



Broj: 01-02-_____/26-1
Ilidža, _____2026.g.

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 25. stav (8), člana 34. stav (1) i člana 39. stav (2) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 24/17), i člana 19. i 28. Statuta Općine Ilidža – Prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 33/10, 18/16), Općinsko vijeće Ilidža na ____ redovnoj sjednici održanoj dana _____2026.godine, donijelo je

O D L U K U O PRISTUPANJU IZRADI IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA "TERME ILIDŽA" Proširenje hotelskog kompleksa - Ilidža

Vrsta Plana

Član 1.

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana Regulacionog plana „Terme Ilidža“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 03/04; 13/07; 05/13; 12/16), u granicama dole navedenog obuhvata, a u cilju stvaranja planskog preduvjeta za proširenje hotelskog kompleksa, u ulici Butmirska cesta br. 18 – u daljem tekstu: Plan.

Granice područja za koje se Plan radi

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tačke br.1 koja se nalazi na međi između parcela k.č. 5/1 i 278/5, a ima koordinate $y=6525700$, $x=4853591$, potom produžava na sjeverozapad, te sjeveroistok sijekući parcele k.č. 278/5, 280/2, 5/3, 279/1, 6/3 (koordinate prelomnih tačaka: br.2 $y=6525464$, $x=4853650$; br.3 $y=6525565$, $x=4853656$; br.3 $y=6525566$, $x=4853680$; br.4 $y=6525557$, $x=4853690$; br.4 $y=6525528$, $x=4853693$; br.5 $y=6525529$, $x=4853707$; br.6 $y=6525475$, $x=4853711$; br.7 $y=6525477$, $x=4853735$; br.8 $y=6525543$, $x=4853789$; br.9 $y=6525591$, $x=4853732$; br.10 $y=6525591$, $x=4853732$; br.11 $y=6525599$, $x=4853732$) i dolazi u tačku br.12 koja se nalazi na parceli k.č. 1665, a ima koordinate $y=6525699$, $x=4853819$. Granica obuhvata nastavlja na jugoistok idući putem k.č. 1665 u dužini od 170m, te se lomi na jugozapad idući međom parcele k.č. 278/5 obuhvata je i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

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

Površina obuhvata izmjene iznosi $P=3,5$ ha.

Subjekti planiranja

Član 3.

Subjekti planiranja izrade Izmjena i dopuna: Općina Ilidža, Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo, Zavod za izgradnju Kantona Sarajevo, nadležna ministarstva, komunalna i javna preduzeća, vlasnici i korisnici zemljišta.

Vremenski period za koji se Plan donosi

Član 4.

Plan se donosi za period do donošenja novog planskog dokumenta.

Smjernice za izradu Plana

Član 5.

Osnov za izradu predmetnih Izmjena i dopuna je Regulacioni plan „Terme Ilidža“ (»Sl.novine Kantona Sarajevo«, br. 3/04, 13/07, 5/13, 12/16), u granicama gore navedenog obuhvata, a u cilju stvaranja planskog preduvjeta za proširenje hotelskog kompleksa, na inicijativu investitora „TERMALNA RIVIJERA ILIDŽA“ d.o.o. iz Sarajeva.

Odlukom o provođenju Regulacionog plana „Terme Ilidža“ (»Sl.novine Kantona Sarajevo«, br. 3/04), član 3., definisane su zone sa namjenama, između kojih je i „Zona Terme Ilidža“, koja se odnosi na turističku, ugostiteljsku, rekreativnu i zdravstvenu ponudu. Ova zona se oslanja na saobraćajnicu (Ilidža-Hrasnica) na kojoj se nalazi glavni ulaz-izlaz u kompleks. U centralnom dijelu kompleksa locirana je termalna rivijera sa zatvorenim bazenima i tropskim vrtom, a otvoreni bazeni i rekreativne površine su smješteni u južnim dijelovima uz major korito rijeke Željeznice. Hotelski kapaciteti smješteni su u „mirnijem“ dijelu kompleksa na jugoistočnoj strani. Svi sadržaji ove zone su funkcionalno povezani u jednu urbanističko – arhitektonsku cijelinu, koja oblikovno i namjenom u prostoru čini jedinstven ambijent.

Cilj izrade predmetne Izmjene i dopune Plana je povećanje kapaciteta kroz upotpunjavanje novih sadržaja i modernizaciju postojećih fizičkih struktura kompleksa, kako bi se odgovorilo potrebi proširenja turističkih kapaciteta u prostoru visoko urbaniziranog središta Ilidže i poboljšala ponuda koja će pospješiti razvoj banjsko-lječilišnog, kongresnog i drugih vidova turizma.

