

Na osnovu člana 44. stav 1. Zakona o prostornom uređenju Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 7/05) i člana 23. i 55. Statuta općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 20/09, 46/18), Općinsko vijeće Ilijaš na sjednici održanoj dana _____ 2020.godine, donijelo je

ZAKLJUČAK

1. Usvaja se Nacrt Odluke o usvajanju Regulacionog plana "Apartmansko naselje Ljubnići-QTR-BS"ILIJAŠ i Nacrt Odluke o provođenju Regulacionog plana "Apartmansko naselje Ljubnići-QTR-BS"ILIJAŠ.

2. Javni uvid na Nacrt Odluke o usvajanju Regulacionog plana "Apartmansko naselje Ljubnići-QTR-BS"ILIJAŠ i Nacrt Odluke o provođenju Regulacionog plana "Apartmansko naselje Ljubnići-QTR-BS"ILIJAŠ održat će se u periodu od 30.01.2020. do 13.02.2019 godine u kancelariji broj 20. Općine Ilijaš II sprat, a Javna rasprava na Nacrt Odluke o usvajanju Regulacionog plana "Apartmansko naselje Ljubnići-QTR-BS"ILIJAŠ i Nacrt Odluke o provođenju Regulacionog plana "Apartmansko naselje Ljubnići-QTR-BS"ILIJAŠ, održat će se 14. februara (petak) 2020. godine u maloj sali Općine Ilijaš /podrumske prostorije/ sa početkom u 14 sati i 30 minuta.

3. Primjedbe, prijedlozi, sugestije i mišljenja svih zainteresovanih subjekata planiranja, MZ-a, potencijalnih investitora, građana, vijećnika Općinskog vijeća Ilijaš dostavljaju se Općini Ilijaš, Službi za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, koja organizuje i sprovodi javnu raspravu.

4. Služba za prostorno uređenje i i zaštitu okoliša dužna je nakon sprovedene javne rasprave da podnese izvještaj Općinskom vijeću Ilijaš, o rezultatima Javne rasprave koji sadrži primjedbe, prijedloge i mišljenja kao i da obrazloži razloge zbog kojih pojedine primjedbe, prijedlozi i mišljenja nisu prihvaćeni.

Ilijaš: 2020. godine
Broj:

Predsjedavajuća Općinskog vijeća Ilijaš

Alma Omerović, BA.nov.,s.r.

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

"Nacrt"

**ODLUKA O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA
„APARTMANSKO NASELJE LJUBNIĆI – QTR-BS“ ILIJAŠ**

Nosilac pripreme:
Načelnik Općine Ilijaš

Nosilac izrade:
Zavod za planiranje razvoja Kantona
Sarajevo

Ilijaš, januar 2020.

"Nacrt"

Na osnovu čl. 44. stav 4. i člana 47. stav 2. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 7/05) , te čl. 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 20/09, 46/18) Općinsko vijeće općine Ilijaš je na sjednici održanoj dana _____ 2020. godine donijelo

ODLUKA O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA „APARTMANSKO NASELJE LJUBNIĆI – QTR-BS“ ILIJAŠ

Član 1.

Usvaja se Regulacioni plan "Apartmansko naselje Ljubnići – QTR-BS" Ilijaš (u daljem tekstu Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Odluku o provođenju Regulacionog plana "Apartmansko naselje Ljubnići – QTR-BS" Ilijaš
- Tekstualni dio Plana

Grafički dio sadrži:

1. Faza-Urbanizam prezentiran na odgovarajućem broju tematskih karata i to:

- | | |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -karta 1. | - Izvod iz Prostornog plana Kantona Sarajevo |
| -karta 2. | - Izvod iz Izmjena i dopuna Urbanističkog plana Kantona Sarajevo za urbano područje Ilijaš za period 1986-2015 g. |
| -karta 3. | - Ažurna geodetska podloga |
| -karta 4. | - Inženjersko – geološka karta |
| -karta 5. | - Postojeće i posjedovno stanje |
| -karta 6. | - Planirano stanje - Razmještaj namjena i spratnost objekata |
| -karta 7. | - Planirana namjena površina |
| -karta 8. | -Mreža regulacionih i građevinskih linija sa planom parcelacije |

2. Idejno rješenje saobraćaja

Član 3.

Idejna rješenja faza saobraćaja, snabdijevanja vodom i odvodnje otpadnih i oborinskih voda, elektroenergetike i javne rasvjete i TK mreže su sastavni dio ovog Plana.

Član 4.

Po jedan primjerak ovjerenog elaborata nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u službi dokumentacije Općine Ilijaš i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 5.

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

Broj:

Datum:

Predsjedavajuća Općinskog vijeća Ilijaš

Alma Omerović, BA.nov.,s.r.

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama čl. 44. stav 4. , članu 47. stav 2. Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 7/05), te odredbama čl. 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 20/09, 46/18)

Prema članu 44. stav 4 Zakona o prostornom uređenju uz plan prostornog uređenja prilaže se i Odluka o usvajanju, a prema članu 47. stav 2. Zakona o prostornom uređenju je regulisano da regulacione planove na području općine donosi Općinsko vijeće .

Odredbe članova 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš utvrđuju nadležnost općine u oblasti urbanog planiranja, odnosno utvrđuju nadležnost općinskog vijeća za donošenje odluka, drugih propisa i općih akata.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003.-2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 26/06, 04/11 i 22/17), prema kojem se predmetni obuhvat nalazi u urbanom području u zoni građevinskog zemljišta.

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

"Nacrt"

**ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA
„APARTMANSKO NASELJE LJUBNIĆI – QTR-BS“ ILIJAŠ**

**Nosilac pripreme Plana:
Načelnik Općine Ilijaš**

**Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo**

Ilijaš, januar 2020.godine

Na osnovu člana 29. stav 2., i člana 47. stav 2. Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 7/05) , te odredbama člana 23. i člana 55. Statuta Općine Ilijaš ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 20/09, 46/18), Općinsko vijeće Ilijaš, na sjednici održanoj dana _____ 2020.godine donijelo je

ODLUKU O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA „APARTMANSKO NASELJE LJUBNIĆI – QTR-BS“ ILIJAŠ

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana "Apartmansko naselje Ljubnići – QTR-BS" Ilijaš (u daljem tekstu Plan), a naročito granice obuhvata, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, kao i površina pod saobraćajem i komunalnom infrastrukturom.

Član 2.

Granica obuhvata polazi iz četveromeđe parcela k.č. 895, 893, 894 i 1128, zatim produžava u pravcu sjevera, te jugoistoka idući međama parcela k.č. 895, 921/4, 921/3, 921/2, 921/1, 920 (obuhvata ih), potom nastavlja na jug, te sjeverozapad idući međama parcela k.č. 920, 908, 907 (obuhvata ih), presjeca parcelu k.č. 903, te nastavlja međama parcela k.č. 901, 902 (obuhvata ih) i dolazi u tromeđu parcela k.č. 921/4, 902 i 896. Granica obuhvata nastavlja u istom pravcu, idući međama parcela k.č. 921/4 i 895 (obuhvata ih) i dolazi do tromeđe parcela, odnosno do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Ljubnići, Općina Ilijaš.
Površina obuhvata iznosi $P=3,43$ ha.

Član 3.

Obuhvat ovog Plana, smješten je u urbanom području Ilijaša prema Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Sarajeva za urbano područje Ilijaš za period od 1986. do 2015. godine, a u granicama građevinskog zemljišta u skladu sa članom 2. Odluke o građevinskom zemljištu za teritoriju Općine Ilijaš („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 3/14) i Nacrtu Izmjena i dopuna Prostornog plana Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine.

Član 4.

Izgradnja na području planiranja u granicama opisanim u Članu 2. se vrši na osnovu Plana.

Član 5.

U obuhvatu ovog Plana definisana je zona individualnog stanovanja površine 2,71 ha, zona komunalne infrastrukture 0,18 ha, zona sporta i rekreacije površine 0,11 ha i saobraćajne površine 0,43 ha.

Član 6.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina:

a) Regulaciona i građevinska linija

- Regulaciona linija utvrđuje pojedinačne parcele i razdvaja površine različitih namjena u odnosu na javnu površinu, ulicu, vodotok ili druge građevine od kojih mora biti odvojena zbog funkcionalnih, estetskih ili zaštitnih razloga;
- Građevinska parcela utvrđena je regulacionom linijom i definisana je u grafičkom dijelu Plana;
- Planom utvrđene parcele moguće je zavisno od potrebe potencijalnih investitora spajati više parcela u jednu, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice i susjedne objekte;
- Građevinska linija je linija definisana planskim dokumentom koja utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu. Građevinskom linijom je utvrđena udaljenost objekta od regulacione linije i pravac pružanja uličnog pročelja. Unutar građevinskih linija investitor može definisati tlocrt građevine;
- Djelimična dislokacija objekta se može vršiti pod uslovom da se ne narušava planirani saobraćajni koncept i ne mjenja utvrđena građevinska linija prema ulici, naspramnoj dvorišnoj fasadi i susjednim parcelama i objektima;
- Građevinska linija utvrđena planom može se preći za cca 0,5 metar, arhitektonsko-oblikovnim elementima (doksati, konzolni prepusti i istaci, nadstrešnice, streha), ali samo pod uslovom poštivanja minimalnih distanci naspramnih i bočnih fasada. Navedeni istaci mogu biti realizovani samo u okviru pripadajuće građevinske parcele i ne mogu preći više od 5% tlocrtne površine objekta definisanog građevinskom linijom, (međusobna distanca objekata se utvrđuju u odnosu na najvišu kotu objekta, odnosno završnu etažu);
Za navedena odstupanja je neophodna pozitivna stav Općine i informacija-stav Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo na dostavljeno Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje i saglasnosti vlasnika kontaktnih (graničnih) parcela.

b) Spratnost

- Planirana spratnost je utvrđena Planom i ne može se mjenjati;
- Spratnosti objekata na kosom terenu odnosi se na dio vertikalnog gabarita objekta lociranog na nižoj strani uređenog terena, odnosno računa se od kote najnižeg ruba uređenog terena uz građevinu;

c) Etaže

- Nazivi etaža u planu su: suteran („S“), prizemlje („P“), potkrovlje (Pt);
- Suteran je etaža djelimično ukopana u teren sa tri strane i slobodnim pročeljem, kao i etaža zgrade koja je ukopana u odnosu na uređen teren između jedne četvrtine do jedne polovine svog volumena (između 25% i 50%);
- Potkrovnom etažom se smatra prostor ispod krovništa sa visinom nadzittka do 150 cm. Visina nadzittka se mjeri od gornje kote poda potkrovlja do spoja nadzittka sa krovnom konstrukcijom;

d) Spratna visina

- Maksimalna konstruktivna visina spratnih etaža je 290 cm (konstruktivna visina etaže se mjeri od gornje kote međuspratne konstrukcije jedne, do gornje kote međuspratne konstrukcije sljedeće etaže);
- Planirana spratnost i odstojanje objekata utvrđene su Planom, naznačene u grafičkim prilogima i ne mogu se mijenjati osim u slučajevima koji su propisani ovom odlukom;

e) Koefficient i procenat izgrađenosti

- Koefficienti izgrađenosti parcele i ukupnog obuhvata utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana;
- Koefficient izgrađenosti je odnos između ukupnog BGP-a objekta nadzemnih etaža i površine parcele. Kod računanja ukupnog BGP-a objekta ne uzima se u obzir podrumška etaža, dok se suterenska etaža računa do 75% ukupne površine iste;
- Procenat izgrađenosti ukupnog prostora je 13,7% , a koefficient izgrađenosti 0,33;

f) Nivelacija

- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu;
- Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalne infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Planom (važećim tehničkim normativima) na osnovu faza komunalne infrastrukture koje su sastavni dio Plana;
- Za sve novoplanirane sadržaje mora se obezbijediti saobraćajni pristup, a prema normativima odgovarajući broj mjesta za parkiranje/garažiranje koji je utvrđen članom 10;

g) Arhitektonsko oblikovanje:

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, ali sa jednostavnim-mimim arhitektonskim linijama;

Član 7.

U Elaboratu o inženjerskogeološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog plana „Apartmansko naselje Ljubnići – QTR-BS “ urađen od strane firme „Geo konzalting“d.o.o. Sarajevo(mart 2019.g.) detaljno su opisane inženjerskogeološke, hidrogeološke i geomehaničke karakteristike i građa terena, te su date preporuke kojih se treba pridržavati kod projektovanja i gradnje planiranih objekata, odnosno izdavanja urbanističke saglasnosti za pojedinačne objekte.

Član 8.

Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom.

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, radova na stabilizaciji terena.

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 9.

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta, a u skladu sa članom 77. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 07/05).

Član 10.

- Saobraćajne površine, površine za parkiranje i garažiranje vozila utvrđene su Planom-faza saobraćaja;
- Parkiranje - garažiranje se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele ili unutar gabarita objekta;
- 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:
 - za stambenu izgradnju 1 stan – 1,1 parking mjesto;
- Unutar saobraćajnog ugla preglednosti ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture;

Član 11.

Izgradnja i uređenje zelenih površina te komunalne infrastrukture vrši se u skladu sa predhodno pribavljenom odgovarajućom dokumentacijom urađenih na osnovu Idejnih rješenja, koji je sastavni dio Plana.

Član 12.

Ovim Planom utvrđena je kategorija zelenila:

- zelenilo uz objekte stanovanja apartmanskog tipa-kao pretežna namjena

Planom je predviđeno da se minimalno 30% od ukupne građevinske parcele objekata mora koristiti za stvaranje zelenih površina.

Aktivnosti na realizaciji i uređenju zelenih površina bazirati na adekvatnoj tehničkoj dokumentaciji tj. Projektna dokumentacija za izgradnju objekata i saobraćajne infrastrukture mora da sadrži i Idejne/Izvedbene projekte vanjskog uređenja sa hortikulturom, urađene na osnovu Idejnog rješenja hortikulture, koja je sastavni dio Plana. Projekti moraju biti urađeni od strane stručnog i odgovornog lica i/ili registrovane firme za projektovanje zelenih površina.

Hortikulturno uređenje treba da bude završeno prilikom završetka građevinskih radova, a prije puštanja objekta u funkciju.

Član 13.

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbijeđeni 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 14.

Pri izdavanju dozvole za građenje arhitektonskih objekata potrebno je pribaviti inženjerskogeološki i geotehnički nalaz i uslove temeljenja od stručnih institucija, a statički proračun mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8° MCS.

Tehnička dokumentacija za realizaciju novih objekata mora biti u saglasnosti sa preporukama vezanim za konstruktivne elemente same građevine i neophodnih radova na okolnom terenu na osnovu detaljnog inženjerskogeološkog i geotehničkog izvještaja, koji treba biti urađen od strane ovlaštene firme.

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.

U postupku donošenja odobrenja za građenje, odnosno u postupku donošenja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine moraju biti isprojektovane i izvedene prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uvjetima, prostomim standardima i normativima za otklanjanje i sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala (Službene novine Kantona Sarajevo, broj 5/00).

Član 16.

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

Broj:

Datum:

Predsjedavajuća Općinskog vijeća Ilijaš
Alma Omerović, BA.nov.,s.r.

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Zakonski osnov za donošenje ove Odluke su član 29. stav 2. kojim je regulisano da je odluka o provođenju plana prostornog uređenja sastavni dio plana i član 47. stav 2. Zakona o prostornom uređenju kojim je regulisano da regulacione planove na području općine donosi općinsko vijeće.

Statutarni osnov za donošenje ove odluke su članovi 23. i 55. Statuta Općine Ilijaš kojim je regulisano da je Općina, kao jedinica lokalne samouprave, nadležan za regulisanje pitanja iz oblasti prostornog uređenja i urbanizma, odnosno da Općinsko vijeće donosi odluke i druge propise iz nadležnosti Općine kao jedinice lokalne samouprave.

Planski osnov

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Prostorni plan Kantona Sarajevo za period 2003.-2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 26/06, 4/11 i 22/17), prema kojim se predmetni obuhvat nalazi u urbanom području u zoni građevinskog zemljišta.

Razlozi donošenja Odluke

Izrada Regulacionog plana „Apartmansko naselje Ljubnići – QTR-BS“ - Ilijaš je u svrhu urbanizacije prostora na kojem je investitor Aldana d.o.o. podnio zahtjev općini za izgradnju više stambenih objekata. Regulacionim planom planirana je izgradnja 28 stambenih i jednog poslovnog objekta sa dvosmjernom saobraćajnicom i obostranim trotoarima, kao i urbanim zelenilom unutar plana. Snabdijevanje područja ostalom infrastrukturom definisat će se poslije utvrđivanja Nacrta plana, a koji će biti sastavni dio Prijedloga plana.

Odluka je sačinjena na osnovu Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata ("Službene novine Federacije BiH ", broj 63/04 i 50/07) i sadrži sve propisane elemente iz navedene Uredbe.



**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

Nacrt

**REGULACIONI PLAN
„APARTMANSKO NASELJE LJUBNIĆI – QTR-BS“
ILIJAŠ**

**Direktor
Hamdija Efendić, dipl.ing.građ.**

Ilijaš , decembar 2019. godine

NOSILAC PRIPREME PLANA:

NAČELNIK OPĆINE ILIJAŠ

NOSILAC IZRADE PLANA:

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

FAZA:

URBANIZAM

**POMOĆNIK DIREKTORA ZA
DETALJNU PLANSKU
DOKUMENTACIJU:**

DAMIR LUKIĆ, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PLANER:

MIRSADA DŽIHO, dipl.ing.arh.

SARADNIK:

ENISA ČUSTOVIĆ, dipl.ing.arh.

TEKSTUALNI DIO

- 1 UVOD**
- 2 OBUHVAT I POVRŠINA**
- 3 IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA**
- 4 POSTOJEĆE STANJE**
 - 4.1. Prirodni uslovi**
 - 4.2. Stvoreni uslovi**
- 5 OPREMLJENOST NASELJA SAOBRAĆAJNOM I KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM**
- 6 KONCEPT ARHITEKTONSKO – URBANISTIČKOG RJEŠENJA**
- 7 INTERVENCIJE U OKVIRU GRAĐEVINSKOG FONDA**
- 8 URBANISTIČKO TEHNIČKI POKAZATELJI**

GRAFIČKI DIO

- 1 IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA KANTONA SARAJEVO ZA PERIOD OD 2003 – 2023**

1:5000
- 2 IZVOD IZ IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA KANTONA SARAJEVO ZA URBANO PODRUČJE ILIJAŠ ZA PERIOD 1986-2015**

1:5000
- 3 AŽURNA GEODETSKA KARTA**

1:1000
- 4 INŽINJERSKO – GEOLOŠKA KARTA**

1:1000
- 5 POSTOJEĆE I POSJEDOVNO STANJE**

1:1000
- 6 PLANIRANO STANJE – RAZMJESTAJ, NAMJENA I SPRATNOST OBJEKTA**

1:1000
- 7 PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA**

1:1000
- 8 MREŽA REGULACIONIH I GRAĐEVINSKIH LINIJA SA PLANOM PARCELACIJE**

1:1000

TEKSTUALNI DIO

1. UVOD

Izradi R.P. „Apartmansko naselje Ljubnići“ (u daljnjem tekstu Plan) je pristupljeno na inicijativu Općine Ilijaš, koju je pokrenuo Načelnik Općine, a prihvatilo Općinsko vijeće, na sjednici održanoj dana 26.07.2018. (Odluka o pristupanju, „Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 33/18).

2. OBUHVAT I POVRŠINA

Predmeti obuhvat R.P. „Apartmansko naselje Ljubnići“ pripada Općini Ilijaš i smješten je u njenom zapadnom dijelu u neposrednoj blizini petlje Podlugovi. U prikazu pogleda sa ispitivanog prostora gledajući sjeveroistočno nalazi se petlja podlugovi te trasa autoputa M5 (Sarajevo - Zenica) koja se paralelno pruža sa predmetnim terenom. Lokacija je omeđena u zapadnom dijelu naseljem Ljubnići dok u istočnom dijelu naseljem Lug i Kadarići. Značajni vodotoci su rijeka Bosna u kotlinskom dijelu. Obuhvat je nepravilnog oblika i nalazi se unutar K.O. Ljubnići i administrativno pripada Općini Ilijaš.

Površina obuhvata iznosi $P = 3,43$ ha.

3. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA

Prema Izmjenama i dopunama Ubraništčkog plana grada Sarajeva za urbano područje Ilijaš za period od 1986. do 2015. godine i usvojenih Izmjena i dopuna Prostornog plana Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine., lokalitet Ljubnići se nalaze u urbanom području Općine Ilijaša, te u granicama građevinskog zemljišta.

Cilj izrade provedbenog planskog dokumenta je da se predmetno područje urbanizira na kvalitetan način, predloži optimalna organizacija prostora sa kompleksom objekata apartmanskog tipa stanovanja i isto opremi kvalitetnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, da se preispitaju prostorne mogućnosti područja sa aspekta konfiguracije terena, geologije i uslova stabilnosti terena, a poštujući uvjete zaštite okoliša u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 7/05 i Zakona o zaštiti okoliša „Sl. novine Federacije BiH“, br. 33/03 i 38/09).

4. POSTOJEĆE STANJE

4.1. Prirodni uslovi

Predmetni obuhvat se nalazi u Općini Ilijaš i smješten je u njenom zapadnom dijelu terena u neposrednoj blizini petlje Podlugovi na nadmorskoj površini oko 490 m. Ukupna površina obuhvata iznosi oko 3,4 ha, dok ukupna dužina obuhvata iznosi oko 1009 m. Geografske koordinate centralnog dijela ovog područja su 18°14'49,833" E i 43°58'3,856" N. Istražni prostor odlikuje padinski teren koji je omeđen na zapadnom dijelu naseljem Ljubnići dok na istočnom dijelu naseljima Lug i Kadarići. Pristup terenu je sa sjeveroistočne strane asfaltnim i dijelom makadamskim putem.

Od geoloških jedinica izdvojeni su samo neogeni i kvartarni sedimenti, tačnije zastupljen je srednje miocenski gornji superpozicioni paket predstavljen laporima, pješčarima i glinama (²M₂). Sedimenti srednjeg miocena leže konkordantno u podini lašvanske serije. Povlatna zona izgrađena je od slojevitih i bankovitih krečnjaka, zatim tankouslojenih laporaca i lapora i laporaca u smjeni sa pješčarima, ukupne debljine 300-400 m.

U tektonskom pogledu predmetna lokacija pripada Sarajevsko-Zeničkom bazenu, koji zahvata urbano područje grada Sarajeva. Pruža se prema zapadu i sjeverozapadu do Zenice. U sastavu jedinice koja predstavlja monoklinu ulaze Sedimenti oligomiocena i miocena. U genetskom pogledu, u istražnom području su ispoljeni eluvijalno-deluvijalni procesi koji rezultiraju višefazno premiještanje materijala niz padinu pod uticajem atmosferilija te njihovo akumuliranje u hiposmetrijski najnižim dijelovima terena pri gubitku transportne moći. Odlika je relativno velika debljina površinskog pokrivača. Od ukupne površine obuhvata 90 % istražnog prostora je kontinuiranog nagiba preko 15% dok ostalih 10% pripada u kategoriju promjenljivih nagiba koje nije moguće izdvajati i kategorisati posebno.

U periodima velikih padavina nivoi vode mogu dostići liniju terena, dok u ljetnim periodima nivoi vode opadaju, to jest izraženo je jako veliko osciliranje, i može se reći da površinski pokrivač ima ulogu vodonosnika. Sjeveroistočno od predmetnog regulacionog plana na udaljenosti od cca 1000 m., postojan je stalni vodotok rijeka Bosna, koja sa hidrogeološkog aspekta nema uticaja na predmetni teren. U povremene vodotoke možemo uvrstiti manji tok unutar depresije u istočnom dijelu obuhvata u zoni ruševnih objekata (u periodima obilnih padavina) vrši se protok vode granicom regulacionog plana. U povremene vodotoke može se uvrstiti i zona u središnjem dijelu parcela gdje usljed obilnih padavina te podizanja nivoa pv. dolazi do izviranja vode na površinu terena u vidu izdani. Na predmetnom lokalitetu nisu

evidentirana dugotrajno raskvašena područja izuzev zone na navedenom mjestu izdani. Stalnih izvora ili vrela unutar razmatranog terena nema.

Na osnovu rezultata inženjersko-geološkog kartiranja i rezultata ranijih istraživanja, na razmatranom području, izdvojena je samo jedna kategorija terena prema stabilnosti i to uslovno stabilan teren. Teren spada u uslovno stabilne zbog jednoličnosti prilikom iskopa jer se isključuju značajnija odstupanja u visinama. Litološki gledano, materijal odgovara za fundiranje objekata manjih gabarita. Na predmetnom terenu također nisu evidentirana klizišta. Za ovo područje izračunat je osnovni stepen seizmičkog intenziteta 7° MCS skale, a zavisno od lokalnih uslova ova vrijednost može biti i veća za 0,5 – 1,0 stepen.

Ovaj prostor spada u prvu i drugu klimatsku kategoriju što znači da ima manje povoljnu do tolerantnu klimu. Osnovni mikroklimatski parametri se odlikuju srednjom godišnjom temperaturom u iznosu od 9,1°C, te srednjom godišnjom maksimalnom temperaturom 15,1°C i srednjom godišnjom minimalnom temperaturom zraka 3,6°C. Prosječni broj dana sa padavinama iznosi 152 dana dok je srednja godišnja relativna vlažnost zaraka 77%. Srednja godišnja količina padavina iznosi 965 l/m², a dominantni pravac vjetrova je iz sjevernog kvadranta. Projektna temperatura za ventilaciju iznosi 33,6°C.

Inženjersko-geološke i geomehaničke karakteristike terena su utvrđene na osnovu terenskih i laboratorijskih istraživanja. Izvršeno je 6 sondažnih bušotina čiji se rezultati, te rezultati laboratorijskih ispitivanja nalaze u Elaboratu o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog plana "Ljubnići - QTRBS" koji je izradio "GEOKONZALTING" d.o.o. Sarajevo, 2019. godine, koji se nalaze u arhivi Općine Ilijaš i Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

4.2. Stvoreni uslovi

Obilaskom terena u sklopu obuhvata evidentirana su dva napuštena i ruševna objekta. Uvidom u zatečeno stanje riječ je o jako lošoj konstrukciji objekta za koji ne postoji podatak projektne dokumentacije kao niti podatak o legalizaciji. U okviru datog obuhvata nije izgrađena saobraćajna i komunalna infrastruktura.

5. OPREMLJENOST NASELJA SAOBRAĆAJNOM I KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

Pristup terenu je sa sjevernoistočne strane asfaltnim i dijelom makadamskim putem, kojeg treba rekonstruisati kako bi zadovoljio normative. Orjentaciona udaljenost od autoputa do lokacije lokalnom cestom iznosi oko 1500m.

Planom se predviđa jedna saobraćajnica prilikom čijeg definisanja se vodilo računa o optimalnoj povezanosti prostorno – funkcionalnih cjelina unutar tretiranog obuhvata.

Stacionarni saobraćaj – parkiranje/garažiranje vozila, mora se obezbijediti u okviru pripadajućih parcela, ili unutar gabarita objekata. Područje planiranja je potrebno opremiti neophodnom saobraćajnom mrežom i uređajima komunalne infrastrukture (snadbjevanje vodom, dispozicija otpadnih voda, snadbjevanje potrebnim količinama električne energije i dr.) prema uslovima datim od javnih komunalnih preduzeća.

6. KONCEPT ARHITEKTONSKO – URBANISTIČKOG RJEŠENJA

Prilikom definisanja prostorne organizacije unutar granica apartmanskog naselja Ljubnići, poštovana su usmjerenja za uređenje prostora koja su data smjernicama za izradu Plana, kao i preporuke Elaborata o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama tla. Koncept prostorne organizacije zasniva se na obezbjeđenju urbanističkih i planskih preduslova za izgradnju individualnih objekata apartmanskog tipa, te opremanju lokaliteta potrebnom mrežom saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Prostornom organizacijom definisane su sljedeće namjene:

- Zona individualnog stanovanja..... 2,71 ha
- Zona sporta i rekreacije.....0,11 ha
- Zona komunalne infrastrukture.....0,18 ha
- Saobraćajne površine.....0,43 ha

Kolski pristup lokalitetu Ljubnići je sa sjevernoistočne strane asfaltnim i dijelom makadamskim putem, kojeg treba rekonstruisati kako bi zadovoljio normative.

Planom se predviđa saobraćajnica u pravcu zapad – istok, širine 4,5m i pločnikom širine 1,6m.

Predloženim urbanističkim rješenjem planirana je izgradnja 29 novih objekata, od čega je:

- 25 individualnih stambenih objekata spratnosti SPpT, koji pokrivaju najveći dio obuhvata,

- 3 parcele predviđene za objekte komunalne infrastrukture
- 1 parcela predviđena za objekat za čuvara

Ukupna tlocrtna površina objekata iznosi 4699,00 m², ukupna BGP 11.581,00 m², sa spratnošću S+P+Pt.

Polazeći od stanovništva da je planirana idividualna izgradnja objekta 1 objekat = 1 domaćinstvo u prosjeku sa 5 člana po domaćinstvu, realizacijom planiranje stambene izgradnje ukupan broj stanovnika će iznositi 125 stanovnika.

U obuhvatu Plana, prosječna gustina naseljenosti će iznositi 36 st/ha, gdje je procenat izgrađenosti 13,7%, a koeficijent izgrađenosti 0,33.

Ovim Planom utvrđena je kategorija zelenila:

1. zelenilo uz objekte stanovanja apartmanskog tipa-kao pretežna namjena

Uvažavajući sve elemente prirodnih uslova koji se javljaju na ovom području, komponenta zelenila predstavlja značajan faktor, ne samo u likovno-pejsažnom smislu, nego i u smislu poboljšanja i očuvanja osnovnih parametara koji se odnose na prirodne uslove.

Prilikom planiranja i izvođenja radova sve postojeće, zdrave i fenotipski dobro oblikovane jedinke, kao i grupacije, treba sačuvati i uklopiti u buduće rješenje.

Obzirom na karakter objekata, očekuje se veoma kvalitetno vanjsko uređenje, uz uvažavanje potencijalne vegetacije i pozicije budućeg apartmanskog naselja (padinski dio grada), uz obaveznu predhodnu izradu Idejnih ili Izvedbenih projekata. Bitno je napomenuti da se ne smije dozvoliti mix različitih stilova i prepuštanje korisnicima da sami, po svom nahođenju, planiraju vanjsko uređenje, nego to trebaju prepustiti stručnjacima i projektantima iz oblasti hortikulture.

Zelenilo treba da čini minimum 30% od ukupne površine građevinske parcele, s tim da u njegovom sastavu dominiraju elementi prve vegetacione etaže (stablašice) u odnosu na elemente druge i treće vegetacione etaže (grmlje i trava) u omjeru 70/30% i to u skladu sa potencijalnom vegetacijom i uslovima terena.

Od ostalih sadržaja na parceli se, prema potrebama korisnika, mogu locirati i prostori za odmor, igru, rekalsaciju na otvorenom opremljene odgovarajućim mobilijarom, koji mora biti u skladu sa ambijentom.

Ukoliko postoji potreba za ograđivanjem pojedinih parcela, ograda treba da bude transparentna u kombinaciji sa biološkom komponentom (živa ograda, razne vrste penjačice itd.)

U zoni rekreacije i društvene infrastrukture zelene površine svojom veličinom (minimalno 30%) i strukturom (atraktivne dendrovrsne) u kombinaciji sa građevinskom komponentom, treba da zadovolje potrebe korisnika, i doprinesu atraktivnosti prostora.

Aktivnosti na realizaciji i uređenju zelenih površina bazirati na adekvatnoj tehničkoj dokumentaciji tj. Projektna dokumentacija za izgradnju objekata i saobraćajne infrastrukture mora da sadrži i Idejne/Izvedbene projekte vanjskog uređenja sa hortikulturom, urađene na osnovu Idejnog rješenja hortikulture, koja je sastavni dio Plana. Projekti moraju biti urađeni od strane stručnog i odgovornog lica i/ili registrovane firme za projektovanje zelenih površina.

Kod projektovanja i gradnje planiranih objekata potrebno se pridržavati preporuka koje su date u Elaboratu o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog plana „Apartmansko naselje Ljubnići“.

7. INTERVENCIJE U OKVIRU GRAĐEVINSKOG FONDA

Obilaskom terena u sklopu obuhvata Planom evidentirana su dva napuštena i ruševna objekta. Planiranjem apartmanskog naselja sa urbanističkim i saobraćajnim rješenjem, predviđeno je rušenje dva postojeća objekta koji su u devastiranom stanju.

8. URBANISTIČKO TEHNIČKI POKAZATELJI

Definisanjem prostora u granici Plana dobiveni su sljedeći urbanističko-tehnički pokazatelji:

Ukupna površina obuhvata-----	3,43 ha
Ukupan broj stanovnika-----	125 stan.
Gustina naseljenosti-----	36 st/ha
Ukupna tlocrtna površina objekata-----	4699 m ²
Ukupna bruto građevinska površina objekata-----	11.581 m ²
Procenat izgrađenosti (Pi)-----	13,7 %
Koeficijent izgrađenosti (Ki)-----	0,33

GRAFIČKI DIO

