



Broj:01-02-3017/24-12b
Ilidža, 23.05.2024.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 Sarajevo, na 27. redovnoj sjednici održanoj dana 23.05.2024. godine, donijelo je

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

Kompleks uz poslovni objekat u ulici Džemala Bijedića,
na k.č.br. 231/2, 265/1 i 265/5 K.O. Stup
(Skraćeni postupak)

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Stup Nukleus" (u daljem tekstu: Plan), a naročito granice prostorne cjeline, 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.

- (1) Granica obuhvata polazi od tromeđe 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 tromeđe 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.
- (2) Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Stup, Općina Ilidža.
- (3) Površina obuhvata iznosi $P=4,2$ ha.

Član 3.

Izgradnja na ovom području vršit će se na osnovu ovog Plana.

Član 4.

U obuhvatu Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

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

Član 5.

- (1) Kod urbanističkog koncipiranja prostora voditi računa o intervenciji na objektima u cilju usklađivanja i ujednačavanja horizontalnih, a naročito vertikalnih gabarita sa susjednim objektima i uličnim fasadama u cjelini. Prosječna spratnost mora se kretati u zavisnosti od pozicije objekta i distanci u odnosu na susjedne i planirane objekte i parcele od SP2 do SP6+Pt uz maksimalno moguće koeficijente izgrađenosti planiranih objekata, a u ovisnosti o veličini građevinskih parcela koji su utvrđeni Planom.
- (2) Svi urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina koji su utvrđeni u obuhvatu Plana prikazani su na grafičkim priložima i tekstualnom obrazloženju urbanističkog rješenja koji su sastavni dio Plana.
- (3) Urbanističko tehnički uslovi za planirane građevine:
 - a) Regulaciona linija, građevinska linija i spratnost objekata:
 - 1) građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana;
 - 2) izrada planskog dokumenta vrši se na ažurnoj geodetskoj podlozi sa ucrtanim postojećim parcelama i dostavljenim podacima o posjedovnom (katastarskom) stanju dobivenom od nadležne institucije. Ukoliko se prilikom pribavljanja urbanističke saglasnosti za izgradnju građevina na planiranim parcelama ustanove odstupanja u katastarskom stanju, odnosno granicama parcela starog (vlasništvo) i novog premjera (posjedovno stanje), usklađivanje razlika u navedenim katastrima vrši nadležna općinska služba;
 - 3) planom utvrđene parcele moguće je, zavisno od potrebe potencijalnih investitora, spajati pri čemu se ne može mijenjati planirani saobraćajni koncept, regulaciona linija i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice;
 - 4) građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu, u sklopu koje se može formirati tlocrtno rješenje objekta, a istu ne može preći najistureniji dio objekta;
 - 5) izgradnja objekata može se vršiti samo na prethodno uređenom građevinskom zemljištu. Osiguranje priključaka novim objektima ne smije ugroziti funkciju i kapacitet postojeće infrastrukture;
 - 6) priključke na saobraćajnice i mrežu komunalnih instalacija treba u svakom konkretnom slučaju posebno projektovati, a u skladu sa Planom i važećim normativima za predmetne vrste priključaka. Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potrebe svakog potrošača;
 - 7) na objektima su utvrđene dvije građevinske linije: građevinska linija osnovnog gabarita objekta i građevinske linija jedne ili više etaža;
 - 8) građevinska linija podrumске etaže može biti i veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren, a za potrebe rješavanja saobraćaja u mirovanju odnosno realizaciju garažiranja. Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1.5 m, zbog mogućnosti realizacije zaštitne građevinske jame i minimalna udaljenost od regulacione linije građevinske parcele 3.0 m. Projekat osiguranja građevinske jame je obavezan;
 - 9) moguća je i realizacija više podzemnih etaža sa navedenom građevinskom linijom, a naročito za rješavanje saobraćaja u mirovanju odnosno realizacije garažiranja. Na završnoj konstrukciji podzemne etaže koja izlazi iz osnovnog gabarita potrebno je obezbijediti cca 25% površine za zelenilo, formiranjem žardinjera ili udubljenja u ploči;
 - 10) tehnička dokumentacija za planirane objekte mora biti usaglašena sa uslovima fundiranja i preporukama vezanim za konstruktivne elemente same građevine i okolnog terena u geoinžinjerskom elaboratu koji mora biti izrađen za svaki objekat;

- 11) prizemlja planiranih objekata mogu se rješavati i transparentno uz formiranje pješačkih površina koje po potrebi mogu biti natkrivene;
 - 12) uređaji koji su u funkciji obavljanja djelatnosti u objektu (ventilacija, dimnjaci, klima uređaji i sl.) moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita objekta, posebno u slučaju kada bi svojim volumenom i oblikom mogli uticati na arhitektonsko-oblikovni izgled fasade;
 - 13) u zonama naseljskog zelenila može se odobriti izgradnja i uređenje pješačkih staza, rekreativnih ploha i postavljanje elemenata urbanog mobilijara;
 - 14) spratnost i odstojanje građevinskih linija planiranih objekata su utvrđeni Planom i ne mogu se mijenjati. Nazivi etaža u Planu su: podrum („Po“), suteran („S“), prizemlje („P“), spratovi („1“, „2“, ...);
 - 15) podrumom (Po) se smatra najniža etaža zgrade koja je sa svih strana objekta ukopana više od 90% u odnosu na postojeći uređeni teren. Može se realizirati i više podrumskih etaža pod uslovom da se obezbijede odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena (projekat zaštite građevinske jame);
 - 16) suteran (S) je etaža ukopana u teren sa tri strane i slobodnim pročeljem, kao i etaža koja je ukopana u odnosu na uređen teren svog vertikalnog volumena 50% i više;
 - 17) potkrovnom etažom se smatra prostor ispod krovišta sa visinom nadzotka do 150 cm. Visina nadzotka se mjeri od gornje kote poda potkrovlja do spoja nadzotka sa krovnom konstrukcijom;
 - 18) maksimalna konstruktivna visina prizemlja sa poslovnom namjenom je 480 cm. Maksimalna konstruktivna visina spratnih etaža je 300 cm (konstruktivna visina etaže se mjeri od kote gotovog poda jedne, do kote gotovog poda sljedeće etaže);
 - 19) kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina atike je 70 cm u odnosu na završnu a.b. ploču. Ograda ravnog krova od kote vrha (zidane) atike do visine od 110 cm od kote gotovog ravnog krova, može se realizovati samo kao transparentna (staklo i sl.). Stubišna vertikalna može biti iznad završne kote ravnog krova;
 - 20) ukoliko se radi o planiranom objektu na jedinstvenoj građevinskoj parceli sa više katastarskih čestica, izgradnja se može realizovati fazno, na parcelama sa rješanim imovinsko-pravnim odnosima;
 - 21) koeficijenti izgrađenosti pojedinačnih parcela i ukupnog obuhvata utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana;
 - 22) koeficijent izgrađenosti je odnos između ukupnog BGP-a objekta nadzemnih etaža i površine parcele. Kod računanja ukupnog BGP-a objekta ne uzima se u obzir podrumski etaža, dok se suteranski etaža računa do 75% ukupne površine iste.
- b) Arhitektonsko oblikovanje - Pri arhitektonskom oblikovanju i materijalizaciji novu izgradnje, te rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećih objekata predlaže se poštivanje sljedećih uslova:
- 1) kod arhitektonskog oblikovanja objekata birati slobodnije funkcionalno oblikovanje, sa jednostavnim, mirnim arhitektonskim linijama i formom jednostavnih kubusa. Savremeni način tretiranja fasade treba biti sa aspekta forme, kolorita i upotrebe savremenih materijala;
 - 2) preporučuje se izvlačenje i uvlačenje u okviru osnovnog horizontalnog gabarita objekta. Naročito kod objekata čija dužina prelazi 40 metara, potrebno je vertikalama izdijeliti objekat u lamele, poštujući ritam uličnog fronta i uslove vezane za građevinsku liniju koji su utvrđeni ovim članom;
 - 3) novi ili zamjenski objekti moraju svojim likovnim izrazom, proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa postojećim objektima, susjednim novorealiziranim i planiranim objektima ili blokom u cjelini.

c) Ostali uslovi:

- 1) nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu;
- 2) nivelaciona kota prizemlja ili suterena u objektima u kojima je predviđen poslovni prostor mora se izvesti najmanje 15 cm više od kote niveleta pločnika;
- 3) nivelete pješačkih površina 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);
- 4) priključke na saobraćajnice i mrežu komunalne infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Planom (važećim tehničkim normativima), a na osnovu faza komunalne infrastrukture koje su sastavni dio Plana;
- 5) moguća je izgradnja pomoćnih objekata u sklopu vlasničke parcele, a prema prostornim mogućnostima parcele i odnosa prema susjednim objektima, uz mišljenje općinskog urbaniste.

Član 6.

- (1) Postojeći objekti koji se zadržavaju ovim Planom, mogu se rekonstruisati, sanirati, redizajnirati, dograditi, nadzidati ili izvršiti zamjena građevinskog fonda, kako za potrebe stanovanja, tako i za potrebe poslovnih prostora, uz uslov da se u njima obavljaju djelatnosti koje ne ugrožavaju čovjekovu okolinu i standard života u susjednim zgradama.
- (2) Nadziđivanje postojećih objekata može se dozvoliti uz uslov da objekat na kojem se vrši nadziđivanje mora zadovoljiti konstruktivno-seizmičke uslove, te da spratnost nadzidanih objekata treba biti usklađena sa prosječnom visinom okolnih objekata. Kod nadziđivanja-dogradnje postojećih objekata, nadzidani-dograđeni dio objekta treba unaprijediti estetske vrijednosti postojećeg izgleda objekta shodno članu 5. ove Odluke.

Član 7.

- (1) Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom.
- (2) 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.
- (3) 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 8.

