



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

ODLUKU O PRISTUPANJU IZRADI IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA "PRIVREDNA ZONA HRASNICA" - po skraćenom postupku – Stambeno – poslovni kompleks na k.č. br. 1639 K.O. Hrasnica

Vrsta Plana

Član 1.

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Privredna zona Hrasnica“ ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 2/12) – za izgradnju Stambeno-poslovnog kompleksa, u ulici Put Famosa, po skraćenom postupku – u daljem tekstu: Plan.

Granice područja za koje se Plan radi

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tromede parcela k.č. 1640/1, 1638/2, 1636, potom produžava na sjever i jugoistok idući međama parcela k.č. 1638/2, 1639 (obuhvata ih) i dolazi u tačku br.1 koja se nalazi na međi između parcela k.č. 2368 i 1639, a ima koordinate $y=6526461$, $x=4850074$, potom se lomi na jug sijekući parcele k.č. 1639 i 1648/2, te dolazi do tačke br.2 koja se nalazi na parceli k.č. 1648/2, a ima koordinate $y=6526429$, $x=4850016$. Granica obuhvata se lomi u pravcu sjeverozapada sijekući parcelu k.č. 1648/2, te obuhvatajući parcelu k.č. 1639 dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Hrasnica, Općina Ilidža.
Površina obuhvata iznosi $P=0,53$ ha.

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 „Privredna zona Hrasnica“ ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 2/12), vrši se u granicama gore navedenog obuhvata, a u cilju stvaranja planskog preduvjeta za izgradnju stambeno – poslovnog kompleksa na parceli k.č. 1639 K.O. Hrasnica, a koji čiji jedinstvenu cjelinu sa parcelama k.č. 1640/1, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646 i 1647 K.O. Hrasnica u okviru Regulacionog plana „Hrasnica“, vlasništvo Ademović (Alija) Nermina.

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 „Privredna zona Hrasnica“, te dati sintezu postojećeg stanja za područje obuhvata u skladu sa članom 60. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene 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 sljedećih usmjerenja:

- Prilikom izrade urbanističkog rješenja potrebno je posmatrati kompletno područje stambeno-poslovnog kompleksa, te Izmjenama i dopunama Planova definisati građevinske linije koje će obezbjediti samostalno djelovanje objekata u prostoru, u skladu sa katastarskim podacima, a da arhitektonski i kompoziciono predstavljaju jednu urbanu cjelinu usklađenih estetsko – oblikovnih karakteristika;
- Na građevinskoj parceli planirati stambeno-poslovni objekat u skladu sa prostornim mogućnostima i adekvatnim distancama prema susjednim objektima;
- Planirati procenat izgrađenosti građevinske parcele (P_i) cca 60%, uz koeficijent izgrađenosti (K_i) do 3,5;
- Planirati objekat spratnosti P_o+P+2 do maksimalne $P_o+P+5+M$;
- Maksimalna visina završnog sloja krova +24,0 m, uz mogućnost visinskog odstupanja +/- 0,5 m;
- Spratna visina prizemlja (poslovnog prostora) maksimalne visine 5,20 m, te etaža stambenog dijela objekta do maksimalno 3,0 m (spratna visina etaže se mjeri od kote gotovog poda jedne, do kote gotovog poda sljedeće etaže);
- Gabarit objekta ne može ni jednim svojim dijelom izaći izvan utvrđene građevinske linije, uključujući i nadstrešnice, odnosno natkriveni balkoni (lođe) mogu biti samo u okviru zadane građevinske linije;
- Krovne plohe rješavati primjenom ravnog krova;
- Prilikom definisanja prostorne organizacije građevinskih parcela, zelene površine treba da budu sastavni dio jedinstvenog rješenja cjelokupnog prostora;

- U okviru planiranih građevinskih parcela, zastupljenost prirodnog terena hortikulturno uređenog treba da iznosi cca 30%;
- Zelene površine uz stambeno-poslovne objekte, zastupljenošću, prostornim rasporedom i strukturom (sve tri vegetacione etaže, s akcentom na stablašice) treba da zadovolji potrebe korisnika i ostvare ekološku i estetsko-dekorativnu funkciju u kombinaciji sa arhitektonsko-građevinskim elementima;
- Prema ulici Put Famosa predvidjeti prostore za formiranje drvoreda, kao dijela ukupnog linijskog sistema zelenila uz ove saobraćajnice. Linijski sistemi se formiraju od stablašica markantnih morfoloških karakteristika koje odgovaraju datim stanišnim uslovima, a na površinama saobraćaja u mirovanju treba predvidjeti sadnju stablašica sa odgovarajućom dubinom pedosupstrata, neohodnom za njihov normalan rast i razvoj;
- Potrebno je zadržati koncept primarne saobraćajne mreže definisan važećim planovima višeg reda i usvojenim Planom;
- Saobraćajni pristup stambeno-poslovnom kompleksu je moguć iz novoplanirane ulice, označene u Planu B2-E4 (koja se priključuje na ulicu Lasički drum, te Put Famosa).
- Zadovoljenje potreba saobraćaja u mirovanju je potrebno planirati prema normativima usvojenim u Planu:

„... Zbog promjene namjene ovog prostora investitor je obavezan da obezbijedi parkiranje-garažiranje na svojoj građevinskoj parceli, u vidu podzemne ili spratne etaže kao dijela građevine (podzemne ili nadzemne garaže) ili na otvorenom parkiralištu u okviru pripadajuće građevinske parcele.

Procjenu potrebnog broja parking-garažnih mjesta treba raditi na osnovu sljedećih normativa:

za administraciju jedno parking mjesto na 30 m² po max. BGP

trgovinu jedno parking mjesto na 60 m² po max. BGP

za skladišta jedno parking mjesto na 120 m² po max. BGP

Prema važećim propisima i standardima svaka stambena jedinica zahtijeva minimalno po jedno(1.2) parking-garažno mjesto...”

Razmotriti mogućnost realizacije jedinstvenog garažnog prostora u nivou podzemne etaže;

- Površina podzemne etaže može biti veća od tlocrtna površine objekata, uz povlačenje minimalno 2 m od granice građevinske parcele, ukoliko se ne remeti osnovna funkcija komunalne infrastrukture i ne zahtjeva izmještanje njihovih vodova, te ne ugrožava objekte na susjednim parcelama;
- Zadržati osnovni koncept vodosnabdijevanja definisan osnovnim Planom, uz usaglašavanje sa susjednim detaljnim planovima kontaktnih prostornih cjelina i razvojnom planskom dokumentacijom, te postojećim stanjem na terenu. Distribucione cjevovode u kontaktnim saobraćajnicama obuhvata IDR-a preispitati i planirati u skladu sa novo nastalim potrebama, profile cjevovoda definisati tako da zadovolje potrebe za sanitarnom i protivpožarnom potrošnjom u skladu sa važećim propisima;
- 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 kanizacione mreže prema važećim propisima, te postojećim stanjem na terenu. Planiranu separatnu kanalizaciju unutar obuhvata IDR-a prilagoditi urbanističko-saobraćajnom rješenju;
- U obuhvatu Regulacionog plana „Privredna zona Hrasnica“, izgrađena je mreža gasa srednjeg pritiska 3(4) bar, za postojeće objekte. Toplotna energija za grijanje i TSV se obezbjeđuje individualnim sistemima na gas. Uz granicu predmetnog obuhvata prolazi

gasovod GPL 110 koji se može iskoristiti za potrebe snabdijevanja gasom planiranih objekata stambeno-poslovnog kompleksa;

- Priključke na infrastrukturnu mrežu utvrđenu važećim Planom projektovati u saradnji sa nadležnim javnim komunalnim preduzećima;
- 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 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 izmjena 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: maj 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.

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 za komunalnu infrastrukturu.

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.

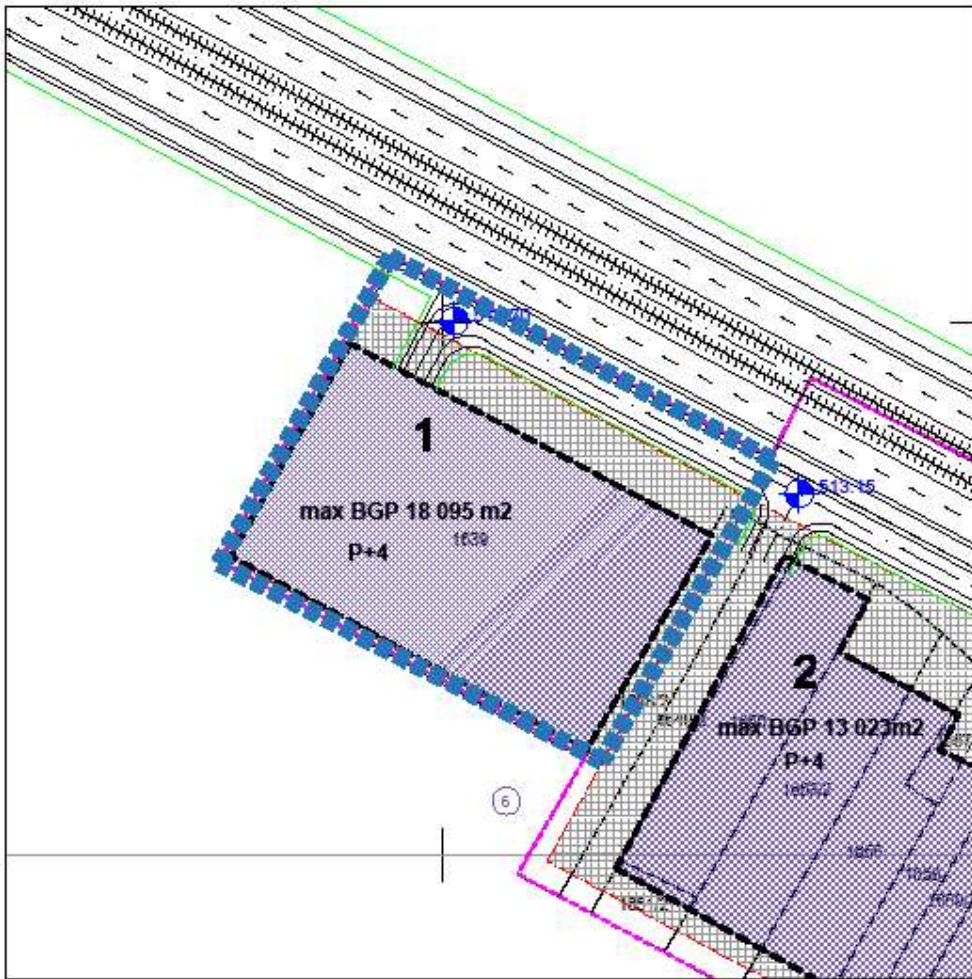
Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

DOSTAVLJENO:

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 Hrasnica I – 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
- 12.

Prilog:





IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA " PRIVREDNA ZONA HRASNICA " 1:1000
 (*Službene novine Kantona Sarajevo" broj 2/12)

■ ■ ■ ■ ■ GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA " PRIVREDNA ZONA HRASNICA "
 Stambeno - poslovni kompleks na k.č. 1639 K.O. Hrasnica
 $P_{obuhvata} = 0,53 \text{ ha}$



ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO