



Broj: 01-02-_____/24-_
Ilidža, _____2024.g.

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 25. Stav (8) i 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 _____2024.godine, donijelo je

O D L U K U **O PRISTUPANJU IZRADI IZMJENA I DOPUNA** **REGULACIONOG PLANA "OTES"** **- po skraćenom postupku –** **Kolektivni stambeni objekat** **na k.č.br.1248/4 K.O. Doglodi**

Vrsta Plana

Član 1.

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Otes“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 12/13, 14/14 i 14/22) – za izgradnju kolektivnog stambenog objekta, u ulici Dragana Kulidžana, po skraćenom postupku – u daljem tekstu: Plan.

Granice područja za koje se Plan radi

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tačke br.1 koja se nalazi na parceli k.č.1619/3, a ima koordinate $y=6524470$, $x=4854962$, potom produžava na jugozapad, te sjeverozapad idući planiranom saobraćajnicom u dužini od 103m, koja pri tom siječe parcele k.č. 1619/3, 1613/3, 1248/5, 1669/11 i dolazi do tačke br.2 koja se nalazi na parceli k.č. 1669/11, sa koordinatama $y=6524398$, $x=4854983$. Granica obuhvata nastavlja na istok te jug idući preko parcela k.č. 1669/11, 1248/4, 1274/1 (koordinate prelomnih tačaka: br.3 $y=6524444$, $x=4854988$; br.4 $y=6524451$, $x=4854980$; br.5 $y=6524469$, $x=4854977$) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Doglodi, Općina Ilidža.
Površina obuhvata iznosi $P=0,21ha$.

Vremenski period za koji se Plan donosi

Član 3.

Plan se donosi za period do donošenja novog planskog dokumenta.

Smjernice za izradu Plana

Član 4.

Izmjene i dopune Regulacionog plana „Otes“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 12/13, 14/14 i 14/22), vrši se u granicama gore navedenog obuhvata, a u cilju stvaranja planskog preduvjeta za izgradnju kolektivnog stambenog objekta na parceli označenoj kao k.č. broj 1248/4 K.O. Doglodi, suvlasništvo Hadžović(Velija) Semija i Katica(Ismet) Mahira.

Kod izrade Izmjena i dopuna Plana neophodno je sagledati sve parametre koji utiču na projekciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline, analizirati prirodne i stečene uslove u prostoru, analizirati promjene u prostoru u odnosu na važeći Regulacioni plan „Otes“, te dati sintezu postojećeg stanja za područje obuhvata u skladu sa članom 60. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Sl.novine Federacije BiH“, broj: 63/04, 50/07 i 84/10).

Na osnovu gore navedenih analiza, a prilikom izrade urbanističkog rješenja Izmjena i dopuna Plana, pridržavati se slijedećih urbanističko-tehničkih uslova:

- Na parceli k.č. 1248/4 K.O. Doglodi formirati građevinsku parcelu shodno vlasničkoj strukturi i usvojenom saobraćajnom rješenju važećeg Plana;
- Planirati kolektivni stambeni objekat, uvažavajući prostorne mogućnosti parcele i ograničenja u prostoru;
- Ostvariti potrebnu distancu planiranog objekta od susjednih postojećih objekata;
- Procenat izgrađenosti građevinske parcele (Pi) cca 45% , uz maksimalni koeficijent izgrađenosti (Ki) 2,6;
- Građevinskom linijom definisati objekat odgovarajuće forme, shodno obliku i prostornim ograničenjima parcele, na adekvatnoj udaljenosti od granice predmetne građevinske parcele (minimalno 3 m). Objekat oblikovno i pozicijom uskladiti sa saobraćajnim rješenjem, otvarajući vizure prema zelenoj površini na sjeveroistočnoj strani;
- Spratnost planiranog stambeno-poslovnog objekta Po+P+4 do Po+P+5;
- Formirati visoko prizemlje čija će nula biti viša za jedan metar u odnosu na najvišu apsolutnu kotu terena.
- Površina podzemne etaže može biti veća od tlocrtne površine objekata, ukoliko se ne remeti osnovna funkcija komunalne infrastrukture i ne zahtjeva izmještanje njihovih vodova, te ne ugrožava objekte na susjednim parcelama, a ujedno uvažavajući definisane smjernice za učešće prirodnog tla hortikulturalno uređenog u okviru

