

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
NAČELNIK OPĆINE ILIJAŠ**

Nacrt

***ODLUKU O PROVOĐENJU
REGULACIONOG PLANA
"LJEŠEVO - ŽELJEZNIČKA STANICA"***

Nosilac pripreme Plana:
Načelnik Općine Ilijaš

Nosilac izrade Plana:
Zavod za planiranje razvoja
Kantona Sarajevo

Ilijaš, maj 2020. godine

Na osnovu člana 29. 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), Općinsko vijeće Ilijaš, na sjednici održanoj dana _____ 2020. godine, donijelo je

ODLUKU O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA "LJEŠEVO - ŽELJEZNIČKA STANICA"

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korišćenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana "Lješevo – željeznička stanica" (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, te odnosi prema postojećim građevinama.

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tačke br.1 koja se nalazi na parceli k.č. 218, a ima koordinate $y=6518634$, $x=4871841$, zatim produžava na sjeveroistok idući u pravoj liniji parcele k.č.218, 1260, 1267, 231 i dolazi u tački br.2 koja ima koordinate $y=6518669$, $x=4871883$, potom produžava na jugoistok idući planiranom saobraćajnicom koja ide preko parcela k.č. 286, 287, 294, 297, 302, 303,306, 999, 995/5, 993, 988, 991, 990, 986, 987, 973/2, 970, 968/2, 967, 966/2, 951, 950, 949, 890, 889, 887, 885, 883, 884, 880, 138/1, i dolazi do tačke br. 3 koja se nalazi na parceli k.č.138/1, a ima koordinate $y=6519218$, $x=4871441$. Granica obuhvata se lomi na jugozapad sijekući parcele k.č. 1267 i 1260 i dolazi u tačku br.4 koja ima koordinate $y=6519193$, $x=4871407$, potom skreće na sjeverozapad idući putem k.č. 1260 u dužini od 67m, nastavlja na jug planiranom saobraćajnicom i dolazi do tačke br.5 sa koordinatama $y=6519073$, $x=4871385$, potom nastavlja na sjeverozapad planiranom saobraćajnicom (obuhvata je) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve navedene parcele se nalaze u katastarskoj općini K.O. Elešehovići, Općina Ilijaš. Površina obuhvata iznosi $P= 5,2$ ha.

Član 3.

U granicama obuhvata ovog Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Zona zaštitnog koridora saobraćajne infrastrukture,
- Zona individualnog stanovanja.

Član 4.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina:

Regulaciona linija i parcelacija:

- Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su u grafičkom dijelu Plana.
- Za Planom utvrđene parcele moguće je, zavisno od potrebe potencijalnih investitora, izvršiti spajanje više parcela u jednu, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevinskih linija prema susjednim parcelama.
- Ukoliko se u toku pribavljanja urbanističke saglasnosti utvrdi da, zbog imovinsko-pravnih odnosa, nije moguće realizovati planiranu građevinu u predviđenom gabaritu, neophodno je prilagoditi realizaciju gabarita građevine u okviru pripadajuće parcele.
- Za postojeće izgrađene građevine koje su zadržane Planom, zemljište za redovnu upotrebu građevine u smislu odredbe 39. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ broj 67/05) je zemljište katastarske čestice prema kopiji katastarskog plana na kojoj je izgrađena građevina.

Građevinska linija:

- Građevinska linija utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu. Građevinskom linijom je utvrđena udaljenost objekta od regulacione linije i pravac pružanja ulične fasade. Građevinska linija ne može prelaziti regulacionu liniju, osim ako ista nije predviđena Planom. Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše tlocrt građevina u ovisnosti od potreba i želja.
- Građevinska linija podrumске etaže može biti veća od građevinske linije osnovnog gabarita građevine, ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren. Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1.0 m, zbog mogućnosti realizacije zaštitne građevinske jame. Kod realizacije navedene podrumске etaže voditi računa da se ne ugrozi stabilnost građevina na susjednim parcelama.

Spratna visina i etaže objekta:

- Spratnost građevina utvrđena je Planom i ne može se mijenjati.
- Etaže građevine su : podrum ("Po"), suteran ("S"), prizemlje ("P"), spratovi ("1",), potkrovlje ("Pt").
- Tavan je prostor ispod krovišta sa maksimalnim nadzirkom od 60 cm. Visina nadzitka se mjeri od gornje kote poda tavana/potkrovlja do tačke preloma nadzitka sa krovnom konstrukcijom.

- Potkrovnom etažom se smatra prostor ispod krovišta sa visinom nadzitka od 60 cm do 140 cm.
- Maksimalna spratnost objekata u zoni saobraćajne infrastrukture je prizemlje, maksimalne visine 3,20 metara, uz mogućnost izgradnje građnje podzemne etaže.
- Maksimalna spratnost objekata individualnog stanovanja je tri nadzemne etaže, s tim da se završna etaža bude potkrovlje, odnosno ako se primjenjuje ravni krov zadnja etaža povučena minimalno 1,5 metar u odnosu na ukupni gabarit objekta. Preporučuje se da objekti ne prelaze spratnost P1, jer je sa aspekta arhitektonskog oblikovanja najprimjerenija visina za predmetni lokalitet.

Arhitektonsko oblikovanje:

Kod izgradnje novih ili zamjenskih građevina uvažiti sljedeća usmjerenja i preporuke:

- Kod arhitektonskog oblikovanja građevina koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, ali sa jednostavnim - mirnim arhitektonskim linijama, po mogućnosti dominacijom horizontala i formom jednostavnih kubusa.
- Sa aspekta kolorističke obrade fasade, izbjegavati jarke i intenzivne boje, a preporučuje se ublažena bijela ili svijetlo pastelne u kombinaciji sa neutralnim nijansama.
- Uređaji koji su u funkciji obavljanja djelatnosti u građevini (ventilacije, dimnjaci, klima uređaji, RTV i sl.) moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita građevine, posebno u slučaju kada bi svojim volumenom, primjenjenim materijalom i oblikom mogli znatno uticati na arhitektonski izgled fasade.

Završna etaža i krovište:

- Građevine u zoni saobraćajne infrastukture završiti ravnim krovom ili krovovima blagog nagiba sakrivenih obodnom atikom.
- Građevine individualnog stanovanja mogu biti završeni ravnim ili kosim krovom.
- Nagib kosih krovova prilagoditi nagibu na susjednim građevinama. Cijela krovna ravan mora biti jednakog nagiba. Prosječni nagib je cca 30°.
- U slučaju primjene kosih krovova, tavanski prostori se mogu koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, odnosno, za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih jedinica.

Ostali uslovi:

- Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana.
- Nivelacione kote prizemlja planiranih građevina u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu.
- Nivelaciona kota prizemlja ili suterena u građevinama u kojima je predviđen poslovni prostor mora se izvesti najmanje 15.0 cm više od kote niveleta pločnika.
- Nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine, moraju biti isprojektovane i izvedene prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uslovima, prostornim 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).
- Na bočnim fasadama građevina moguće je otvaranje prozora prema susjedu, pod uslovom da rastojanje građevine od granice parcele bočnog susjeda iznosi min.

3.00 metra. Ukoliko je rastojanje manje od 3.00 m, otvaranje prozora je moguće uz saglasnost susjeda.

- Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalne infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Planom (važecim tehničkim normativima) na osnovu faza komunalne infrastrukture koje su sastavni dio Plana.
- Teren oko građevina, izvesti tako da se ne narušavaju uslovi stanovanja na susjednim parcelama a odvodnju oborinskih voda riješiti na vlastitoj parceli.
- Južna krovista stambenih i drugih građevina moguće je oblikovati na način koji omogućuje ugradnju sunčanih pretvornika u svrhu korištenja sunčeve energije kao obnovljivog izvora energije.

Član 5.

U izuzetnim slučajevima može se predvidjeti izgradnja individualnih stambenih građevina koje nisu predviđene grafičkim dijelom Plana. Osim ispunjenja svih uslova predviđenih ovom Odlukom, za izgradnju novih građevina je potrebno zadovoljiti i slijedeće uslove:

- Građevinska parcela mora imati obezbjeđen saobraćajni pristup.
- Minimalna površina građevinske parcele za slobodnostojeće građevine iznosi 350 m².
- Građevina, ako se gradi kao slobodostojeća, mora biti udaljena minimalno pola visine ($h/2$) od granice susjedne parcele, ali ne manje od 3 m. Ukoliko se na susjednoj parceli nalazi građevina, udaljenost između građevina ne može biti manja od 6 metara.

Član 6.

Odnos prema postojećem građevinskom fondu

Postojeće građevine koji se nalaze u obuhvatu Plana, zadržane su u zatečenim gabaritima, prema snimljenoj ažurnoj geodetskoj podlozi, osim ukoliko se ne nalaze u koridorima saobraćajne infrastrukture.

Postojeći objekti u zoni saobraćajne infrastukure koji se zadržavaju:

- Postojeći objekti koji se nalaze u zoni saobraćajne infrastrukture označeni na grafičkom prilogu broj 7. (benzinska pumpa sa pratećim objektima i zgrada željezničke stanice) predviđeni su za zadržavanje uz mogućnost rekonstrukcije i redizajna u postojećim gabaritima, bez mogućnosti dogradnje ili nadzidivanja.
- Objekat željezničke stanice predviđen je za rekonstrukciju u postojećim gabaritima uključujući uređenje staničnog trga.

Postojeći objekti u zoni saobraćajne infrastrukture predviđeni za zamjensku izgradnju

- Postojeće građevine koje se nalaze u zoni saobraćajne infrastrukture označene na grafičkom prilogu broj 7., predviđene su za održavanje do realizacije zamjenske izgradnje predviđene Planom.
- Kod rekonstrukcije ili zamjenske izgradnje građevina se mora planirati u okviru Planom zadane građevinske linije.
- Na postojećim građevinama koje su predviđene za zamjensku izgradnju, mogu se odobriti samo radovi tekućeg održavanja, u cilju obezbjeđenja stabilnosti i normalnog korištenja objekata.

Postojeći objekti individualnog stanovanja:

- Za postojeće građevine koji se zadržavaju Planom može se odobriti rekonstrukcija, dogradnja ili nadziđivanja, kako za potrebe stanovanja, tako i za potrebe dobivanja poslovnog prostora u kojem se mogu obavljati isključivo djelatnosti koje ne ugrožavaju čovjekovu okolinu i standard života u susjednim građevinama. Istovremeno za sve postojeće građevine koje se Planom zadržavaju, zbog dotrajalosti ili potrebe investitora može se odobriti i izgradnja zamjenskih građevina.
- Za dobivanje urbanističke saglasnosti za navedene intervencije potrebno je obezbjeđiti: idejni projekat, urbanističko rješenje građevinske parcele i geotehnički izvještaj od strane ovlaštene institucije.
- Nadziđivanje postojećih građevina može se dozvoliti pod uslovom da građevina na kojoj se vrši nadziđivanje mora zadovoljiti konstruktivno-seizmičke uslove, a spratnost nadzidane građevine treba biti usklađena sa prosječnom visinom okolnih objekata.
- Za sve novoplanirane sadržaje mora se obezbijediti odgovarajući broj mjesta za parkiranje/garažiranje.
- Kod nadziđivanja-dogradnje postojećih građevina, nadzidani-dograđeni dio objekta uskladiti sa postojećim u cilju unapređenja arhitektonsko-oblikovnih vrijednosti postojećeg objekta, u skladu sa odredbama člana 4. ove Odluke koje se odnose na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju.
- Pomoćne građevine koje se zadržavaju, ovim Planom nisu tretirane. Nadležna općinska služba dužna je na osnovu dokaza o vlasništvu, kao i prostornih mogućnosti parcele odrediti status ovim objektima.

Član 7.

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

Izgradnja građevina se ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta što podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih 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 8.

Na postojećim građevinama koje su predviđene za rušenje ili za zamjensku izgradnju, mogu se odobriti samo radovi tekućeg održavanja, u cilju obezbjeđenja stabilnosti i normalnog korištenja objekata.

Član 9.

Moguće je pretvaranje prizemlja postojećih i planiranih individualnih stambenih građevina u poslovni prostor.

U poslovnom prostoru mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš, ne remete korištenje susjednih građevina i sadržaja i koje se vrše u objektima izgrađenim u skladu sa važećim propisima (u odnosu na djelatnosti koje se u njima obavljaju).

Član 10.

Izgradnja građevina 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 11.

Dozvoljava se postavljanje zaštitnih ograda kod objekata individualnog stanovanja. Ograde mogu biti transparentne ili zidane, postavljene prema prostornim mogućnostima, ne ugrožavajući susjedne parcele.

Član 12.

Saobraćajne površine, površine za parkiranje i garažiranje vozila utvrđene su planom-faza saobraćaja.

Parkiranje - garažiranje se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele, unutar gabarita objekta ili jedne ili više podzemnih etaža garaže.

Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti, a na osnovu tražene brutto 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,
- za poslovne sadržaje jedno parking mjesto na 60 m²/max. BGP (za administraciju jedno parking mjesto na 30 m²/max. BGP).

Za potrebe individualnog stanovanja, parkiranje i garažiranje vozila se mora obezbijediti na parceli koja pripada stambenoj građevini. Garaža se može locirati u sklopu stambenog objekta, odnosno, u okviru zadane građevinske linije. Moguća je i izgradnja garaža bočno u odnosu na planirani objekat, tako da njegova udaljenost od regulacione linije prema saobraćajnici bude ista ili veća od udaljenosti planiranog objekta, a na način koji omogućava izgradnju istog objekta na susjednoj parceli, odnosno pod uslovom da su vlasnici obje parcele saglasni. Objekti garaže mogu biti samo prizemni. Namjena garažnog prostora se ne može mijenjati.

Član 13.

Unutar saobraćajnog ugla preglednosti ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture.

Član 14.

Ovim Planom utvrđene su kategorije zelenila:

1. zelenilo uz objekte individualnog stanovanja,
2. zelenilo u zaštinom pojasu saobraćajne infrastrukture

Površine utvrđene kao neke od ovih kategorija ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi objekti koji nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari.

Tehnički prijem arhitektonskih i drugih objekata podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina.

Izgradnja i uređenje zelenih površina vrši se u skladu sa prethodno pribavljenom (odgovarajućom) dokumentacijom urađenom na osnovu Idejnog rješenja hortikulture, koja je sastavni dio Plana.

U zonama zelenila se može odobriti izgradnja pješačkih staza sa postavljanjem urbanog mobilijara.

Član 15.

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbjeđeni 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 16.

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.

Član17.

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

Broj:

Datum:

Predsjedavajući Općinskog vijeća Ilijaš

Alma Omerović, BA.nov.,s.r.

O B R A Z L O Ź E N J E

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 od 2003. do 2023. godine („Službene novine Kantona Sarajevo broj 26/06 , 4/11 i 22/17) prema kojem se predmetni lokalitet nalazi u urbanom području Općine Ilijaš, građevinsko zemljište, detaljna namjena će se precizirati izradom Urbanističkog plana za koji je donesena Odluka o pristupanju izradi (“Službene novine Kantona Sarajevo” broj:48/16).

Sadržaj Odluke

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.