



**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

IZMJENE I DOPUNE REGULACIONOG PLANA "OTES"

**Izgradnja stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji u ulici Spomenik
/Skraćeni postupak/**

**DIREKTOR
Faruk Muharemović, Mr.dipl.ing.arh.**

Sarajevo, februar 2022. godine

NOSILAC PRIPREME PLANA:

NAČELNIK OPĆINE ILIDŽA

NOSILAC IZRADE PLANA:

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

**POMOĆNIK DIREKTORA ZA
DETALJNU PLANSKU
DOKUMENTACIJU:**

Mr.sc. ZINA RUŽDIĆ, dipl.ing.arh.

RADNI TIM:

Geodezija:

Dr.sci. JASMIN TALETOVIĆ, dipl.ing.geod.

Faza

Urbanizam:

Mr.sc. ZINA RUŽDIĆ, dipl.ing.arh.

ENISA ČUSTOVIĆ, MA dipl.ing.arh.

Faza

Saobraćaj:

AIDA BEŠIREVIĆ, Mr.dipl.ing.grad.

NEDIM ĐUZO, MA. dipl.ing.grad

Analitička obrada parcela:

ARIJANA ZULČIĆ, geod.tehn.

Tehnička obrada:

EMIR HAJDAREVIĆ, maš.tehn.

S A D R Ž A J:

A) TEKSTUALNO OBRAZLOŽENJE:

1. UVOD
2. GRANICA I POVRŠINA OBUHVATA
3. IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA „OTES“
4. POSTOJEĆE STANJE
 - 4.1. Prirodni uslovi
 - 4.2. Stvoreni uslovi
5. KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA
6. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA
7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

B) GRAFIČKI PRILOZI:

1. IZVOD IZ RP-a „OTES“ (“Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 12/13).....M 1:2000
2. AŽURNA GEODETSKA PODLOGA.....M 1:1000
3. POSTOJEĆE STANJE – Namjena, spratnost i kategorija objekata.....M 1:1000
4. POSJEDOVNO STANJE.....M 1:1000
5. PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA.....M 1:1000
6. URBANISTIČKO RJEŠENJE
 - Razmještaj objekata sa namjenom i spratnošću.....M 1:1000
7. KARTA RUŠENJA.....M 1:1000
8. MREŽA GRAĐEVINSKIH I REGULACIONIH LINIJA.....M 1:1000
9. ANALITIČKA OBRADA GRAĐEVINSKIH PARCELA.....M 1:1000
10. IDEJNO RJEŠENJE SAOBRAĆAJA.....M 1:1000

TEKSTUALNI DIO

1 UVOD

Odluku o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Otes“ Ilidža, izgradnja stambeno-poslovnog objekta na lokaciji u ulici Spomenik na k.č.br. 1243/1 i 1243/5 K.O. Doglodi (kat. stanje), što odgovara k.č.br. 112/4 i 112/45 K.O. Butmir Donji (zk. stanje), po skraćenom postupku donjelo je Općinsko vijeće Općine Ilidža Sarajevo, na 9. redovnoj sjednici održanoj dana 23.12.2021. godine, a objavljeno u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“ broj 2/22.

Izmjena planskog dokumenta se vrši u cilju stvaranja planskog preduvjeta za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na navedenim vlasničkim parcelama, na kojima je važećim planskim dokumentom planiran stambeno-poslovni objekat spratnosti SP-SP5.

2 GRANICA I POVRŠINA OBUHVATA

Granica područja planiranja obuhvata su vlasničke parcele k.č.br. 1243/1 i 1243/5 K.O. Doglodi (kat. stanje), što odgovara k.č.br. 112/4 i 112/45 K.O. Butmir Donji (zk. stanje). Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Doglodi, Općina Ilidža.

Površina obuhvata iznosi $P=4.088 \text{ m}^2$.

3 IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA „OTES“ ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 12/13)

Granice područja su utvrđene i detaljno opisane u Odluci provođenju Regulacionog plana "Otes". Površina obuhvaćena utvrđenim granicama iznosi 77,76 ha.

Cilj izrade Plana je preispitivanje prostorne organizacije koja je data ranijim Regulacionim planom prostorne cjeline "Otes" ("Službene novine Grada Sarajeva" br. 18/81), obzirom na bitno izmjenjeno stanje na terenu u odnosu na ranija planska rješenja i na novonastale potrebe za izgradnjom objekata, zatim izmjena saobraćajnog koncepta u centralnoj zoni uz rješavanje problema saobraćaja u mirovanju, sa povezivanjem predmetnog lokaliteta sa naseljima u okruženju.

Konceptom prostorne organizacije će se poboljšati uslovi življenja i uređenja prostora, izvršiti opremanje predmetnog lokaliteta nedostajućim sadržajima društvene infrastrukture – na nivou lokalnog centra Otes, kao i opremanje mrežom saobraćajne i komunalne infrastukture.

U obuhvatu Plana definisane su zone sa pretežnim namjenama:

- Zona mješovitog stanovanja, površine 62.75 ha,
- Stambeno-poslovna zona sa sadržajima društvene infrastrukture na nivou lokalnog centra, površine 6.78 ha,
- Stambeno-poslovna zona, površine 2.52 ha,
- Proizvodno-poslovna zona, površine 0.52 ha,
- Zona izdvojenog naseljskog zelenila, površine 3.47 ha, i
- Zona primarnih saobraćajnica, površine 1.72 ha.

4 POSTOJEĆE STANJE (prirodni i stečeni uslovi)

4.1. Prirodni uslovi

Elaborat o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog plana "Otes" rađen je od strane Zavoda za geotehniku i fundiranje Građevinskog fakulteta u Sarajevu 2010 godine, kojim je navedeni lokalitet kategorisan kao stabilan teren. Sastoji se od glinovito-pjeskovitih i šljunkovitih naslaga, sa vrlo blagim nagibima, bez značajnijeg uticaja podzemnih voda ili plavljenja površinskim vodama.

Geomorfološka građa terena u širem okruženju istraživanog prostora je vrlo jednostavna, s obzirom da je izdvojena samo jedna genetska kategorija reljefa: fluvijalno–akumulacioni reljef.

U morfološkom pogledu, to je prostrana aluvijalna zaravan rijeke Miljacke izgrađena od pjeskovito-šljunkovitih naslaga, blago nagnuta u pravcu oticanja rijeke Dobrinje dok je i u poprečnom profilu približno horizontalan, nastao prenosom i akumulacijom vučenog, suspendovanog i koloidnog nanosa, snagom toka rijeke Miljacke. Aluvijalna ravan ima kontinuirano rasprostranjenje, tako da se uslovi izgradnje objekata ocjenjuju izuzeno povoljnim, zbog toga što u fazi pripreme za građenje neće biti potrebno prethodno planiranje terena i izvođenje zemljanih radova većih razmjera na pripremi građevinskih površina.

Podzemne vode, na bazi izvedenih istraživanja, imaju vrlo promjenljiv režim i dinamiku, što zavisi od klimatskog režima, prvenstveno od dužine trajanja i intenziteta kišnih oborina i otapanja snijega. Prema prostornom položaju izdvojenih litoloških članova na predmetnoj lokaciji je izdvojena morfološki i hidrogeološki jedinstvena cjelina prostora rijeke Miljacke. Na osnovu istraženih bušotina dubine do podzemnih voda se kreću u intervalu od 2.20 do 3.80 m.

Prema iznijetim podacima o dubini do NPV, može se zaključiti da je NPV u okviru aluvijalne ravni uglavnom u saglasnosti sa režimom vode u rijeci Miljacki, a da je samo u slučajevima sa obilnijim padavinama i otapanjem snijega moguće značajnije odstupanje od srednjih godišnjih vrijednosti. U ekstremnim slučajevima sa obilnijim padavinama može doći do izlivanja podzemnih voda na površinu terena, što se nedavno dogodilo za vrijeme poplava rijeke Dobrinje. Prema Seizmološkoj karti, osnovni stupanj seizmičnosti za grad Sarajevo i predmetni istraživani teren iznosi 7o MCS.

Širi prostor Ilidže ima karakteristike kontinentalne klime, na koju odlučujući uticaj imaju slijedeći faktori: kontinentalni klimatski pojas, geografski položaj na dnu kotline opasane visokim planinama Igmana i Bjelašnice, brojni vodotoci, otvorenost za cirkulaciju zračnih masa, uticaj grada.

Ljeti (juli-septembar) je u toku dana čak 75% vremena sa temperaturom iznad 150C, odnosno oko 45% vremena sa temperaturom iznad 200C, uz relativnu vlažnost vazduha koja se od 10 do 19 sati kreće oko standardnih 60%, izuzev pojačane vlažnosti (oko 80%) samo u jutarnjim satima. Brzine vjetra su male (oko 1,8 m/s). Zimi je klimatska slika dosta drugačija. Oko 40% vremena u toku dana je sa temperaturom ispod 00C, odnosno oko 70% vremena sa temperaturom ispod 50C. Relativna vlažnost vazduha se kreće oko 80% (od 13 do 16 sati dođe do 70%). Povećana učestalost i pojava magle je vrlo česta, ali se ona u svega 3 do 4% slučajeva zadržava cijeli dan, prati uglavnom jutarnje i večernje sate. Osunčanost je uslijed toga za oko 10% manja nego u ostalim dijelovima grada. Sezona grijanja traje 216 dana a sniježni pokrivač se u prosjeku zadržava oko 40 dana, ali se javlja od kraja novembra do kraja marta. Zimi je noću 50% vremena sa mrazom a skoro 85% temperatura je ispod 50C. Relativna vlažnost vazduha je oko 90%. Vjetar je značajan samo u toku proljeća kada mu je brzina oko 2,7 m/s, a u svim godišnjim dobima najveće brzine dostižu u ranim poslijepodnevničkim satima, što je posljedica dnevnog zagrijavanja.

Za potrebe Izmjena i dopuna Regulacionog plana "Otes", a što će se iskoristiti i za samo temeljenje i izgradnju objekta, potrebno je uraditi Detaljni geotehnički izvještaj koji podrazumjeva izvođenje detaljnih geotehničkih radova na mjestu buduće izgradnje objekta koje, prema Zakonu o geološkim istraživanjima Kantona Sarajevo (Sl. N. Br. 41/12, Čl. 22.),

izvodi privredno društvo koje je registrovano za ovu djelatnost kod mjerodavnog suda, a koja ima rješenje Federalnog ministarstva energije, rudarstva i industrije o ispunjavanju uslova za bavljenje registriranom djelatnošću iz oblasti geologije. Broj i dubinu bušotina određuje privredno društvo koje bude angažovano za izradu Detaljnog geotehničkog izvještaja u zavisnosti od geoloških, geomorfoloških, geotehničkih, hidrogeoloških i seizmičkih karakteristika terena, egzogenih procesa i pojava, dubine fundiranja objekata i ostalih parametara koji utiču na stabilnost terena.

4.2. Stvoreni uslovi

U okviru obuhvata Izmjena i dopuna RP-a nisu evidentirani izgrađeni objekti.

5 KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE

Predmetni obuhvat Izmjena i dopuna Plana nalazi se na zapadnom dijelu obuhvata Regucionog plana „Otes“.

Sa južne strane obuhvat graniči sa kompleksom stambeno-poslovnih objekata, a sa jugoistočne i istočne strane sa planiranim poslovnim objektima. Na sjevernoj strani nalazi se izgrađeni postojeći objekat i pristupna saobraćajnica, a na zapadnoj strani graniči sa planiranom gradskom primarnom saobraćajnicom.

Na građevinskoj parceli površine 4.088 m², planirana je izgradnja stambeno-poslovnog objekata spratnosti P, P+7 i P+8, tlocrtne površine cca 1.800 m² i BGP cca 13.815 m². U prizemlju objekat predviđeni su poslovni prostori, a na spratnim etažama stanovanje.

Saobraćaj u mirovanju je potrebno riješiti u okviru vlasničke parcele sistemom podzemne garaže, dok je u okviru građevinske parcele moguće predvidjeti do 10 pm za potrebe korisnika objekat. Obračun potrebnih parking mjesta vršiti 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).

Vlasničku parcelu potrebno je hortikulturno urediti, te upotpuniti sa urbanim mobilijarom uz uslov da minimalno učešće prirodnog terena hortikulturno uređenog, ne smije biti manje od 15 do 20% od ukupne građevinske parcele.

Obzirom da se predmetni obuhvat Izmjena i dopuna Plana nalazi u koridoru uzletno-sletne staze Aerodroma Sarajevo, potrebno je pribaviti mišljenje Direkcije za civilno zrakoplovstvo Bosne i Hercegovine za novoplanirani objekat.

6 SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Saobraćajni pristup na građevinsku parcelu obezbjeđen je sa postojeće saobraćajnice sa sjeverne strane a može se realizovati i sa novoplanirane gradske primarne saobraćajnice sa zapadne strane (uz riješene imovinsko-pravne odnose).

Saobraćaj u mirovanju je potrebno riješiti u okviru vlasničke parcele sistemom podzemne garaže, dok je u okviru građevinske parcele moguće predvidjeti do 10 pm za potrebe korisnika objekat. Obračun potrebnih parking mjesta vršiti na sljedeći način :

- za administraciju - 1 parking mjesto na 30 m² BGP,
- za trgovinu - 1 parking mjesto na 60 m² BGP,
- za planiranu stambenu izgradnju - 1 stan = 1.1 parking mjesto.

Navedeni broj parking mjesta je minimalan broj parking mjesta u odnosu na planiranu maksimalnu BGP.

7 URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI IZMJENA I DOPUNA R.P.-a

Koncept prostornog uređenja i predviđeno korištenje površina rezultiraju sljedećim urbanističko-tehničkim pokazateljima:

Ukupna površina Izmjena i dopuna R.P.-a	4.088 m²
Tlocrtna površina pod objektima	cca1.800 m²
BGP	cca 13.815 m²
Procenat izgrađenosti (Pi) ukupnog prostora	44 %
Koeficijent izgrađenosti ukupnog prostora (Ki)	3,38

GRAFIČKI DIO