U skladu s navedenim izraditi prijedlog urbanističkog rješenja na osnovu sljedećih smjernica i urbanističko – tehničkih uslova:

- Predvidjeti dogradnju postojećeg hotelskog kompleksa na neizgrađenom sjevernom dijelu uz zatvorene bazene termalne rivijere i tropskog parka, vodeći računa o funkcionalnom i oblikovnom uklapanju u postojeću izgrađenu strukturu;
- Ostvariti volumenski jedinstvenu urbanističko-arhitektonsku kompoziciju sa postojećim dijelom kompleksa na sljedeći način:
 - spratnost dograđenog objekta je dijelom P, a dijelom P+6,
 - dogradnja u prizemlju može imati nepravilni horizontalni gabarit, pri čemu se mora skladno uklopiti u postojeći objekat i okolni prostor, čineći s istim jedinstvenu funkcionalnu cijelinu,
 - iznad dograđenog prizemlja planirati hotelski kubus,
 - visina prizemne etaže od kote uređenog terena iznosi cca 7,0 m, a visina kubusa hotelskog dijela od kote terena iznosi cca 26,5 m.

- Zadržava se koncept saobraćajne mreže definiran osnovnim Planom. Kolski pristup ostaje sa sjeveroistočne strane, uz poštovanje propisa o preglednosti na svim saobraćajnicama. Stacionarni saobraćaj riješiti prema važećim standardima, u skladu s prostornim mogućnostima unutar obuhvata, uz nadoknadu eventualno umanjenog broja parking mjesta zbog predmetne intervencije. Pješačke komunikacije planirati u skladu s distribucijom novih sadržaja;
- U istočnom dijelu obuhvata na neizgrađenom dijelu, može doći do izmjena samo u smislu planiranja proširenja površina za stacionarni saobraćaj, uz primjenu propusnih završnih obrada koje omogućavaju nesmetanu infiltraciju oborina, te uz sadnju drveća radi poboljšanja mikroklimatskih uslova;
- Afirmirati reprezentativan ulaz u kompleks uz očuvanje postojećih zelenih pojaseva sa obje strane saobraćajnice, te ih urediti visokovrijednim, atraktivnim sadnicama, pretežno stablašicama većeg habitusa. Predprostor objekta obogatiti kao dekorativno hortikulturno oblikovani ambijent u kombinaciji sa elementima urbanog mobilijara – vodenim površinama, skulpturama, informativnim panoima i sličnim sadržajima. Pri izboru biljnih vrsta akcenat staviti na dekorativne vrste, s naglaskom na stablašice;
- Predmetni lokalitet nalazi se u urbanom području Općine Ilidža i snabdijeva se iz centralnog javnog vodovodnog sistema. Obuhvat se nalazi na granici dvije zone snabdijevanja: iz rezervoara Igman (KD 555 m.n.m., $V = 5000 \text{ m}^3$) i sa izvorišta Stup, preko pumpne stanice Stup iz sabirnog bazena zapremine $V = 2 \times 100 \text{ m}^3$. Osnovni koncept vodosnabdijevanja definisan Planom se zadržava, uz usaglašavanje sa susjednim detaljnim planovima prostornih cjelina i razvojnom dokumentacijom. Postojeće distribucione cjevovode u kontaktnim saobraćajnicama potrebno je preispitati i planirati u skladu sa novim potrebama, te definisati profile koji zadovoljavaju sanitarnu i protivpožarnu potrošnju prema važećim propisima. Na lokalitetu je izgrađena separata kanalizacija. Najznačajniji kanal je Butmirski fekalni kolektor, profila $\varnothing 600 \text{ mm}$, čija trasa prolazi kroz obuhvat. Osnovni koncept odvodnje i tretmana otpadnih voda definisan Planom se zadržava, uz usaglašavanje sa kontaktnim detaljnim planovima i razvojnom dokumentacijom, uvažavajući princip separata kanalizacione mreže. Potrebno je planirati izmještanje trase Butmirskog kolektora, koja je u koliziji sa postojećim objektom, na način da se isti spoji sa kolektorom realizovanim u prvoj fazi izmještanja, čime se u potpunosti izbjegava kolizija. Obezbijediti minimalne distance od 3 m, odnosno 5 m, u zavisnosti od profila fekalnog kolektora, sa obje strane trase. Pri izradi idejnog rješenja snabdijevanja vodom i odvodnje otpadnih i oborinskih voda potrebno je ispoštovati sve važeće zakonske propise;
- Područje obuhvaćeno razmatranim obuhvatom djelomično je pokriveno elektroenergetskim sistemom za kontinuirano snabdjevanje električnom energijom. Primarno napajanje je iz postojeće TS Sarajevo 1 (Blažuj); 110/10(20) kV, 2 x 31,5 MVA, dok je rezervno napajanje iz postojeće TS Sarajevo 18 (Famos); 110/10 kV, 1 x 31.5 MVA. Planirati povećanje kapaciteta postojeće distributivne mreže izgradnjom nove transformatorske stanice 10(20)/0.4 kV;
- Idejnim rješenjem toplifikacije-gasifikacije Regulacionog plana „Terme Ilidža“ planirano je snabdjevanje objekata individualnim sistemima sa prirodnim gasom kao primarnim energentom, dok će obim korištenja geotermalnog potencijala u termoenergetske svrhe biti definisan "Elaboratom o tehničko-tehnološkom postupku korištenja termalne vode", te se navedeno rješenje zadržava i u okviru predmetne Izmjene i dopune Plana. Planom je također planirano izmještanje gasovoda visokog pritiska koji djelimično prolazi uz zapadnu granicu predmetnog obuhvata. Uvidom u postojeće stanje gasne mreže nadležnog operatera KJKP „Sarajevogas“ evidentiran je gasovod niskotlačne gasne distributivne mreže 0,1(0,2) bar koji prolazi kroz predmetni obuhvat, te gasovod visokog pritiska 8(14,5) bar koji djelimično prolazi uz istočnu granicu obuhvata;
- Tokom realizacije Plana obezbijediti arheološki nadzor, te eventualne arheološke nalaze i artefakte adekvatno zaštititi, integrisati ih u kompleks uz mogućnost njihove prezentacije kao turističke atrakcije, ili postupiti u skladu sa stručnim preporukama;
- Snimiti geodetsku podlogu u vektorskom digitalnom obliku u mjerilu 1:1000, prema projektnom zadatku sa ažurnim podacima o posjedovnom stanju i ažurnom katastru komunalne infrastrukture;

