

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

**ODLUKA  
O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA  
“SREDNJE”**

**Nosilac pripreme Plana:**  
Načelnik Općine Ilijaš

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

**Sarajevo, mart, 2013. godine**

Na osnovu čl. 29. i 47. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 7/05), člana 23.55. i 104. Statuta Općine Ilijaš-prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 20/09), Općinsko vijeće Ilijaš, na sjednici održanoj dana 28.03. 2013. godine, donijelo je

**O D L U K U**  
**O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA**  
**"SREDNJE"**

Član 1.

Ovom Odlukom uređuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana "Srednje" (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 objektima .

Član 2.

Granica obuhvata polazi od četveromeđe parcela k.č. 379/4, 379/3, 380 i 406, potom produžava na jug, te sjever obuhvatajući parcele k.č.380, 381, 387/1, 372, te sijekajući parcelu k.č 367 dolazi do tačke br. 1 koja se nalazi na međi između parcela k.č. 367 i 369, a ima koordinate  $y=6535477$ ,  $x=4873730$ , zatim nastavlja na sjeverozapad idući međama parcela k.č. 367, 387/1, 366, 361, 360 (obuhvata ih), potom presjeca put k.č 387/2, i nastavlja u istom pravcu sijekajući u blagom luku parcele k.č. 179, 178, 185 i dolazi u tromeđu parcela k.č. 185, 172 i 177. Granica obuhvata nastavlja u istom pravcu idući međama parcela k.č. 171, 386, 105/1, 383 (obuhvata ih), potom presjeca parcele k.č. 382 (rijeka Ljubina) i 185, i dolazi do tačke br. 2 koja se nalazi na međi između parcela k.č. 95 i 384, a ima koordinate  $y=6535227$ ,  $x=4874046$ , zatim produžavana jugozapad idući putem k.č. 384 u dužini od 77m (obuhvata ga), te se lomi na sjever sijekajući u pravoj liniji parcele k.č. 88, 87, 89, 90 i dolazi do tačke br. 3 koja se nalazi na međi između parcela k.č. 90 i 66, a ima koordinate  $y=6535131$ ,  $x=4874162$ . Granica regulacionog plana nastavlja u pravcu sjevera idući putem k.č. 66 (obuhvata ga) i izlazi na parcelu k.č. 55 u dužini od 25m na sjever, te na istok u dužini od 10m i dolazi do zapadne međe parcele k.č. 54, zatim produžava u istom pravcu idući međama parcela k.č. 54, 56 (obuhvata ih) i dolazi u tačku br. 4 koja se nalazi na međi između parcela k.č. 55 i 56, a ima koordinate  $y=6535230$ ,  $x=4874310$ , zatim nastavlja na sjever sijekajući u pravoj liniji parcelu k.č. 55, te produžava međama parcela k.č. 53, 51, 45, 46/2, 48 (obuhvata ih) i dolazi do sjeverozapadne međe parcele k.č. 48 odakle u pravoj liniji siječe parcelu k.č. 50 i dolazi u tačku br.5 koja se nalazi na međi parcele k.č. 50, a ima koordinate  $y=6535150$ ,  $x=4874661$ . Granica obuhvata nastavlja u pravcu sjevera, istoka, te juga idući međama parcela k.č. 50, 384, 26, 385, 130, 385, 165, 164, 163, 159, 153, 144, 145, 378, 379/4 (obuhvata ih) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

**Sve gore navedene parcele se nalaze u katastarskoj općini K.O. Srednje, Općina Ilijaš.**

**Površina obuhvata iznosi: P= 21 ha.**

### Član 3.

U obuhvatu ovog Plana definisane su zone sa sljedećim namjenama:

- Zona stanovanja	39 471 m <sup>2</sup>
- Zona društvene infrastrukture	19 038 m <sup>2</sup>
- Zona poslovnih objekata	11 626 m <sup>2</sup>
- Zona zelenila	46 540 m <sup>2</sup>
- Zaštitni koridor magistralnog gasovoda	36 946 m <sup>2</sup>
- Saobraćaj	42 712 m <sup>2</sup>
- Vodotokovi	13 667 m <sup>2</sup>

### Član 4.

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

### Član 5.

#### **Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina:**

##### **5.1. Regulaciona linija i parcelacija:**

-Građevinske parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane su 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.

##### **5.2.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 uličnog pročelja. 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 i veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta, 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 uz obavezu izrade projekta osiguranja građevinske jame. Kod realizacije navedene podrumске etaže voditi računa da se ne ugrozi stabilnost objekata na susjednim parcelama.

### **5.3. Spratna visina i etaže objekta:**

Planirana spratnost i odstojanje građevinskih linija utvrđene su Planom i ne mogu se mijenjati;

-Spratnost 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;

-Podrumom se smatra najniža etaža zgrade koja je najmanje jednom polovicom volumena i sa svim stranicama ukopana u odnosu na uređen teren (više od 50%). Jedna ili više podrumskih etaža mogu se realizirati kod izgradnje planiranih građevina, pod uslovom da se obezbijede odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena;

-Suteren je etaža dijelimično 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%) .

-Visina poslovne prizemne etaže za kolektivne stambene objekte može biti od 3,0 do 4,5 m.

-Potkrovnom etažom se smatra prostor ispod krovišta sa visinom nadzidka od 60 cm do 150 cm.

### **5.4. Arhitektonsko oblikovanje:**

Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, ali sa jednostavnim-mirnim arhitektonskim linijama.

### **5.5. Završna etaža i krovšte**

Krovovi objekata mogu biti viševodni, preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi.

U slučaju primjene kosih krovova i tavanski prostori se mogu koristiti za sadržaje koji su u funkciji primarne namjene objekta, odnosno, za proširenje postojećih ili uspostavu novih stambenih jedinica.

Nagib kosih krovova prilagoditi nagibu na susjednim objektima odnosno za objekte u nizu sa zabatnim zidom je neophodno ujednačiti krovnu ravan. Cijela krovna ravan mora biti jednakog nagiba. Prosječni nagib je cca 30°. Za objekte u nizu se može kombinovati i realizacija sa ravnim krovom, ali pod uslovom povlačenja završne etaže za minimalno 1,0 m. unutar građevinske linije.

Krovni pokrivač uskladiti sa pretežnim načinom pokrivanja krovova u naselju (sve vrste crijeva);

### **5.6. Postojeći objekti:**

Postojeći objekti za koje su grafičkim prilogom već utvrđene intervencije sa maksimalnim vertikalnim i horizontalnim gabaritima, odnosno mogućnost njihove rekonstrukcije, dogradnje ili nadzidiivanja se mogu realizovati uz poštivanje urbanističko tehničkih uslova utvrđenih za zamjenske i nove objekte. Objekat koji se nadziduje mora da zadovoljava konstruktivno seizmičke uslove.

Projekat osiguranja građevinske jame je obavezan ukoliko se radi o "interpolaciji" odnosno, ukoliko u blizini ima već izgrađenih objekata;

Postojeći objekti koji se zadržavaju ovim Planom, a u grafičkim prilogima nisu utvrđene intervencije sa maksimalnim vertikalnim i horizontalnim gabaritima, mogu se rekonstruisati, sanirati, redizajnirati, dograditi ili nadzidati, 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 zgradama;

Ovi zahvati mogu se odobriti ukoliko ne pogoršavaju uslove stanovanja u susjednim zgradama (očuvanje prava na vidik i osunčanje);

Za dobivanje urbanističke saglasnosti za navedene intervencije potrebno je imati: idejni projekat, urbanističko rješenje građevinske parcele i geotehnički izvještaj od strane ovlaštene institucije;

Spratnost nadzidanih etaža, ako to na grafičkom prilogu nije naznačeno, ne smije preći SP3Pt.

#### **Nadzidivanje postojećih objekata može se dozvoliti pod sljedećim uslovima:**

-objekat na kojem se vrši nadzidivanje mora zadovoljiti konstruktivno-seizmičke uslove,

-za sve novoplanirane sadržaje mora se obezbijediti odgovarajući broj mjesta za parkiranje/garažiranje,

-za objekte koji su izgrađeni bez odgovarajućih saglasnosti, a ovim Planom su predviđeni za rušenje u svrhu realizacije saobraćajnica, naknadna urbanistička saglasnost se ne može odobriti;

#### **5.7. Legalizacija postojećih objekata**

- Legalizacija postojećih objekata koji se planom zadržavaju, moguća je samo ukoliko su riješeni imovinsko-pravni odnosi za pješački ili kolski pristup objektu.

- Legalizacija postojećih pomoćnih objekata može se odobriti ako za to postoje prostorne mogućnosti, odnosno, ako se istim ne ugrožava stanovanje i rad u susjednim objektima.

- Za objekte koji se nalaze u zaštitnom koridoru magistralnog gasovoda, legalizacija je moguća samo uz saglasnost nadležne institucije.

- Objekti koji se nalaze u zaštitnom pojasu planiranih saobraćajnica, a izvan kolovoza saobraćajnice, zadržavaju se i mogu se legalizovati, s tim da se kod izrade tehničke dokumentacije za saobraćajnicu u tim dijelovima nađe odgovarajuće tehničko rješenje, kao što je eventualno suženje pješačke površine, izostavljanje dijela pješačke površine, potporni zid umjesto škarpe i sl.

- Prema članu 58, Zakona o cestama Federacija BiH ("Sl. novine Federacije BiH, broj: 12/10"), zaštitni pojas uz javne ceste (zaštitni cestovni pojas) je pojas na kojem važi poseban režim gradnje i uspostavlja se radi zaštite javne ceste i sigurnosti prometa na njoj od štetnih utjecaja i različitih aktivnosti u prostoru pored javne ceste, te je legalizacija u ovim pojasevima moguća samo uz saglasnost nadležne institucije.

- Za postojeće objekte koji se zadržavaju ovim Planom, a izgrađeni su bez odgovarajućih odobrenja i nalaze se na površinama koje su prema „Elaboratu o inženjerskogeološkim i geotehničkim osobinama terena“ za potrebe izrade RP „Srednje“, izrađenom od strane Instituta za geologiju Građevinskog fakulteta u Sarajevu, utvrđene kao:

### **nestabilni tereni**

Kod objekata izgrađenih na nestabilnim dijelovima terena u zonama klizišta osnovni uvjeti za legalizaciju su:

- pregled stanja konstruktivne izgrađenosti i oštećenosti objekta;
- izrada projekta sanacije i sanacija terena u nestabilnim dijelovima terena i zonama klizišta;
- preuzimanje obaveze od strane Općine o saniranju klizišta i
- izrada inženjerskogeološkog i geotehničkog izvještaja sa davanjem pozitivnog mišljenja o legalizaciji svakog pojedinog objekta.

### **uvjetno stabilni tereni**

Kod objekata izgrađenih na terenima ove kategorije osnovni uvjeti za legalizaciju su:

- pregled stanja konstruktivne izgrađenosti i oštećenosti objekta;
- izvođenje minimalnog obima inženjerskogeoloških i geotehničkih istražnih radova;
- izrada inženjerskogeološkog i geotehničkog izvještaja sa davanjem mišljenja o legalizaciji svakog pojedinog izgrađenog objekta;
- projekt sanacije objekta, ukoliko na temeljima i objektu ima oštećenja i
- realizacija projekta sanacije temelja, objekta i okolnog terena, te tehnički prijem radova.

### **stabilni tereni**

Kod objekata izgrađenih na stabilnim dijelovima terena osnovni uvjet za legalizaciju je:

- pregled stanja konstruktivne izgrađenosti i oštećenosti objekta.

## **5.8. Ostali uslovi:**

- Koeffcijent izgrađenosti utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana;
- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu.
- Nivelaciona kota prizemlja ili suterena u objektima u kojima je predviđen poslovni prostor mora se izvesti najmanje 15.0 cm više od kote niveleta pločnika;
- Priklučke 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;
- Pomoćni objekti koji se zadržavaju, ovim planom nisu tretirani. Nadležna općinska služba dužna je na osnovu dokaza o vlasništvu, kao i prostornih mogućnosti parcele odrediti status ovim objektima.
- Izgradnja novih pomoćnih objekata i garaža prizemne spratnosti može se odobriti ukoliko to dozvoljavaju prostorne mogućnosti građevinske parcele.

## Član 6.

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 pod čime se podrazumjeva 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 7.

Na postojećim objektima koji su predviđeni za rušenje mogu se odobriti samo radovi tekućeg održavanja, te u cilju obezbjeđenja stabilnosti i normalnog korištenja objekata.

## Član 8.

Prizemlja ili sutereni postojećih i planiranih individualnih i kolektivnih stambenih objekata se mogu pretvarati u poslovni prostor (spratne etaže samo u kancelarijski prostor).

## Član 9.

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

## Član 10.

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 11.

Ograde kod stambenih objekata se predviđaju jedino za slobodnostojeće individualne objekte i objekte u nizu, koje trebaju biti postavljene prema prostornim mogućnostima.

## Član 12.

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

Parkiranje – garažiranje za novoplanirane objekte, se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele, unutar gabarita objekta ili jedne ili više podzemnih etaža garaže; Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti za novoplanirane objekte, 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 parking mjesto,

za poslovne sadržaje jedno parking mjesto na 60 m<sup>2</sup> /max. BGP

Parkiranje i garažiranje vozila za potrebe individualnog stanovanja mora se obezbijediti na parceli koja pripada stambenom objektu. Garaža se može na parceli locirati u sklopu stambenog objekta, odnosno u okviru zadate 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. U slučaju da se stambeni objekat nalazi (na kosom terenu) ispod pristupne saobraćajnice, a nagib terena je takav da se garaža ne može graditi, može se dozvoliti izgradnja ploče za parkiranje vozila, kao proširenje trotoara. Najviša kota ploče za parkiranje ne može preći visinu trotoara. Dobiveni prostor ispod ploče se može koristiti kao pomoćni objekat. Namjena garažnog prostora se ne može mijenjati.

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.

## Član 13.

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

## Član 14.

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

## Član 15.

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 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.

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 17.

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, 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).

## Član 18.

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

Broj:01/1-02-548-9.b)/13  
Ilijaš. 28.03.2013.

*Predsjedavajući  
Općinskog vijeća Ilijaš  
Filipović Damir*

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **Pravni osnov**

Zakonski osnov su članovi 7. i 21. federalnog Zakona o prostornom uređenju kojim je propisano da su za uža urbana područja, za koja je urbanističkim planom predviđeno, obavezno donošenje regulacionih planova i urbanističkih projekata, odnosno da se obaveza izrade i donošenja detaljnih planova uređenja utvrđuje prostorno-planskim dokumentom šireg područja. Članom 37.stav 2. i 56. kantonalnog Zakona o prostornom uređenju regulisano je da je odluka o provođenju sastavni dio plana prostornog uređenja, odnosno da regulacioni plan čiji je obuhvat na području općine koja ne ulazi u sastav Grada Sarajeva, donosi općinsko vijeće. Članom 55. stav 2. Regulisano je da se izuzetno izmjena i dopuna plana može vršiti po skraćenom postupku, ako se izmjenom i dopunom plana bitno ne mijenja osnovni koncept plana. 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 su Prostorni plan KS za period 2003. Do 2023. Godinu i Urbanistički red „Srednje“.

### **Sadržaj odluke**

Odluka je sačinjena na osnovu Uputstva o obaveznoj i jedinstvenoj metodologiji za pripremu i izradu regulacionih planova i urbanističkih projekata (“Službeni list SR BiH” br. 37/87) i sadrži i sve propisane elemente iz navedenog uputstva.