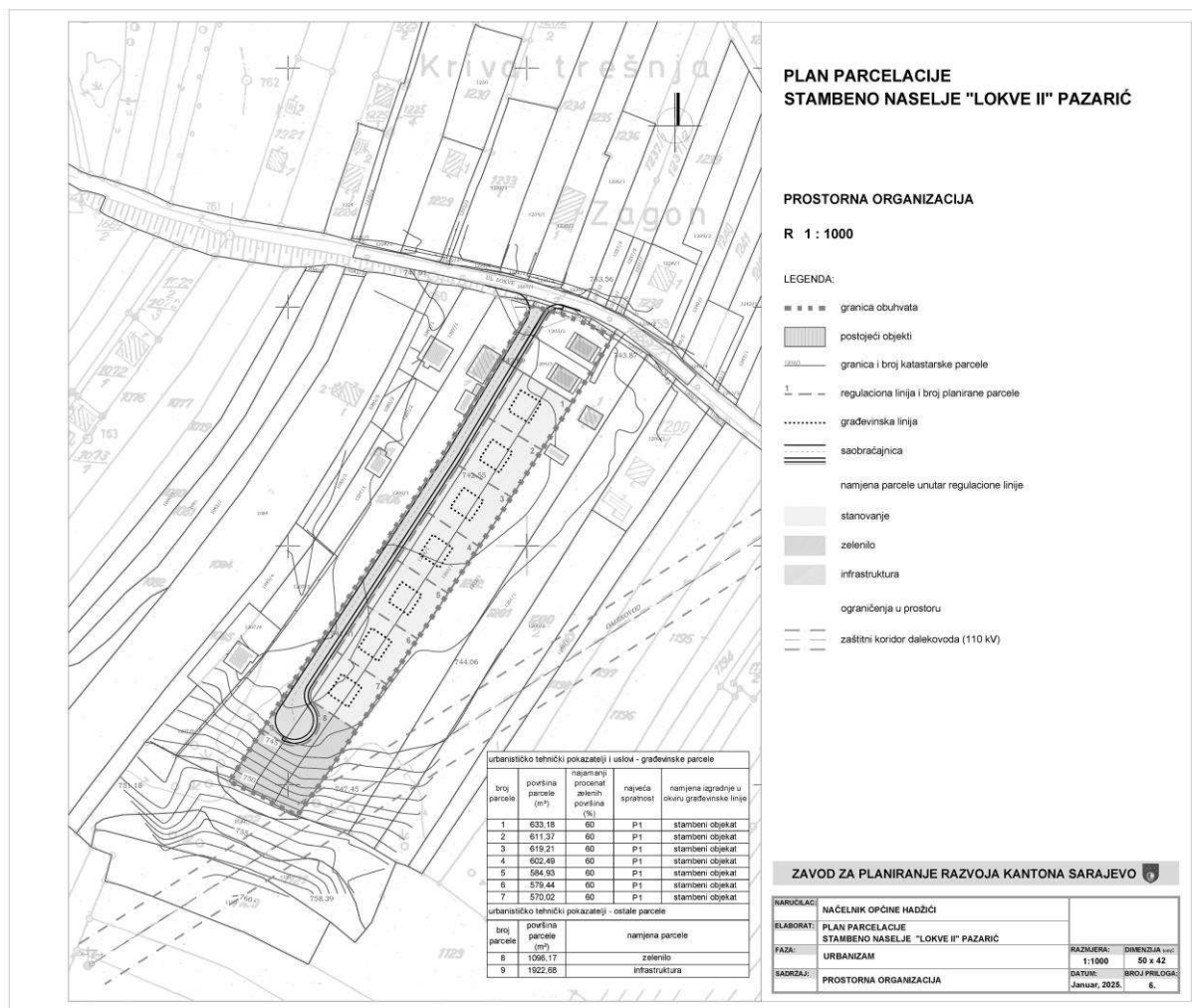




Na osnovu člana 32. stav (3) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18), i člana 14 i 24. Statuta Općine Hadžići ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 15/09, 17/12, 10/13, 14/13 - Ispravka, 11/18 i 1/20), Općinsko vijeće Hadžići, na 6. sjednici, održanoj dana 24.03.2025. godine, donosi

ODLUKU O PROVOĐENJU PLANA PARCELACIJE "OSENİK"

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se provođenje Plana parcelacije "Osenik" (u daljnjem tekstu Plan parcelacije), uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora, a naročito granica obuhvata, uređenje građevinskog zemljišta, parcelacija, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina i uređenje građevinskih i ostalih parcela, uređenje zelenih i slobodnih površina, kao i površina pod saobraćajem i ostalom infrastrukturom.

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tromeđe parcela k.č. 550/1, 545/1 i 1270, potom produžava na sjever, te sjeveroistok idući međama parcela k.č. 545/1, 546, 547, 540, 536, 539, 537

(obuhvata ih) i dolazi u tromeđu parcela k.č. 537, 1375 i 1373. Granica obuhvata nastavlja u pravcu juga, te jugozapada idući međama parcela k.č. 537, 535, 532, 533/1, 534, 545/1 (obuhvata ih) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Osenik, Općina Hadžići.

Površina obuhvata iznosi $P=7,46$ ha.

Član 3.

Izgradnja i uređenje prostora u granici opisanoj u članu 2. vrši se na osnovu ovog Plana parcelacije.

Član 4.

Prije započinjanja bilo kakvih radova u granici Plana parcelacije, potrebno je da se Općina Hadžići obrati nadležnim institucijama, vezano za Mišljenje Zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Kantona Sarajevo, broj 510/23 Z-15, Z-20, Z-16, Z-08 od 25.04.2023. godine.

Član 5.

Planom parcelacije definisane su površine za sljedeće namjene:

- stanovanje 3,82 ha
- sport i rekreacija 0,30 ha
- zaštitno zelenilo 0,87 ha
- šuma 1,15 ha

- infrastruktura 1,32 ha

Član 6.

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

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, radovi na stabilizaciji terena.

Privremeno korištenje građevinskog zemljišta koje nije privedeno krajnjoj namjeni se ne može odobriti.

Član 7.

Parcelacija

- Planom parcelacije utvrđeno je 53 građevinske i 9 ostalih parcela.
- Građevinske i ostale parcele utvrđene su regulacionom linijom i definisane u grafičkom dijelu Plana parcelacije.
- Građevinske parcele predviđene su za izgradnju slobodnostojećih individualnih stambenih objekata.
- Ostale parcele su predviđene za: sport i rekreaciju (1 parcela), zaštitno zelenilo (1 parcela), šuma (2 parcele) i infrastrukturu (5 parcela).

Član 8.

Urbanističko tehnički-uslovi za izgradnju na građevinskim parcelama:

- Građevinskom linijom definisanom grafičkim dijelom Plana parcelacije utvrđen je dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu;
- Najveća dozvoljena spratnost/visina građevine iznosi P1 (prizemlje i jedan sprat);
- Izbjegavati tipsko arhitektonsko oblikovanje sa identičnim fasadama te koristiti prirodne materijale karakteristične za lokalno podneblje: za krovni pokrov crijep, za fasade drvo, malterisane površine, natur beton, a pri kolorističkoj obradi koristiti bjeličaste i zemljane tonove;
- Na kosom krovu se ne mogu odobriti istaci kružnih i nepravilnih formi;
- Projektna dokumentacija, odnosno realizacija infrastrukture i građevina moraju biti u najvećoj mjeri prilagođeni geomorfologiji terena i prirodnim uslovima u cjelini, konstrukcijom, oblikovanjem i materijalizacijom;
- Uređenje građevinske parcele podrazumijeva u prvom redu očuvanje prirode i obavezno se izvodi kao jedinstvena površina prema kontaktnim parcelama, što se ostvaruje očuvanjem strukture terena i vegetacije u najvećoj mjeri i sadnji autohtonog rastinja sve tri vegetacione etaže na način koji odgovara prirodnom postojanju;
- Sastavni dio projektne dokumentacije za izgradnju građevina mora biti i urbanističko rješenje uređenje parcele i pejzažno uređenje zelenih površina koje moraju obuhvatiti najmanje 60% površine građevinske parcele;
- Pejzažno uređenje mora biti urađeno od strane stručnog i odgovornog lica i/ili registrovane firme za projektovanje zelenih površina;
- Tehnička dokumentacija za izgradnju građevina mora biti usaglašena sa uslovima fundiranja datim u Elaboratu o inženjerskogeološkim i geotehničkim

karakteristikama terena, koji je sastavni dio Plana. Prije izrade projektne dokumentacije za izgradnju građevine potrebno je pribaviti detaljni inženjerskogeološki i geotehnički nalaz i uslove fundiranja od stručnih institucija. Statički proračun građevine mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8° MSC;

- Koeficijenti izgrađenosti pojedinačnih građevinskih parcela i ukupnog obuhvata utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana parcelacije;
- Nivelacione kote prizemlja planiranih objekata u odnosu na saobraćajnicu - ulicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu parcelacije;
- Nivelete pješačkih saobraćajnica, prilazi i ulazi u građevine moraju biti projektovane i izvedene prema Uredbi o urbanističko-tehničkim uvjetima, prostornim standardima i normativima za otklanjanje i sriječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 5/00);
- Priključke na saobraćajnice i mreže ostale infrastrukture treba u svakom pojedinačnom slučaju projektovati u skladu sa idejnim rješenjima infrastrukture (važećim tehničkim normativima) koje su sastavni dio Plana parcelacije;
- Parkiranje/garažiranje se mora obezbijediti u okviru pripadajuće građevinske parcele ili unutar gabarita objekta, po normativu: za 1 stan - 1,1 parking mjesto;
- Može se odobriti izgradnja pomoćnih građevina na parceli u funkciji osnovne namjene - stanovanja (garaža ili ljetna kuhinja) pod uslovom da ovakva izgradnja ne ugrožava susjedne objekte ni zatečeni prirodni ambijent. Pomoćni objekti mogu biti samo prizemni i njihova namjena se ne može mijenjati.

Član 9.

Površine Planom parcelacije definisane kao parcele šume, čine kontinuitet sa kontaktnim područjem, štite se, održavaju i unapređuju s ciljem stabilizacije terena i ostvarivanja ekoloških, bioloških i estetskih funkcija predmetnog lokaliteta. U ovoj zoni nisu dozvoljene radnje koje mogu narušiti prirodne uslove lokaliteta i postojeću vegetaciju.

Površina Planom parcelacije definisana kao parcela zaštitnog zelenila će se tretirati sadnjom stablašica i ostalog zelenila sa primarnom namjenom stabilizacije i sanacije terena, te se nakon uređenja moraju tretirati na jednak način kao i parcele u namjeni šuma.

Član 10.

Planom utvrđene parcele broj 58., 59., 60., 61. i 62. predstavljaju javnu površinu u općoj upotrebi.

Član 11.

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta, a u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17, 1/18).

Član 12.

Sistem upravljanja otpadom na području obuhvaćenom granicom Plana parcelacije potrebno je realizovati u skladu sa usmjerenjima Elaborata o lokacijama reciklažnih dvorišta, niša

i zelenih otoka sa lociranjem u prostorno-planskoj dokumentaciji i investicijskim planom Općine Hadžići (Odluka Vlade Kantona Sarajevo, broj 02-05-29735-5/19 od 01.08.2019. godine), kojim je u cilju uspostavljanja sistema selektivnog prikupljanja i reciklaže otpada, za individualne stambene objekte predviđen dvolinijski sistem prikupljanja otpada.

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, 22/06 i 43/10) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu ispravnosti skloništa ("Službene novine Federacije BiH", broj 21/05 i 59/07).

Član 14.

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

Broj 01-02-3919/2025/25

24. marta 2025. godine

Hadžići

Predsjedavajući

Općinskog vijeća Hadžići

Dženan Rizvo, s. r.

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO
Prijedlog

PLAN PARCELACIJE "OSENİK"

Direktor

Faruk Muharemović, mr. dipl. ing. arh.
Sarajevo, mart 2025. godine

UVOD

Izradi planskog dokumenta za predmetnu prostornu cjelinu pristupilo se na osnovu Odluke o pristupanju izradi Plana parcelacije "Osenik" koju je donijelo Općinsko vijeće Hadžići na sjednici održanoj dana 19.05.2022. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 22/22). U daljem tekstu Plan parcelacije.

Cilj izrade Plana parcelacije je stvaranje preduslova za izgradnju stambenih objekata sa pripadajućom saobraćajnom i ostalom infrastrukturom, odnosno definisanje parcela za stambene objekte, saobraćajne veze, zelene površine koje se zadržavaju u postojećem stanju kao dio zatečene prirodne cjeline, kao i površine zaštitnog zelenila.

U postupku izrade Osnovne koncepcije Plana pribavljeno je Mišljenje Zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Kantona Sarajevo, broj 510/23 Z-15, Z-20, Z-16, Z - 08 od 25.04.2023. godine.

1. GRANICA I POLOŽAJ PODRUČJA

Područje obuhvaćeno granicom Plana parcelacije nalazi se u blizini naselja Osenik sa desne strane magistralnog puta M-17 Sarajevo - Mostar cca 20 km od Sarajeva, odnosno 7 km od urbanog središta Hadžića.

Površina obuhvata iznosi $P=7,46$ ha.

2. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Prema Prostornom planu Kantona Sarajevo, za period od 2003. do 2023. godine područje obuhvaćeno granicom Plana parcelacije nalazi se u vanurbanom području općine Hadžići (Osenik) u zoni građevinskog zemljišta.

Prema Prostornom planu ovo područje spada u ostala građevinska zemljišta koja imaju određeni građevinski fond i koji može biti namijenjen za novu stambenu i drugu izgradnju (rekreaciono- turistički centri, kuće za odmor i oporavak, ekonomske aktivnosti primjerene području).

Plan parcelacije slijedi opredjeljenje dato Planom višeg reda.

3. POSTOJEĆE STANJE

Analiza postojećeg stanja rađena je na osnovu obilaska terena i na osnovu podataka datih u Elaboratu o inženjerskogeološkim i geotehničkim osobinama terena na lokaciji koja obuhvata područje Plana parcelacije ("GEOKONZALTING" d.o.o. Sarajevo, avgust 2022. godine).

3.1. Prirodni uslovi

Elaboratom o inženjerskogeološkim i geotehničkim karakteristikama terena, istraženo područje je opisano kao stabilno, bez vidljivih deformacija klizanja, propadanja, erozije, obrušavanja itd. Stabilnost se odnosi na prirodno stanje terena prije iskopa. Kako se radi o terenu sa izraženim nagibom, utvrđenim procjeđivanjem podzemnih voda i manjim izvorima, debljinom pokrivača preko 2,5 m (sa kote izvedene pristupne ceste), posebnog računa voditi o stabilnosti u svim fazama iskopa za objekte i infrastrukturu.

U tektonskom pogledu predmetna lokacija pripada Sarajevsko-Zeničkom bazenu koji se pruža prema zapadu i sjeverozapadu do Zenice.

U geomorfološkom pogledu predmetni teren pripada brdsko-planinskom predjelu sa kotama do 740 m.n.v.

Za potrebe izgradnje od velike važnosti je nagib terena. Obzirom da isti ima uticaj kod planiranja objekata, infrastrukturnih Prema pogodnosti za izgradnju u odnosu na nagibe površina, teren se dijeli na:

- I Optimalno povoljan teren
- II Povoljan teren
- III Uslovno povoljan teren
- IV Nepovoljan teren

Prema provedenoj studiji stabilnosti i pogodnosti Kantona Sarajevo 2010. godine predmetna lokacija prema nagibu pripada II i III kategoriji - povoljan i uslovno povoljan teren prema zonama označenim na IG karti. Detaljnim obilaskom terena i geodetskim prikazom profila, prema nagibu površina, istražen teren je okarakterisan kao povoljan i uslovno povoljan za izgradnju planiranih sadržaja.

U smislu inženjerskogeoloških karakteristika terena, utvrđeno je da se na predmetnoj lokaciji radi o heterogenim materijalima, različitih fizičko-mehaničkih karakteristika koji su kao takvi izgradili složene geološke sredine, koje su podložne geološkim djelovanjima, prvenstveno klizanje.

Na području obuhvaćenom Planom parcelacije nisu evidentirana klizišta.

Opasnost od obrušavanja kamenih blokova se isključuje obzirom da nema izraženih stijenskih masiva, otvorenih litica kao i većih izdanaka stijene koja može dovesti do stvaranja nekog vida nestabilnosti.

U smislu kategorija terena po pitanju pogodnosti za građenje, Elaboratom o inženjerskogeološkim i geotehničkim karakteristikama terena utvrđeno je da navedenim kategorijama procentualno pripada:

- Terenima povoljnim za građenje - 20% istraženog područja;

- Terenima uslovno-povoljnim za građenje - 80% istraženog područja.

3.2. Stvoreni uslovi

Na području obuhvaćenom granicom Plana parcelacije osim postojeće trafostanice, nisu evidentirani izgrađeni objekti.

3.2.1. Opremljenost infrastrukturom

Područje obuhvaćeno granicom Plana parcelacije povezano je asfaltiranom lokalnom cestom sa magistralnim putem M-17 Sarajevo - Mostar.

3.3. Posjedovno stanje

Sve parcele obuhvaćene granicom Plana parcelacije nalaze se u privatnom vlasništvu osim parcele (površine 12,59 m²), k.č. broj 542/2 K.O. Osenik, u vlasništvu Javnog preduzeća Elektroprivreda BiH d.d. - Sarajevo.

4. PROSTORNA ORGANIZACIJA

Planom je definisana prostorna organizacija u skladu sa zatečenim prirodnim uslovima te formirana funkcionalna cjelina koju čine sljedeće površine podijeljene na parcele:

Namjena površine	ha	Broj parcela
površina za izgradnju stambenih objekata	3,82 (51%)	53
površina za sport i rekreaciju	0,30 (4%)	1
površina za formiranje zaštitnog zelenila	0,87 (12%)	1
površina postojeće šume	1,15 (15%)	2
površina za saobraćajnu i ostalu infrastrukturu	1,32 (18%)	5

Plan parcelacije baziran je na odrednici da se oblikom, veličinom i položajem parcele osigura građenje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, koji su primjerni predmetnom lokalitetu, te da svaka parcela ima obezbijeden kolski i pješački pristup, odnosno vezu sa sistemima infrastrukture.

Građevinske parcele predviđene za stanovanje

Planom parcelacije predviđene su 53 građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećih individualnih stambenih objekata prema sljedećim urbanističko tehničkim pokazateljima i uslovima:

broj parcele	površina parcele (m ²)	zelene površine (%)	spratnost	procenat izgrađenosti (%)	koeficijent izgrađenosti	tlocrtna površina (m ²)	BGP (m ²)
1	768,22	60	SP1	11	0,32	88	242
2	719,24	60	SP1	12	0,34	88	242
3	718,98	60	SP1	12	0,34	88	242
4	719,64	60	SP1	12	0,34	88	242
5	721,92	60	SP1	12	0,34	88	242
6	720,66	60	SP1	12	0,34	88	242
7	702,31	60	SP1	13	0,34	88	242
8	715,74	60	SP1	12	0,34	88	242
9	717,52	60	SP1	12	0,34	88	242
10	731,95	60	SP1	12	0,33	88	242
11	749,3	60	SP1	12	0,32	88	242
12	859,08	60	SP1	10	0,28	88	242
13	859,26	60	SP1	10	0,28	88	242
14	647,47	60	SP1	14	0,37	88	242
15	662,21	60	SP1	13	0,37	88	242
16	664,44	60	SP1	13	0,36	88	242
17	670,61	60	SP1	13	0,36	88	242
18	686,37	60	SP1	13	0,35	88	242
19	682,66	60	SP1	13	0,35	88	242
20	647,69	60	SP1	14	0,37	88	242
21	605,55	60	SP1	15	0,40	88	242
22	617,74	60	SP1	14	0,39	88	242
23	609,46	60	SP1	14	0,40	88	242
24	601,18	60	SP1	15	0,40	88	242
25	639,69	60	SP1	14	0,38	88	242
26	715,37	60	SP1	12	0,34	88	242
27	772,96	60	SP1	11	0,31	88	242
28	776,52	60	SP1	11	0,31	88	242
29	790,46	60	SP1	11	0,31	88	242
30	798,27	60	SP1	11	0,30	88	242

31	804,53	60	SP1	11	0,30	88	242
32	806,58	60	SP1	11	0,30	88	242
33	805,68	60	SP1	11	0,30	88	242
34	805,17	60	SP1	11	0,30	88	242
35	704,36	60	SP1	12	0,34	88	242
36	732,64	60	SP1	12	0,33	88	242
37	800,2	60	SP1	11	0,30	88	242
38	704,36	60	SP1	12	0,34	88	242
39	702,5	60	SP1	13	0,34	88	242
40	728,38	60	SP1	12	0,33	88	242
41	729,6	60	SP1	12	0,33	88	242
42	719,44	60	SP1	12	0,34	88	242
43	713,82	60	SP1	12	0,34	88	242
44	772,12	60	SP1	11	0,31	88	242
45	772,44	60	SP1	11	0,31	88	242
46	772,3	60	SP1	11	0,31	88	242
47	772,15	60	SP1	11	0,31	88	242
48	753,79	60	SP1	12	0,32	88	242
49	754,74	60	SP1	12	0,32	88	242
50	675,18	60	SP1	13	0,36	88	242
51	610,12	60	SP1	14	0,40	88	242
52	619,58	60	SP1	14	0,39	88	242
53	624,75	60	SP1	14	0,39	88	242
UKUPNO							4 664 12 826

Imperativ treba da bude realizacija saobraćajnice i objekata u najvećoj mjeri prilagođena geomorfologiji terena, odnosno zatečenoj strukturi pejzaža u cjelini, konstrukcijom, oblikovanjem (u skladu sa nagibima terena i uz očuvanje postojeće vegetacije) i materijalizacijom (objekata, kolskih pristupa i pješačkih pristupa).

Uređenje parcele uređenje usmjeriti, uz zadržavanje postojećeg zelenila, na unošenje isključivo autohtonih vrsta različite spratovnosti, koje imaju optimum u ekološkim uvjetima ovog područja. Teren oko objekata zadržati kao jednu cjelinu bez postavljanja ograda. Potrebne vizuelne barijere mogu se formirati sadnjom zelenila na pogodnim mjestima.

Parcela za sport i rekreaciju

Na predmetnoj parceli predviđena je izgradnja sportskih ploha, dječijeg igrališta, odnosno ostalih rekreativnih sadržaja uz zelene površine opremljene urbanim mobilijarom.

broj parcele	površina parcele (m ²)	namjena parcele
54	3001,56	sport i rekreacija

Parcela zaštitnog zelenila

Parcela zaštitnog zelenila predviđena je za sadnju stablašica u svrhu stabilizacije zemljišta i sprečavanje nastanka klizišta. Nakon uređenja tretirati na jednak način kao parcele postojeće šume.

broj parcele	površina parcele (m ²)	namjena parcele
55	8644,77	zaštitino zelenilo

Parcele postojeće šume

Postojeća šuma definisana je posebnim parcelama i previđena je njena zaštita, očuvanje i unaprijeđenje kao sastavnog dijela integralne površine šume u kontaktnom području, uz mogućnost formiranja pješačkih staza koje neće ugrožavati postojeće stablašice.

broj parcele	površina parcele (m ²)	namjena parcele
56	3848,36	šuma
57	7652,05	šuma

Parcele za izgradnju infrastrukture

Parcele za izgradnju infrastrukture definisane su regulacionom linijom interne saobraćajnice kojom je predmetni obuhvat povezan sa naseljskom saobraćajnim mrežom i sa koje je planiran pristup svim planiranim parcelama. Također, planirane su manje parcele u svrhu proširenja glavne pristupne

- Ukupna površina obuhvata 7,46 ha
- Ukupan broj stanovnika/korisnika cca. 160
- Gustina naseljenosti 21 st/ha
- Ukupan broj planiranih parcela 62
- Broj parcela za izgradnju objekata 53
- Ukupna tlocrtna površina objekata 4 664 m²
- Ukupna bruto građevinska površina objekata 12 826 m²
- Procenat izgrađenosti 6,25 %
- Koeficijent izgrađenosti 0,17

broj parcele	površina parcele (m ²)	namjena parcele
58	12688,15	infrastruktura
59	55,35	infrastruktura
60	427,43	infrastruktura
61	55,05	infrastruktura
62	12,94	infrastruktura

Definisanjem prostora na području obuhvaćenom granicom Plana parcelacije dobijeni su sljedeći urbanističko-tehnički pokazatelji:



Broj 01-02-3916/25
24. marta 2025. godine
Hadžići

Predsjedavajući
Općinskog vijeća Hadžići
Dženan Rizvo, s. r.

1. U svrhu provođenja prostorno-planske dokumentacije, utvrđuje se da je od javnog interesa dogradnja Društvenog doma u Pazariću i izgradnja lokalnog puta za više stambenih objekata u Pazariću i da se može pristupiti potpunij eksproprijaciji, za potrebe Općine Hadžići, na sljedećim nekretninama:

- Općinsko vijeće Hadžići na 6. sjednici održanoj dana 24.03.2025. godine, a na osnovu člana 16. Zakona o eksproprijaciji ("Službene novine Federacije BiH", broj 70/07, 36/10, 25/12, 08/15 - odluka US i 34/16) i člana 24. Statuta Općine Hadžići ("Službene novine Kantona Sarajeva", broj 15/09, 17/12, 10/13, 14/13 - ispravka, 11/18 i 1/20), donosi

1. Utvrđuje se da je od javnog interesa izgradnja vodovodnog sistema Bare (izgradnja pumpne stanice u rezervoaru R2 sa potisnim cjevovodom od rezervoara R2 do rezervoara R3) i da se u svrhu postavljanja i održavanja vodovodnih cijevi može pristupiti nepotpunoj ekspropijaciji - ustanovljenju služnosti za potrebe Općine Hadžići, na sljedećim nekretninama:

- k.č. 1650 površine 744926 m², k.č. 1642/1 površine 85884 m², k.č. 1638 površine 2420 m², k.č. 1588