- Obezbjediti Elaborat o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena od strane privrednog društva koje je registrovano za ovu djelatnost kod mjerodavnog suda, a koje ima rješenje Federalnog ministarstva energije, rudarstva i industrije o ispunjavanju uslova za bavljenje registriranom djelatnošću iz oblasti geologije. Elaborat je neophodno uraditi u skladu sa Projektnim zadatkom Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo koji definiše program inženjersko-geoloških i geotehničkih istraživanja kao i sadržaj Elaborata. Također, prema Zakonu o geološkim istraživanjima Kantona Sarajevo (Sl. N. Br. 41/12) i Zakonu o geološkim istraživanjima Federacije Bosne i Hercegovine (Sl. N. Br. 9/10) potrebno je obezbjediti i Reviziju Elaborata o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena;
- Priključke na infrastrukturnu mrežu utvrđenu važećim Planom projektovati u saradnji sa nadležnim javnim komunalnim preduzećima;

Prije usvajanja Izmjena i dopuna Plana, pribaviti mišljenje na isti, od strane svih nadležnih organa i institucija u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 24/17, 1/18), i ostalim provedbenim propisima i općim aktima nadležnih organa, kojima se određuju odgovarajući zaštitni infrastrukturni pojasevi i ostala pitanja po kojima je potrebno mišljenje nadležnih organa u postupku odobravanja promjena i zahvata u prostoru.

Rokovi za pripremu i izradu Plana

Član 6.

Rokovi za pripremu i izradu Plana su slijedeći:

- Odluka o pristupanju izradi Plana: februar 2026. godine
- Prijedlog Plana: 90 dana od obezbjeđenja podloga i geotehničkog izvještaja.
- Javna tribina (upoznavanje javnosti): u trajanju od 30 dana od isporuke Prijedloga Plana.
- Usvajanje Plana: 60 dana nakon završetka Javne tribune.

Dati rokovi za pripremu i izradu Plana su optimalni i zavisiće od ispunjavanja uslova i poštivanja rokova koji se odnose na dobivanje podloge i geotehničkog izvještaja potrebnih za izradu Plana, te usvajanja pojedinih faza izrade Plana od strane Općine (Općinskog vijeća). Za Nosioca izrade Plana rok se zamrzava od trenutka kad Nosioc pripreme Plana konstatuje da se pojedina faza Plana može poslati na usvajanje Općine (Općinskog vijeća) i ponovo počinje teći kad se završe procedure usvajanja na istom. U rok izvršenja ne ulazi rok za dobivanje mišljenja od nadležnih institucija.

Način osiguranja sredstava za izradu Plana

Član 7.

Izrada Plana se radi na način da troškove izrade Plana u dostavljenom iznosu od strane Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo obezbjedi Općina Ilidža putem krajnjeg Investitora.

Način plaćanja: avans u iznosu 50% po potpisu Ugovora, 50% po isporuci Prijedloga Plana.

Nosilac pripreme Plana i Nosilac izrade Plana

Član 8.

Nosilac pripreme Plana je Načelnik Općine Ilidža.

Nosilac izrade Plana je Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Donošenje Plana

Član 9.

Nosilac izrade Plana će izraditi Prijedlog Plana i dostaviti ga Nosiocu pripreme Plana. Nosilac pripreme Plana utvrdit će Prijedlog Plana i podnijeti ga Općinskom vijeću na donošenje.

Član 10.

Sastavni dio ove Odluke je grafički prilog sa ucrtanom granicom područja planiranja.

Član 11.

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

DOSTAVLJENO:

1. Općinski načelnik
2. Zavod za planiranje razvoja KS
3. Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoliša
4. Kabinet Općinskog načelnika
5. Služba za koordinaciju rada MZ-a
6. MZ Ilidža Centar– putem SI. za koord. rada MZ-a
7. Služba za finansije
8. Za objavu "SNKS"
9. WEB stranica Općine Ilidža
10. Evidencija
11. a/a

PREDSJEDAVAJUĆI

Prilog:

