



Broj: 01-02-_____/23-1
Ilidža, _____2023.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 _____2023.godine, donijelo je

O D L U K U
O PRISTUPANJU IZRADI IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
"STUP NUKLEUS"
- po skraćenom postupku -
Kompleks uz poslovni objekat u ulici Džemala Bijedića,
na k.č.br. 231/2, 265/1 i 265/5 K.O. Stup

Vrsta Plana

Član 1.

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Stup Nukleus“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 24/02; 13/11; 28/18) – Izgradnja Komplexa uz poslovni objekat u ulici Džemala Bijedića, na k.č. br. 231/2, 265/1 i 265/5 K.O. Stup, po skraćenom postupku – u daljem tekstu: Plan.

Granice područja za koje se Plan radi

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tromeđe parcela k.č. 231/2, 273/1 i 236/4, potom produžava u pravcu sjevera, te sjeveroistoka idući međama parcela k.č. 231/2, 265/1 (obuhvata ih) i dolazi do tromeđe parcela k.č. 265/1, 265/3 i 4143/2. Granica obuhvata se potom lomi na jug idući međama parcela k.č. 265/1 i 231/2 (obuhvata ih), te izlazi na planiranu saobraćajnicu čijom osovinom produžava na jugozapad i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Stup, Općina Ilidža.

Površina obuhvata iznosi P=4,2 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 „Stup Nukleus“ ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 28/18), vrši se u granicama gore navedenog obuhvata, a u cilju stvaranja planskog preduvjeta za izgradnju kompleksa uz poslovni objekat u ulici Džemala Bijedića, na k.č. 231/2, 265/1 i 265/5 K.O. Stup. Prema Prostornom planu Kantona Sarajevo za period od 2003. do 2023., predmetni lokalitet se nalazi u okviru urbanog područja Kantona Sarajevo.

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 „Stup Nukleus“, te dati sintezu postojećeg stanja za područje obuhvata u skladu sa članom 60. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Sl.novine Federacije BiH“, broj: 63/04, 50/07 i 84/10).

Poštujući genius loci (duh mjesta), kao i činjenicu da je autor poslovnog objekta 'Oslobođenje' dobio republičku borbenu nagradu za djelo, prije izrade Izmjena i dopuna Plana, potrebno je pribaviti stav autora izvornog objekta o inicijativi za izmjene Plana (potojeći poslovni objekat 'Oslobođenje').

Na osnovu gore navedenih podloga i analiza, a prilikom izrade urbanističkog rješenja Izmjena i dopuna Plana, pridržavati se sljedećih urbanističko-tehničkih uslova:

- Neophodno je definisati odnos prema postojećem građevinskom fondu, te planirati kompleks objekata u skladu sa prostornim ograničenjima, a da arhitektonski i kompoziciono predstavljaju jednu urbanu cjelinu usklađenih estetsko - oblikovnih karakteristika;
- Oblikovanje, pozicije novih objekata i njihov kolorit treba da dodatno oplemene promatrani obuhvat i daju mu novi kvalitet sa potrebnim sadržajem i funkcijom;
- Planom zadržati postojeću strukturu poslovne namjene (poslovni objekat 'Radon Plaza'), te ga koristiti kao polaznu tačku za oblikovanje novoplaniranih objekata;

Planirati nadogradnju zapadnog dijela poslovnog objekta za jednu etažu. Nadograđenu etažu uvući za minimalno 5 m od ivica objekta;

Na sjeveroistočnoj strani obuhvata zadržati postojeći poslovni objekat;

- Planirati objekte južno i istočno u odnosu na objekat 'Radon Plaza', spratnosti do Po+P+6;

- Spratna visina prizemlja maksimalne visine 3,40 m, te etaža objekata 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;
- Procenat izgrađenosti (Pi) građevinske parcele kompleksa cca 35%, a koeficijent izgrađenosti (Ki) do 2,0.
- Urbanističkim rješenjem planirati objekte na adekvatnim distancama, te u dva osnovna pravca sjever-jug i istok-zapad, odnosno ortogonalno u odnosu na postojeći poslovni objekat Radon Plaza;
- Postavkom urbanih matrica novoplaniranih objekata unutar zadanog obuhvata oformiti trgovske površine oplemenjene zelenilom stvarajući ugodan prostor za boravak, kao i mjesta okupljanja;
- Kompleks objekata treba da formira cjelinu, te se inkorporira u već zatečenu volumetriju poslovnog objekta, dodatno ga naglašavajući;
- Urbanom morfologijom, te oblikovnim elementima, planirane objekte maksimalno prilagoditi zatečenim strukturama;
- Krovne plohe oblikovno rješavati jednostavnim zatalasanim formama, te eventualno inkorporirati potkrovnju etažu na dijelu objekata;
- Planirati podzemne etaže radi rješavanja saobraćaja u mirovanju;
- Nivelete šetnica, kao i prilazi i ulazi u objekte 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).
- Prilikom definisanja prostorne organizacije građevinskih parcela, zelene površine treba da budu sastavni dio jedinstvenog rješenja cjelokupnog prostora, pri čemu postojeće, zdrave i fenotipski dobro oblikovane jedinice i grupacije, treba sačuvati i uklopiti u buduće rješenje;
- Zelenilo na ovom prostoru treba da se javi kao ravnopravan sadržaj sa ostalim predviđenim sadržajima (građevinska komponenta-urbani mobilijar) i treba ih rješavati i urediti tako da predstavljaju jedinstvenu kompozicionu cjelinu;
- Najmanji prirodni teren hortikulturno uređen, treba da je minimalno 20% od ukupne površine parcele i nije ga moguće koristiti za druge namjene;
- Parter treba da predstavlja prostorno-funkcionalnu cjelinu u smislu neometanog kretanja, izbora urbanog i sadnog materijala. Urbani mobilijar, predstavljen kroz elemente popločanja, klupe, korpe, arle, rasvjetu i sl. treba da bude modernog dizajna i unificiran za cijeli lokalitet i usklađen sa arhitekturom objekata;
- Obodom parcele kompleksa prema frekventnim saobraćajnicama planirati prostor za formiranje linijskog zelenila sačinjenog od visokih stablašica;
- Zadržati koncept primarne saobraćajne mreže definisane važećim Planom, kako položajno tako i po gabaritima;

- Primarnu saobraćajnu mrežu predmetnog obuhvata čine:
 - dionica postojeće Glavne gradske magistrale (Ulica Džemala Bijedića) koja tangira sjevernu granicu obuhvata i izvan je iste, te se zadržava u postojećem stanju;
 - dionica XI transversale koja prolazi zapadnom granicom obuhvata, te;
 - ulica Dr. Silve Rizvanbegović koja prolazi južnom granicom obuhvata, sa koje treba planirati prispup novoplaniranim sadržajima.
- Mrežu internih saobraćajnica unutar obuhvata treba koncipirati na način jednostavne i pune dostupnosti svim planiranim sadržajima sa gabaritom ne manjim od 6,00 m za dvosmjerni motorni saobraćaj, odnosno 4,50 m za jednosmjerni saobraćaj, sa pješačkim stazama (po mogućnosti obostrano) širine minimalno 1,60 m;
- Ispoštovati propise o preglednosti na svim saobraćajnicama u obuhvatu, a posebno u zonama raskršća;
- Planirati pješačke komunikacije kako bi se obezbijedilo nesmetano odvijanje pješačkog saobraćaja shodno novoplaniranim urbanističkim sadržajima;
- Prostore za mirujući saobraćaj potrebno je obezbjediti na građevinskoj parceli, u vidu podzemnih etaža. Površina podzemne etaže može biti veća od tlocrtne površine objekata, ukoliko se ne remeti osnovna funkcija komunalne infrastrukture i ne zahtjeva izmještanje njihovih vodova, te ne ugrožava objekte na susjednim parcelama, a uvažavajući smjernice za učešće zelenila u okviru parcele kompleksa;
- Područje obuhvata nalazi se u zoni snabdijevanja rezervoara «Igman» (K.D. 555 m n. m.; V= 5 000 m³), rezervoara «Mojmilo» (K.D. 575 m n. m.; V= 20 000 m³) i izvorišta «Stup». Neposredno uz sjeverni dio granice tretiranog područja položeni su primarni objekti za distribuciju vode VL 300 mm i VČ 700 mm, koje je neohodno zadržati prema postojećem stanju i za koje je potrebno da se obezbijedi zaštitni pojas 10D sa obadje strane odnosno da se budući objekti i sadržaji udalje za 10D gdje je D izraženo u cm. S južne strane obuhvata evidentiran je cjevovod VL 150 mm kao i unutar obuhvata, za koji će se, u zavisnosti od planiranih sadržaja, prostornih mogućnosti i potrebnih količina vode, predvidjeti izmještanje, rekonstrukcija ili zadržavanje. Distribucione cjevovode preispitati i planirati za rekonstrukciju u skladu sa novo nastalim potrebama, profile cjevovoda definisati tako da zadovolje potrebe za sanitarnom i protivpožarnom potrošnjom u skladu sa važećim propisima;
- Evidentirana je separata kanalizaciona mreža unutar obuhvata: AAC 600mm kanal za oborinske vode i FAC 400mm kanal za otpadne sanitarne vode sa sjeverne strane dok je s južne položen AAC 400mm kanal za oborinske vode i FAC 300mm kanal za otpadne sanitarne vode. Separatnu kanalizacionu mrežu sa južne strane potrebno je zadržati jer ona prihvata otpadne vode šireg obuhvata;
- Prema važećem Planu predviđeno je snabdijevanje centralnim toplifikacionim sistemom. Instalirana je kotlovnica KJKP Toplane Tibra 1 kao i KJKP K-4 AP, te je, prema opredjeljenju iz Plana, ukoliko to dozvoljava disperznost postojećeg vrelodnog-toplodnog razvoda, neophodno vršiti priključenje stambeno-poslovnih objekata na postojeći centralni toplifikacioni sistem do iskorištenja slobodnog kapaciteta. Alternativnm rješenjem, planirati izgradnju kotlovnice na gas za potrebe snabdijevanja toplotnom energijom čitavog kompleksa, te bi se u tom slučaju trebala obezbjediti lokacija kotlovnice u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za projektovanje, građenje, pogon i održavanje gasnih kotlovnica („Sl. list SFRJ“ 10/90 i

52/90). Unutar predmetnog obuhvata prolazi gasovod visokog pritiska GČ 219,1 sa zaštitnim pojasom po 3 m sa svake strane od ose cijevi, i gasna stanica PRS83-58 koja prema Pravilniku o uslovima za nesmetanu i sigurnu distribuciju prirodnog gasa distributivnim gasnim sistemom do 16 bar („Sl.novine KS“ br. 40/17) treba biti udaljena minimum 8 m od stambenih objekata, te gasna redukciona stanica RS 31;

- Primarno napajanje električnom energijom je iz postojeće TS SARAJEVO 15 (NEDŽARIĆI); 110/10(20) kV, 2 x 31,5 MVA, dok je rezervno napajanje iz postojeće TS SARAJEVO 8 (AZIĆI); 110/10 kV, 2 x 31.5 MVA. Napajanje objekata električnom energijom u obuhvatu izmjene Plana treba da bude 10(20) kV naponu distributivne mreže. Uz planirane srednjenaponske 10(20) kV kablove položiti cijev za optički kabl za daljinsku komandu;
- Unutar granice obuhvata položeni su priključci za postojeće objekte (bakarni i optički kabl). Uz sjevernu granicu obuhvata, ulicom Džemala Bijedića, položena je kablovska kanalizacija u vlasništvu BH Telecom-a kroz koju prolazi optika. Planiranu telekomunikacionu mrežu prilagoditi urbanističko – saobraćajnom rješenju;
- 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. Za planirane objekte planirati lokacije za selektivno prikupljanje otpada;

Prije usvajanja Izmjena i dopuna Plana pribaviti saglasnost 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 potrebna saglasnost nadležnih organa u postupku odobravanja promjena 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: decembar 2023.godine
- Prijedlog Plana: 90 dana od obezbjeđenja geodetske podloge i IG Elaborata.
- Javna tribina (upoznavanje javnosti): u trajanju od 15 dana od isporuke Prijedloga Plana.
- Usvajanje Plana: 15 dana nakon završetka Javne tribune i prikupljenih neohodnih saglasnosti.

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:

PREDSJEDAVALJUĆI

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 Stup II – putem Sl. za koord. rada MZ-a
7. Služba za finansije
8. Za objavu "SNKS"
9. WEB stranica Općine Ilidža
10. Evidencija
11. a/a



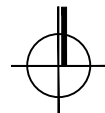
IZMJENE I DOPUNE REGULACIONOG PLANA
" STUP NUKLEUS " - Komplex uz poslovni objekat u ulici
Dzemala Bijedića na parceli k.č. 580 i k.č. 581 K.O. Stup-

P=4,2 ha
R=1:2000

Granica obuhvata



IZVOD IZ REGULACIONOG PLANA " STUP - NUKLEUS " 1:2000
 ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 28/18)



GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA " STUP - NUKLEUS "
 Kompleks uz poslovni objekat u ulici Džemala Bijedića, na k.č. 231/2, 265/1 i 265/5 K.O. Stup
 $P_{obuhvata} = 4,2$ ha