Izgradnja objekata privremenog karaktera se ne može odobriti, izuzimajući privremene objekte za potrebe gradilišta. Privremeni objekti za potrebe gradilišta se moraju ukloniti prije podnošenja zahtjeva za tehnički prijem građevine.

Član 9.

- (1) Saobraćajne površine, površine za parkiranje i garažiranje vozila utvrđene su Planom – faza saobraćaja.

- (2) Interne saobraćajnice za čije proširenje nisu postojale prostorne i imovinsko-pravne mogućnosti, zadržavaju se kao saobraćajni pristup u postojećim gabaritima. Za objekte koji nemaju adekvatan kolski pristup, ukoliko postoje prostorne mogućnosti može se realizovati kolski pristup preko susjedne parcele pod uslovom pribavljanja saglasnosti vlasnika parcele preko koje bi se isti realizovao.
- (3) Parkiranje - garažiranje se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele ili unutar gabarita objekta.
- (4) Garaže u okviru blokova se mogu povezivati u podzemnim etažama, ali da pri tome ne remete komunalnu infrastrukturu.
- (5) U okviru ozelenjenih blokova, nije dozvoljeno vanjsko parkiranje izuzev realizacije pristupne rampe za podzemnu garažu.
- (6) Za objekte koji se nalaze na raskršću (uglovnica) i nemaju kolski pristup, parkiranje i garažiranje rješavati u okviru kolektivnih garaža.
- (7) 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:
 - a) za stambenu izgradnju 1 stan – 1,1 parking mjesto,
 - b) za poslovne sadržaje jedno parking mjesto na 60 m² /max. BGP.
- (8) Interni saobraćaj koji je u grafičkom prilogu definisan u okviru građevinskih parcela sa stambeno-poslovnim objektima realizuje sam investitor. Prikazani interni saobraćaj u okviru navedenih parcela se može i mijenjati, ali pod uslovom da se zadovolji propisan broj parking mjesta i minimum 15% zelenih površina.
- (9) Unutar saobraćajnog ugla preglednosti ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture.

Član 10.

Planom je utvrđeno proširenje i izgradnja vodovodne i kanalizacione mreže prena novonastalim potrebama.

Član 11.

Sistem upravljanja otpadom u obuhvatu Plana mora funkcionisati u skladu sa odredbama Zakona o komunalnoj čistoći („Sl. novine Kantona Sarajevo“, br. 14/16, 34/16, 19/17, 20/18, 22/19), kao i drugih zakonskih i podzakonskih akata iz predmetne oblasti.

Na grafičkom prilogu Plana br. 7 dat je prijedlog lokacija za selektivno prikupljanje otpada, a eventualnu izmjenju istih, kao i vrste/broja/zapremine posuda za prikupljanje, odrediti u dogovoru sa nadležnom općinskom službom i Kantonalnim javnim komunalnim preduzećem „Rad“.

Lokacije za prikupljanje otpada riješiti u okviru planirane parcele za izgradnju objekta, te iste adekvatno obraditi i prikazati u projektnoj dokumentaciji za izgradnju objekata (idejnom i izvedbenom projektu).

Član 12.

- (1) Kod realizacije planiranih objekata neophodno je ispoštovati sve elemente propisane zakonskom regulativom vezanom za provođenje inspekciskog i drugog nadzora gradnje.
- (2) Pri izvođenju građevinskih radova kod realizacije planiranih objekata utvrđuje se radno vrijeme od 07-19 sati.

Član 13.

- (1) Minimalno 15-30% od ukupne građevinske parcele objekata, mora se koristiti za stvaranje zelenih površina, a naročito kod novoplaniranih objekata.

- (2) Površine utvrđene kao slobodne i zelene površine ne mogu se koristiti za druge namjene.
- (3) Prilikom planiranja sve postojeće, zdrave i fenotipski dobro oblikovane jedinke, kao i grupacije, treba sačuvati i uklopiti u buduće rješenje.
- (4) Površine koje su formirne na koti partera, a iznad podzemne etaže garaža, se planiraju kao javni otvoreni zeleni prostori i moraju biti realizirane tako da omogućavaju sadnju visokih stablašica (minimalna jama sa pedosupstratom je 4,5 m³.)
- (5) Projektna dokumentacija za izgradnju objekata, garaže i saobraćajnica mora sadržavati i Projekte vanjskog uređenja sa hortikulturom, kao dio jedinstvenog rješenja.
- (6) Tehnički prijem arhitektonskih i drugih objekata podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina.
- (7) Izgradnja i uređenje zelenih površina vrši se u skladu sa prethodno pribavljenom (odgovarajućom) dokumentacijom urađenom na osnovu lidejnog rješenja hortikulture, koja je sastavni dio Plana.
- (8) Projekti moraju biti urađeni od strane stručnog i odgovornog lica i /ili registrovane firme za projektovanje zelenih površina.

Član 14.

- (1) 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.
- (2) Statički proračun građevina mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8[□] MCS.
- (3) 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 15.

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

PREDSJEDAVALJUĆI

Tarik Stambolić, magistar poslovnog prava

DOSTAVLJENO:

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