podržali su prostornu intervenciju, a koja će doprinijeti da se predmetni lokalitet oplemeni novim, kvalitetnijim sadržajima.

Sredstva za izradu Plana

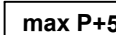
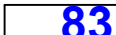
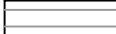
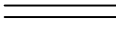
Troškove izrade Plana u dostavljenom iznosu od strane Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo će obezbijediti Općina Ilidža putem krajnjeg investitora. Način plaćanja: avans u iznosu 50% po potpisu ugovora, 50% po isporuci Prijedloga Plana.

IZMJENE I DOPUNE
REGULACIONOG PLANA
"STUP I"
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT NA DIJELU
K.Č. 95, K.Č. 96, K.Č. 97, K.Č. 98/1 I K.Č. 98/2 K.O. STUP

1:1000

PLANIRANO STANJE
namjena, razmještaj i spratnost arh. objekata

LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA REGULACIONOG PLANA "STUP I" ("Službene novine Grada Sarajeva" br. 15/90, "Službene novine Kantona Sarajevo" br. 20/99, 19/01, 29/06 i 30/11)
- GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA "STUP I" („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj 51/23)
- GRAĐEVINSKA LINIJA (2, 3 I 4 SPRAT)
- GRAĐEVINSKA LINIJA PRIZEMLJA, PRVOG I PETOG SPRATA
- REGULACIONA LINIJA
-  SPRATNOST
-  NUMERACIJA
-  STAMB. - POSL. OBJEKTI
-  POSLOVNI OBJEKTI
-  ZELENILLO
-  REGULACIJA VODOTOKA
-  SAOBRAĆAJNICA

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO

NARUČILAC:	NAČELNIK OPĆINE ILIDŽA		
ELABORAT:	IZMJENE I DOPUNE RP "STUP I" - STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT NA DIJELU K.Č. 95, K.Č. 96, K.Č. 97, K.Č. 98/1 I K.Č. 98/2 K.O. STUP		
FAZA:	URBANIZAM	RAZMJERA:	DIMENZIJA (cm):
SADRŽAJ:	PLANIRANO STANJE - namjena, razmještaj i spratnost arhitektonskih objekata	1:1000	A3
		DATUM:	BROJ PRILOGA:
		MAJ, 2025.	7.