pripadajuće parcele. Formiranjem visokog prizemlja omogućiti prirodnu ventilaciju podrumске etaže garaže (samo unutar zadane građevinske linije nadzemnih etaža objekta). Podrumска etaža garaže koja je van obuhvata građevinske linije objekta nijednim dijelom ne smije prelaziti visinu najniže kote uređenog terena;

- Spratna visina etaža objekta 290 cm (visina etaže se mjeri od kote gotovog poda jedne, do kote gotovog poda sljedeće etaže);
- Visina završnog sloja krova na nižem dijelu objekta +17,0 m, a na višem dijelu +20,0 m, uz mogućnost visinskog odstupanja +/- 0,5 m;
- Gabarit objekta ne može ni jednim svojim dijelom izaći izvan utvrđene građevinske linije, uključujući i nadstrešnice, odnosno natkriveni balkoni (lođe) mogu biti samo samo u okviru zadane građevinske linije;
- Nivelete šetnica, kao i prilazi i ulazi u objekat moraju biti isprojektovane i izvedene prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uvjetima, prostornim standardima i normativima za otklanjanje i sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedска pomagala (Službene novine Kantona Sarajevo, broj 5/00). Prilazne rampe riješiti u sklopu prizemne etaže objekta, uvlačenjem gabarita prizemlja u odnosu na spratne etaže;
- Krovne plohe rješavati primjenom ravnog krova;
- Prilikom prostorne organizacije parcele, treba stvoriti uslove za formiranje zelenila, koje pored estetskih treba da ima izražene i druge funkcije. Zelene površine treba da budu sastavni dio jedinstvenog rješenja cjelokupnog prostora, a sva fiziološki vrijedna i markantna stabla ili grupacije stablašica i grmlja, sačuvati i uklopiti u buduće rješenje;
- U granici građevinske parcele kolektivnog objekata minimalno učešće otvorenog, prirodnog tla, koji omogućava infiltraciju oborina, a koji je hortikulturno uređen u skladu sa namjenom objekta i uslovima terena, treba da je minimalno 30%;
- Pored biološke komponente, predvidjeti i prostore za odmor i igru opremljene elementima urbanog mobilijara;
- U okviru parcele, a prema kontaktnim ulicama, planirati niz od drveća i grmlja kako bi se unutar parcele stvorio siguran i intiman prostor;
- Za sadnju stablašica na podzemnim garažama osigurati odgovarajuću dubinu pedosupstrata, neohodnu za njihov normalan rast i razvoj;
- Zadržati koncept primarne saobraćajne mreže definisane vežećim Planom, kako položajno tako i po gabaritima;
- Pristup objektu obezbijediti sa zapadne strane, sa dijela Ulice Dragana Kulidžana koji je izvornim planom predviđen za izmještanje a u svemu vodeći računa da se objekat pozicionira na način da se ne nalazi u uglu preglednosti na mjestu priključka dijela ulice koji se izmješta sa ulicom koja prolazi južnom granicom obuhvata, a koja je izvornim planom rekonstruisana;
- Stacionarni saobraćaj – parkiranje/garažiranje vozila mora se obezbijediti u okviru pripadajuće parcele na osnovu sljedećeg normativa :
 - za planiranu stambenu izgradnju - 1 stan = 1.1 parking mjesto.

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

- Zadržati osnovni koncept vodosnabdijevanja definisan osnovnim Planom, uz usaglašavanje sa susjednim detaljnim planovima kontaktnih prostornih cjelina i razvojnom planskom dokumentacijom. Profile cjevovoda definisati tako da zadovolje potrebe za sanitarnom i protupožarnom potrošnjom u skladu sa važećim propisima. Minimalni dozvoljeni profil u javnoj mreži je Ø100mm;
- Zadržati osnovni koncept odvodnje i tretmana otpadnih voda definisan osnovnim Planom uz usaglašavanje sa susjednim detaljnim planovima kontaktnih prostornih cjelina i razvojnom planskom dokumentacijom, uvažavajući princip planiranja separatne kanalizacione mreže prema važećim propisima. Profile kanala definisati tako da zadovolje potrebe, kako u obuhvatu tako i pripadajućim slivnim područjima. Minimalni dozvoljeni profil u javnoj kanalizacionoj mreži je Ø300mm;
- Koncept toplifikacije objekata unutar Regulacionog plana „Otes“ baziran je na individualnim sistemima na prirodni gas. Tehničko rješenje razvoda gasne mreže, predloženo ovim elaboratom, daje mogućnost instaliranja centralnih izvora toplote za objekte kolektivnog stanovanja, vlastitih toplovodnih kotlovnica za snabdijevanje energijom planiranih objekata kolektivnog stanovanja. U blizini obuhvata Izmjene je razvedena niskotlačna gasna distributivna mreža;
- Napajanje objekta električnom energijom treba da bude na 10(20) kV naponu distributivne mreže. Mjesto priključka na mrežu je distributivna trafostanica tipske jedinične snage transformatora. Mrežu planirati isključivo kablovsku, sa mogućnošću dvostranog napajanja, iz glavnog i rezervnog izvora napajanja višeg reda. Distributivnu trafostanicu planirati kao slobodnostojeću sa vanjskim posluživanjem, a snagu planirane trafostanice određivati prema vršnom opterećenju predmetnog kolektivnog stambenog objekta;
- Prema Idejnom rješenju faze telekomunikacije važećeg Plana, u ulici Dragana Kulidžana planirano je polaganje nove kablovske kanalizacije koja prolazi uz samu granicu predmetne izmjene što ostavlja mogućnost za priključenje novih objekata. Unutar predmetnog obuhvata je položen bakarni kabel koji će se izmjestiti shodno urbanističkom rješenju i poziciji objekta na parceli;
- Priključke na infrastrukturnu mrežu utvrđenu važećim Planom projektovati u saradnji sa nadležnim javnim komunalnim preduzećima;
- U granici obuhvata Plana posebnu pažnju posvetiti održavanju komunalne čistoće kako bi se na adekvatan način prikupile produkovane količine otpada i prema potrebi organizovano odvozile na Regionalni centar za upravljanje otpadom „Smiljevići“.
- Implementirati planska usmjerenja iz „Elaborata o lokacijama reciklažnih dvorišta, niša i zelenih otoka sa lociranjem u prostorno-planskoj dokumentaciji i investicijskim planom Općine Ilidža“ koja su definisana u saradnji Općine, KJKP „RAD“ i Zavoda za planiranje razvoja KS.

Prije usvajanja Izmjena i dopuna Plana pribaviti saglasnost 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 potrebna saglasnost nadležnih organa u postupku odobravanja promjena i zahvata u prostoru.

Rokovi za pripremu i izradu Plana

Član 5.

Rokovi za pripremu i izradu Plana su slijedeći:

- Odluka o pristupanju izradi Plana: mart 2024.godine
- Prijedlog Plana: 60 dana od obezbjeđenja podloga i geotehničkog izvještaja.
- Javna tribina (upoznavanje javnosti): u trajanju od 15 dana od isporuke Prijedloga Plana.
- Usvajanje Plana: 15 dana nakon završetka Javne tribine.

Način osiguranja sredstava za izradu Plana

Član 6.

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 7.

Nosilac pripreme Plana je Načelnik Općine Ilidža.

Nosilac izrade Plana je Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Donošenje Plana

Član 8.

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 9.

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

Član 10.

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

DOSTAVLJENO:

PREDSJEDAVALJUĆI

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 Otes– putem Sl. za koord. rada MZ-a
7. Služba za finansije
8. Za objavu "SNKS"
9. WEB stranica Općine Ilidža
10. Evidencija
11. a/a

Prilog:

