

OPĆINA HADŽIĆI

Općinsko vijeće

Na osnovu člana 21. stav (4) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17), te člana 14. i 24. Statuta Općine Hadžići ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 15/09, 17/12, 10/13 i 14/13-ispravka), Općinsko vijeće Hadžići, na 12. sjednici održanoj dana 30.11.2017. godine, donosi

ODLUKU

O USVAJANJU REGULACIONOG PLANA
"PRIVREDNA ZONA HADŽIĆI"

Član 1.

Usvajaju se Regulacioni plan "Privredna zona Hadžići" (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Odluka o provođenju R.P. "Privredna zona Hadžići"
- Tekstualni dio Plana.

Grafički dio sadrži:

1. Faza - Urbanizam prezentiran na odgovarajućem broju tematskih karata i to:
 - karta 1. - Izvod iz Prostornog plana Kantona Sarajevo
 - karta 2. - Izvod iz izmjena i dopuna Urbanističkog plana Kantona Sarajevo za urbano područje Hadžići za period 1986-2015 g.
 - karta 3. - Ažurna geodetska podloga
 - karta 4. - Postojeće stanje - Stabilnost terena
 - karta 5. - Postojeće stanje - Posjedovno stanje
 - karta 6. - Postojeće stanje - Namjena, kategorija i spratnost objekata
 - karta 6. - Planirano stanje - Razmještaj namjena i spratnost objekata
 - karta 7. - Planirana namjena površina
 - karta 8. - Mreža regulacionih i građevinskih linija
2. Analitička obrada građevinskih parcela

Član 3.

Idejna rješenja faza saobraćaja, hortikulture, snabdijevanja vodom i odvodnje otpadnih i oborinskih voda, elektroenergetike i javne rasvjete i TK mreže su sastavni dio ovog Plana.

Član 4.

Po jedan primjerak ovjerenog elaborata nalazi se na stalnom javnom uvidu i čuva se u Službi dokumentacije Općine Hadžići i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 5.

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

Broj 01-01-2-9111/17

30. novembra 2017. godine
Hadžići

Predsjedavajući

Općinskog vijeća Hadžići
Senad Kovačević, s. r.

REGULACIONI PLAN

"PRIVREDNA ZONA HADŽIĆI"

NOSILAC PRIPREME PLANA: NAČELNIK OPĆINE
HADŽIĆI

NOSILAC IZRADE PLANA: ZAVOD ZA PLANIRANJE
RAZVOJA KANTONA
SARAJEVO
URBANIZAM

FAZA:
POMOĆNIK DIREKTORA
ZA DETALJNU PLANSKU
DOKUMENTACIJU:
ODGOVORNI PLANER:

EDIN JENČIRAGIĆ,
dipl. ing. arh.
MIRSADA DŽIHO,
dipl. ing. arh.

SADRŽAJ

I TEKSTUALNI DIO

UVOD

1. POSTOJEĆE STANJE
 - 1.1. Prirodni uslovi
 - 1.2. Stvoreni uslovi
2. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA
3. PROSTORNA ORGANIZACIJA I NAMJENA POVRŠINA
4. SAOBRAĆAJ I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA
5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

II GRAFIČKI DIO

1. Izvod iz Prostornog plana Kantona Sarajevo za period 2003-2023. god. R 1:5000
2. Izvod iz Urbanističkog plana grada Sarajeva za period 1986-2015. god. R 1:5000
3. Ažurna geodetska podloga R 1:1000
4. Postojeće stanje - Stabilnost terena R 1:1000
5. Posjedovno stanje R 1:1000
6. Postojeće stanje - Namjena, kategorija i spratnog objekata R 1:1000
7. Planirano stanje - Razmještaj, spratnost i namjena objekata R 1:1000
8. Planirana namjena površina R 1:1000
9. Mreža regulacionih i građevinskih linija sa nivelacijom R 1:1000

UVOD

Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana "Privredna zona Hadžići" (u daljem tekstu: Plan) donijelo je Općinsko vijeće Hadžići, na sjednici održanoj 23.02.2017. godine, što je objavljeno u "Službenim novinama Kantona Sarajevo", broj 11/17.

Cilj izrade Plana je:

Plan se radi za područje bivšeg preduzeća drvne industrije "Bjelašnica" Hadžići, na zemljištu u vlasništvu Općine, u skladu sa prostornim mogućnostima kojim će se obezbijediti uslovi za plansko uređenje i izgradnju privrednog kompleksa, a poštujući opredjeljenja definisana Prostornim planom Kantona Sarajevo 2003-2023. godina ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 26/06 i 4/11) i Urbanističkim planom grada Sarajeva za urbano područje Hadžići za period od 1986. do 2015. godina ("Službene novine Grada Sarajeva", broj 5/90) prema kojima se obuhvat nalazi u zoni "privreda i mineralne sirovine"

Površina obuhvaćena utvrđenim granicama iznosi 9,3 ha.

1. POSTOJEĆE STANJE

Prostor u granici obuhvata Plana, nalazi se na teritoriji općine Hadžići, na desnoj strani rijeke Zujevine, oko 1,3 km nizvodno od centra Hadžića. Zapadna granica je ulica Hadželi, istočna je željeznička pruga, dok je južna granica prostor sa objektima u vlasništvu "KJP Sarajevo šume". Ukupna površina iznosi oko 9,3 ha.

Analiza postojećeg stanja rađena je na osnovu obilaska terena i Elaborata o inženjerskogeološkim i geotehničkim osobinama terena.

1.1. Prirodni uslovi

Elaborat o inženjerskogeološkim i geotehničkim osobinama terena za potrebe izrade Plana urađen je od strane firme Design&QC d.o.o. (maj 2017. godine). U Elaboratu o inženjersko geološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog plana "Privredna zona Hadžići" detaljno su opisane inženjerskogeološke, hidrogeološke i geomehaničke karakteristike i grada terena na osnovu kojih je zaključno slijedeće:

- Geološku građu terena u osnovi čine kvartarni aluvijalni nanosi pjeskovito-šljunkovitog i podređeno glinovitog sastava iznad kojih su razvijeni površinski pokrivači proluvija i vještačkih nasipa.
- Prema strukturno-tektonskom sklopu, širi prostor istraživanog terena pripada strukturno-facijelnoj jedinici bosanskog škriljavog gorja, odnosno tektonskoj jedinici Hadžići u čiji sastav ulaze škriljavi laporoviti krečnjaci permotrijasa, pješčari, laporci i krečnjaci sajskog i kampilskog potkata donjeg trijasa, zatim dolomiti i krečnjaci anizijskog kata i ladinska vulkanogeno-sedimentna formacija
- Reljef šireg područja je padinsko-dolinski, a pojas Regulacionog plana se nalazi u zaravnjenoj dolini rijeke Zujevine sa nagibima ne većim od 5%.
- Prema geološkoj građi, predmetni teren je svrstan u optimalno povoljni za gradnju "na i u" aluvijalnim nanosima koji ovdje predstavljaju supstrat, a u proluvijalnim, kao uvjetno povoljni teren sa određenim ograničenjima, koja se ekonomično mogu otkloniti.
- U hidrogeološkom pogledu, na površini terena se prostiru vodopropusne i slabopropusne naslage međuzrnske poroznosti u funkciji pripovršinskog vodonosnika, ograničene i sezonski promjenjive izdašnosti.
- U terenu nije razvijena hidrografska mreža osim manjeg povremenog vodnog toka iz propusta u trupu željezničke pruge.
- Stalni vodni tokovi su rijeka Zujevina (izvan obuhvata na zapadnoj strani), te neimenovani potok koji je u južnom dijelu Regulacionog plana prihvaćen u šaht i sproveden ka Zujevini.
- U terenu nema stalnih, niti povremenih izvora ili vrela.
- Na osnovu izvršene standardne kategorizacije stabilnosti terena, u stabilnu kategoriju izdvojeno je 9,1 ha ili 97% ukupne površine, dok uvjetno stabilnoj (stišljivoj) kategoriji pripada 0,3 ha ili 3% površine. Terena koji pripadaju nestabilnoj kategoriji nema.
- Prema stupnju pogodnosti za gradnju izdvojene su dvije standardne kategorije terena u kojem veoma povoljnoj (1. kategoriji) pripada 9,1 ha ili 97% cjelokupnog terena, a povoljnoj 2. kategoriji 0,3 ha ili 3%, površine Regulacionog plana.
- U seizmotektonskom pogledu, predmetni teren se nalazi u epicentralnom području Treskavica - Sarajevo i za povratni period od 500 godina karakteriziran je osnovnim stupnjem seizmičnosti VIIo MCS, koju je pri proračunima za gradnju preporučljivo uvećati za 1^o MCS-a sa prirastom seizmičkog ubrzanja od 0,2 g.

1.2. Stvoreni uslovi

Obilaskom terena konstatovano je da je predmetni lokalitet devastiran i napušten. U bazi podataka za objekte, obuhvaćeno je 12 objekata od kojih su 3 oštećena-devastirana, a za ostalih 9 su ostaci starih temelja koji su oštećeni i na kojima je većim dijelom deponiran različit građevinski otpad.

Anketom provedenom na terenu evidentirana su 3 devastirana poslovna objekta spratnosti P do P2, ukupne tlocrtne površine P= 968,0 m² i BGP= 1844,0 m².

Predmetni obuhvat je prije devastacije imao vlastitu saobraćajnu i infrastrukturnu mrežu, koja je za sadašnje uslove neupotrebljiva.

2. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Prostor u granici obuhvata Plana, smješten u urbanom području Hadžića prema Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Sarajeva za urbano područje Hadžići za period od 1986. do 2015. godine, ("Službene novine Grada Sarajeva", broj 5/90) prema kojima se obuhvat nalazi u zoni "privreda i mineralne sitrovine".

3. PROSTORNA ORGANIZACIJA I NAMJENA POVRŠINA

Prilikom definisanja prostorne organizacije unutar granica privrednog kompleksa, poštovana su usmjerenja za uređenje prostora koja su data smjernicama za izradu Plana, kao i preporuke Elaborata o inženjerskogeološkim i geomehaničkim karakteristikama tla.

Obzirom da je prostor u obuhvatu Plana u najvećem dijelu devastiran, organizacija prostora je usmjerena na formiranje novih građevinskih parcela za izgradnju novih proizvodno-poslovno-skladišnih kapaciteta.

Cilj izrade Plana je prilagodavanje novonastalim potrebama budućih korisnika ovog prostora, tj potreba za izgradnjom kapaciteta za proizvodnju, skladištenje i sadržaje poslovne namjene.

U skladu s tim u okviru ove prostorne cjeline mogu se graditi sadržaji proizvodno-poslovno-skladišne namjene, a uz uslov da planirani proizvodno-skladišni objekti svojim djelatnostima (sadržaj i kapacitet) ne ugrožavaju životnu okolinu, pogotovo što se radi o prostoru koji je u kontaktnoj zoni sa stambenim naseljem.

U okviru ove zone mogu biti "locirani" proizvodni i skladišni objekti - pogoni sa čistim ekološki neškodljivim proizvodnim procesima u skladu sa standardima EU odnosno baziranim na novim proizvodnim pogonima unutar određene djelatnosti ili srodnih djelatnosti.

Proizvodno-skladišni objekti svojim djelatnostima ne smiju narušiti bilo koji parametar sredine (voda, odvodnja, zrak, buka, zemljište i sl.), a što je regulisano setom pravnih akata iz oblasti zaštite okoliša.

Za građevine proizvodne i skladišne namjene, bez obzira na veličinu, obavezno je uraditi procjenu uticaja na okoliš u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim propisima iz oblasti zaštite okoliša.

S ciljem očuvanja kvaliteta sredine potrebno je uspostaviti kontinuirano praćenje pojedinih parametara na nivou pojedinačnih djelatnosti (postojećih i planiranih), ali i na nivou kumulativno iskazanih efekata.

Planom predloženom organizacijom na datom prostoru planirano je dvadeset tri (23) parcele - lokacije za izgradnju novih kapaciteta.

Od ukupne površine obuhvata 9,3ha, građevinske parcele zauzimaju 65.930,3 m² (71,0%),te jedna parcela za komunalnu infrastrukturu od 560,0 m² (0,6%) i na planirane saobraćajne površine i zelenilo otpada 26.496m² (28,4% od ukupne površine).

Izgradnja na svakoj parceli definisana je: max. građevinskom linijom, max. tlocrtnom površinom, i max. spratnosti objekata na parceli. Građevinske parcele su označene kao A1 do A22.

U okviru date građevinske linije može se graditi više zasebnih objekata. U tom slučaju distance između njih mora biti minimum jedne visine naspram fasade nižeg objekta računajući od tla do vijenca objekta, ali ne manje od 6,0 m radi zadovoljenja uslove protivpožarne zaštite. Kroz odluku o provođenju ovog Plana definisani su uslovi gradnje na parcelama, kao i mogućnosti povezivanja dvije ili više parcela.

Veličina građevinskih parcela kreće se od 1.989 m² do 9029 m². Tlocrtna površina novih objekata na predloženim parcelama kreće se od max. 625,0 m² do 4620 m², sa max. spratnošću VP3 gdje je max visina 15,0m.

Unutar građevinskih parcela kao segment vanjskog uređenja investitor mora predvidjeti minimalno 20-30% od ukupne veličine građevinske parcele za zelene površine.

4. SAOBRAĆAJ I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Kolski pristup privrednom kompleksu je sa zapadne strane sa postojeće saobraćajnice Hadželi.

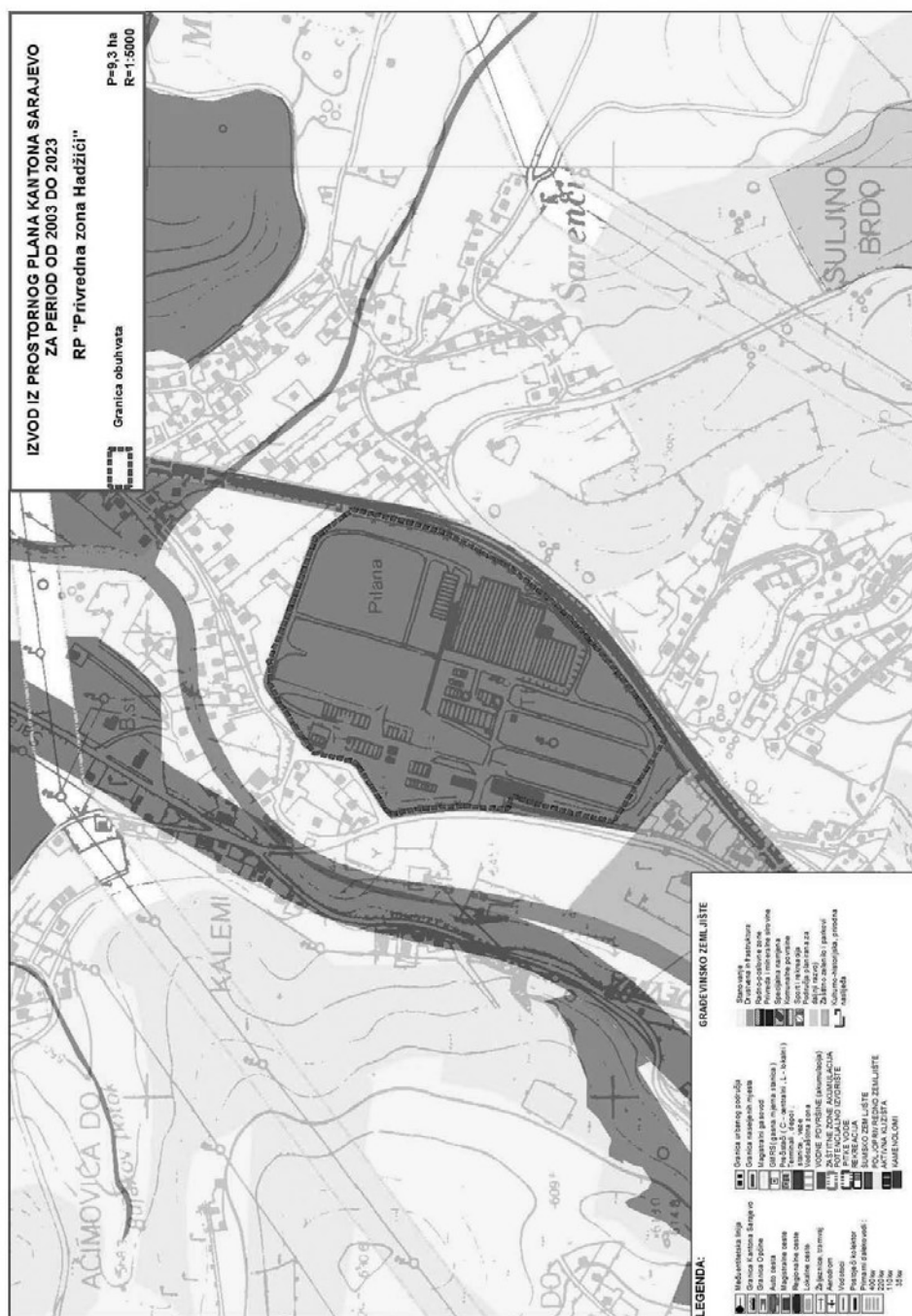
Mreža internih saobraćajnica koncipirana je na način jedinstvene i pune dostupnosti svim planiranim sadržajima sa gabaritom ne manjim od 5,5 m za dvosmjerni motorni saobraćaj. Za novoplanirane sadržaje predviđeni prostor za saobraćaj u

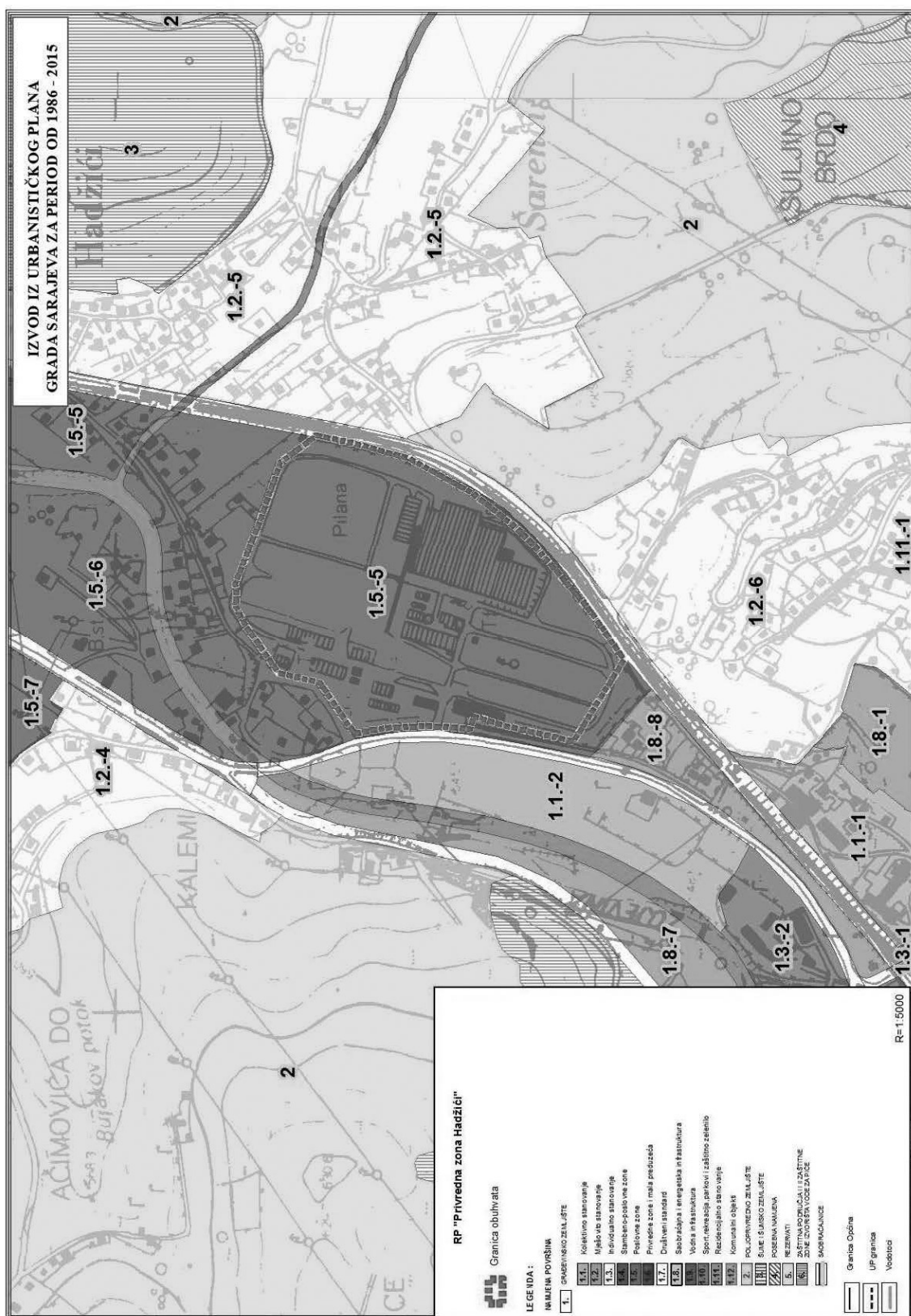
- Ukupna površina obuhvata 9,3 ha
- Ukupna tlocrtna površina objekata 23 139 m²
- Ukupna bruto građevinska površina objekata 92 556 m²
- Procenat izgrađenosti (Pi) 24,9%
- Koeficijent izgrađenosti 0,99

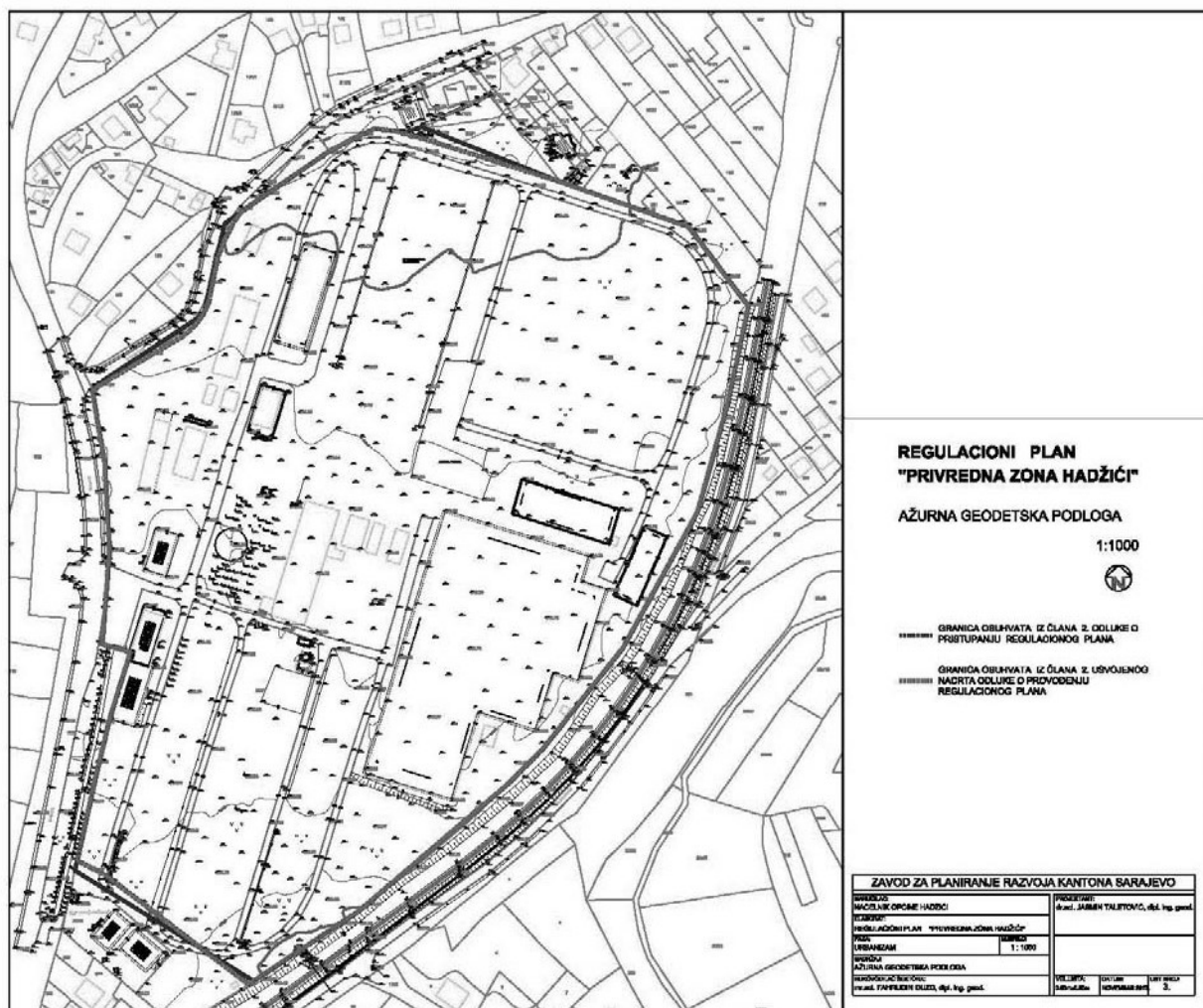
Broj 01-01-2-9110/17
30. novembra 2017. godine
Hadžići

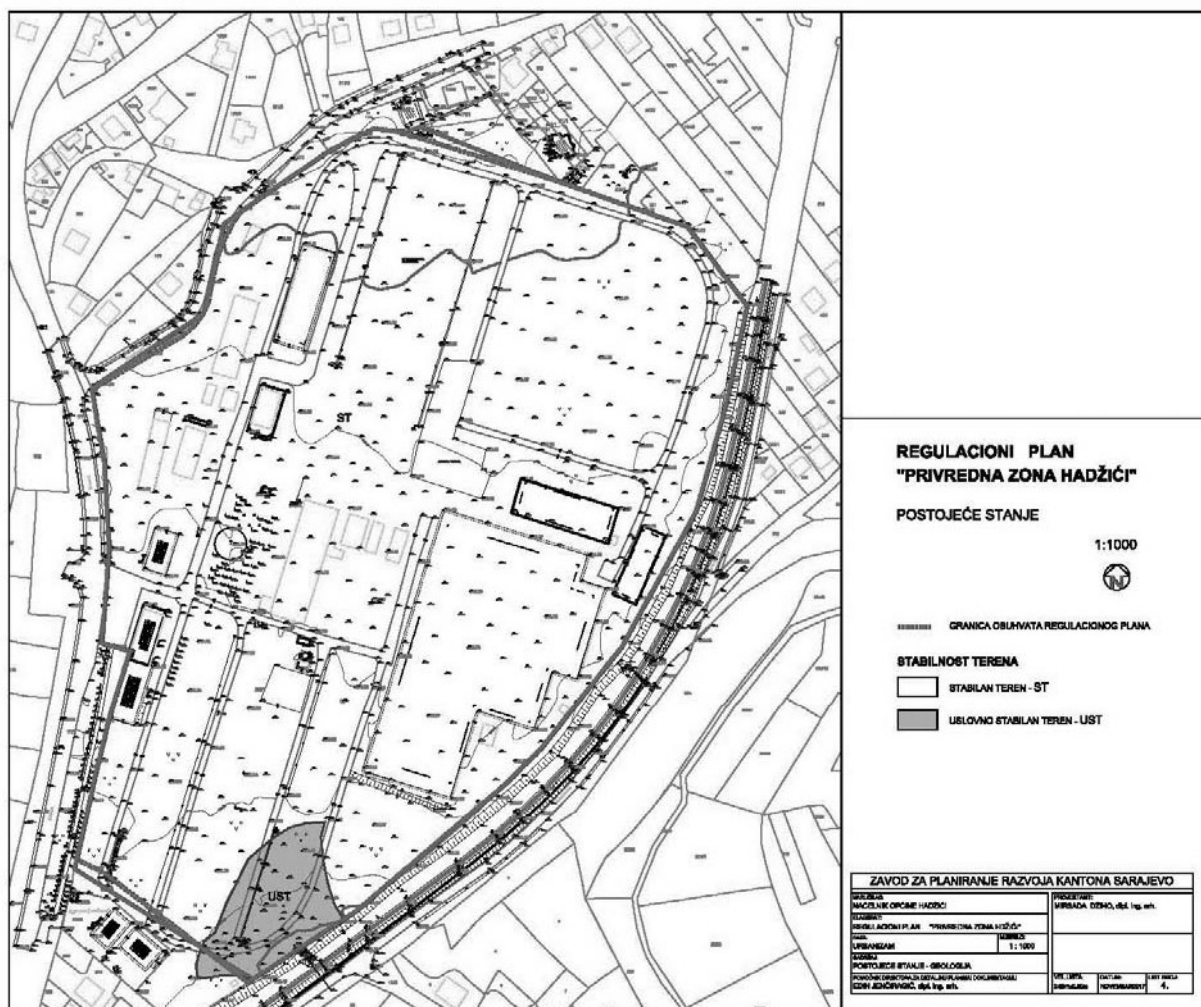
Predsjedavajući
Općinskog vijeća Hadžići
Senad Kovačević, s. r.

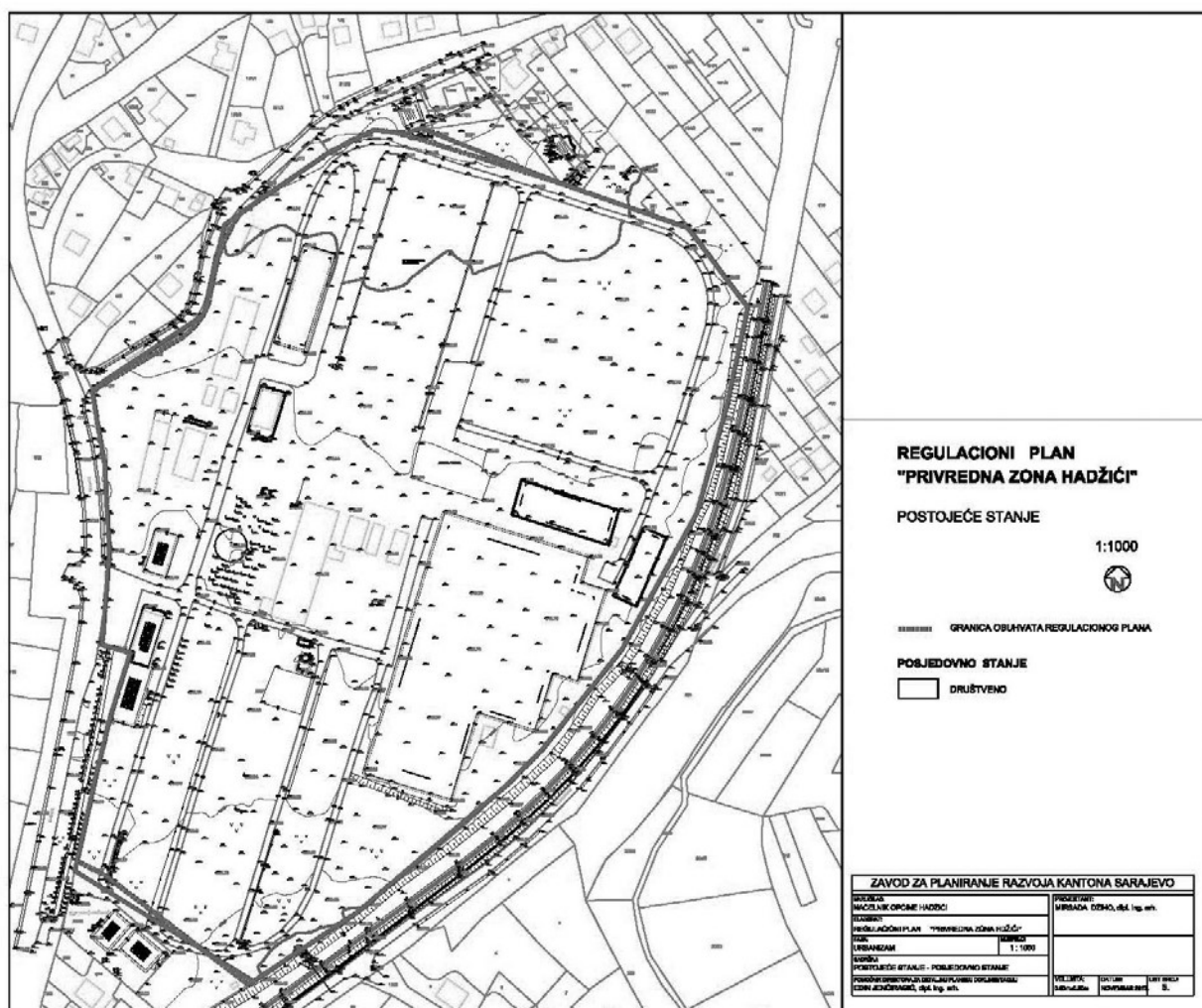
Definisanjem prostora u granici Plana dobiveni su sljedeći urbanističko-tehnički pokazatelji:

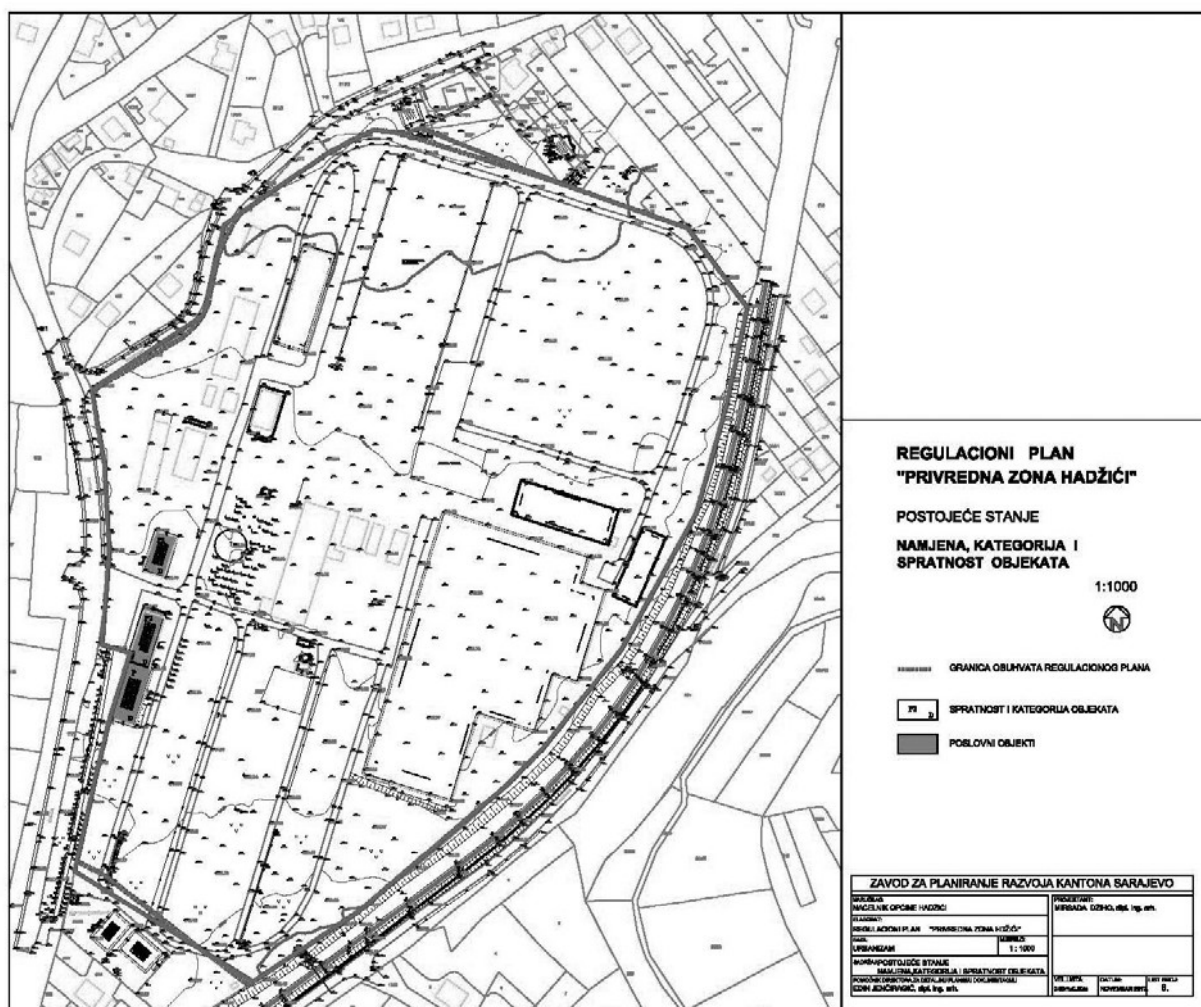


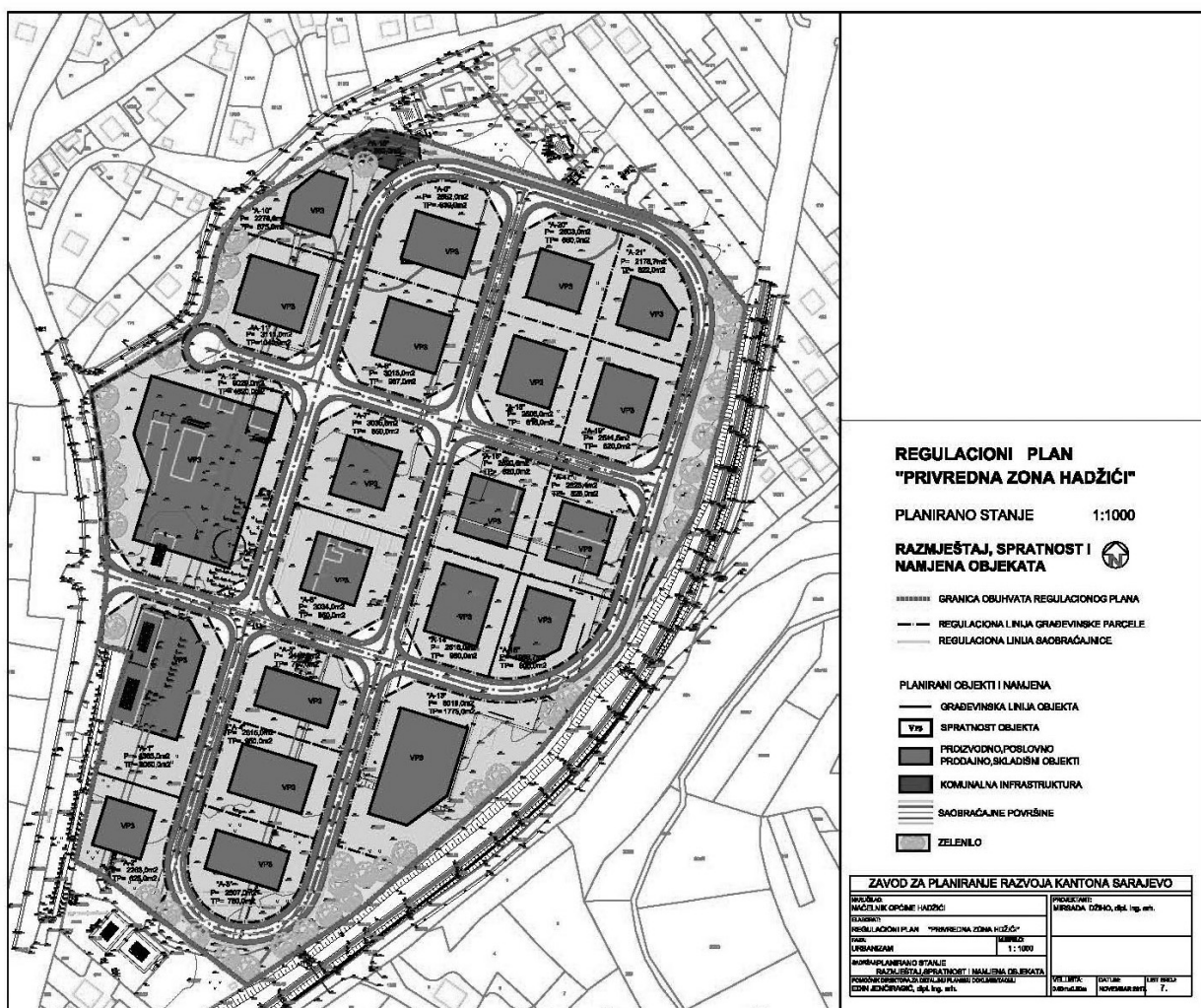


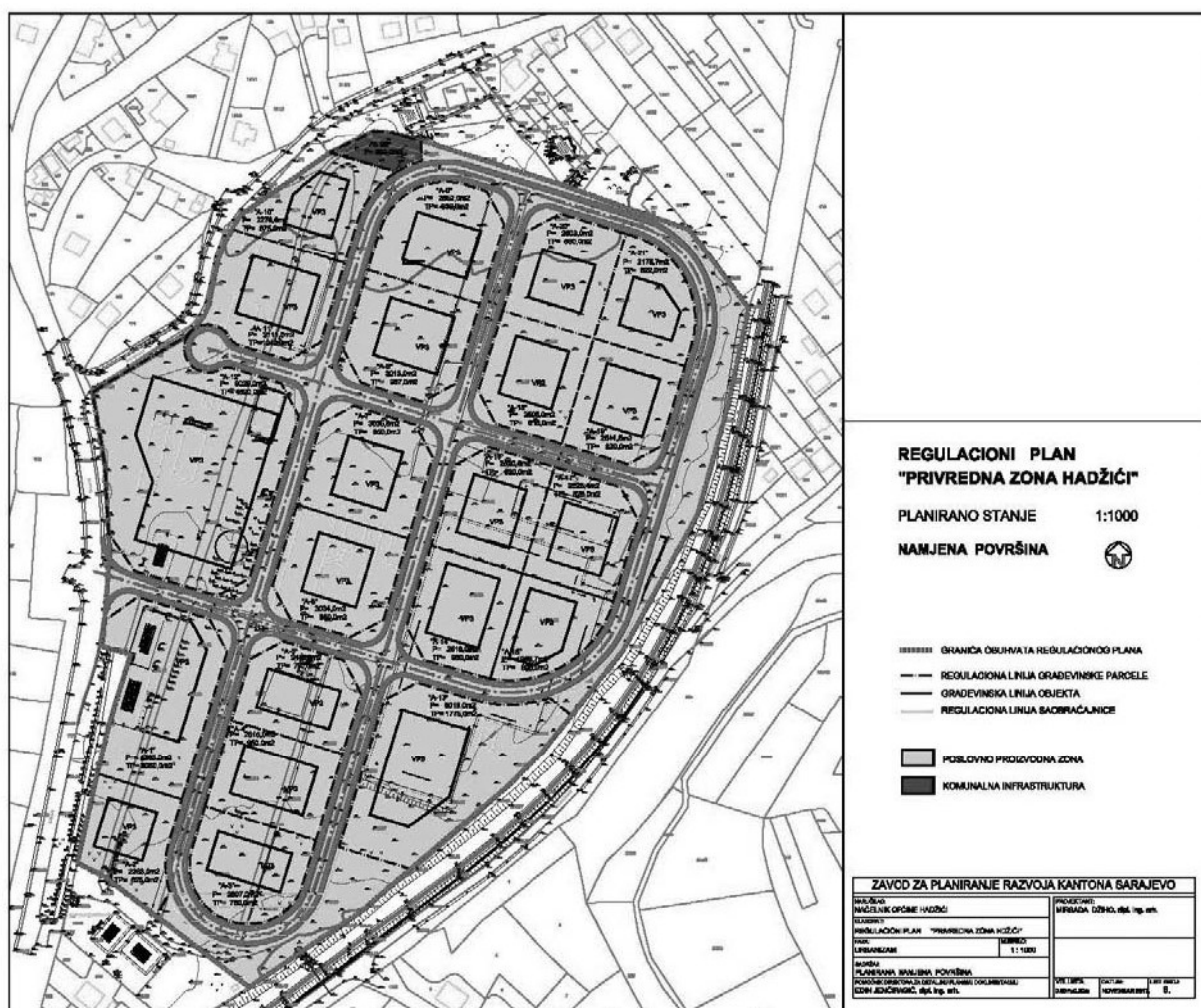


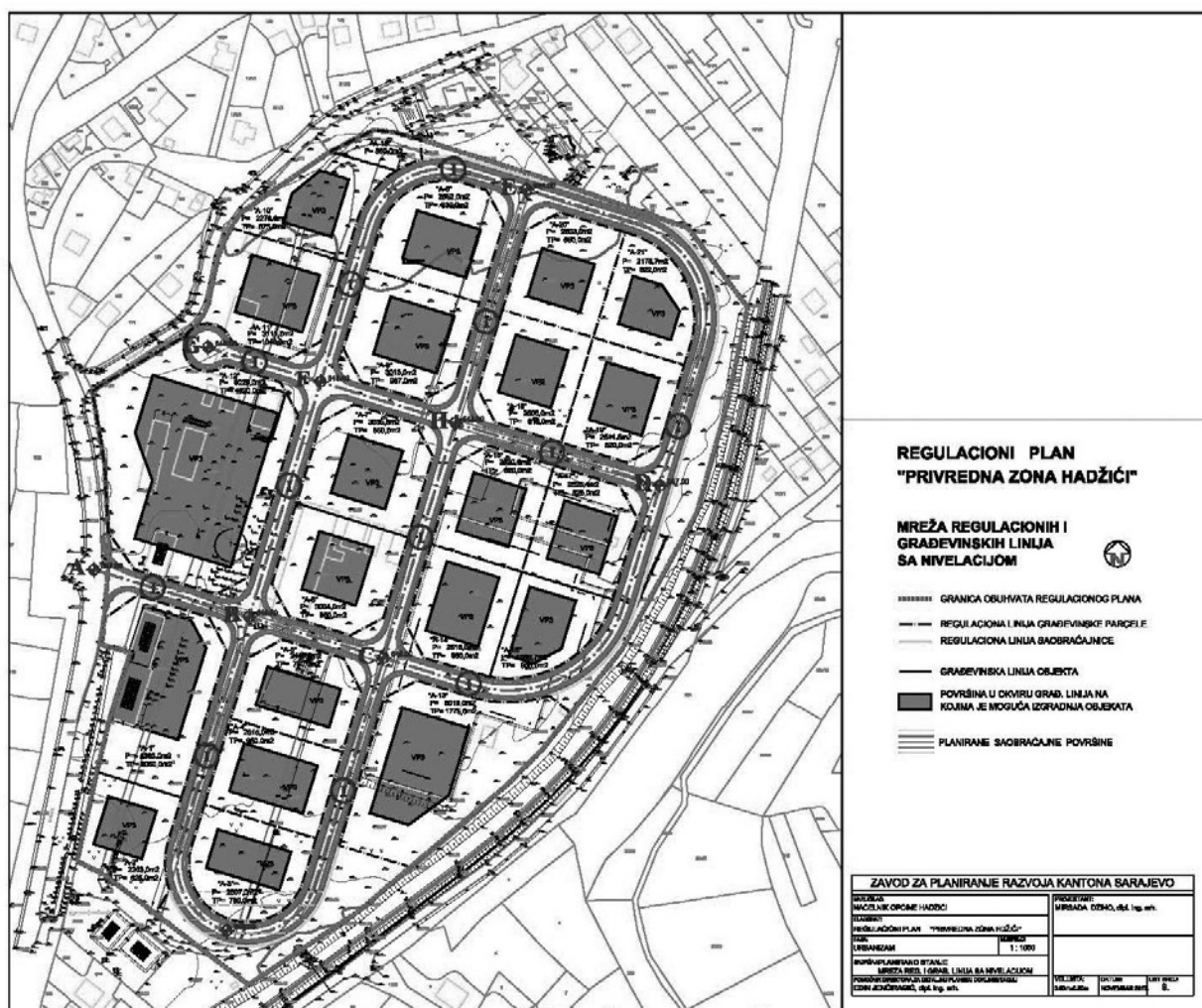












Na osnovu člana 25. stav (8) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17), te člana 14. i 24. Statuta Općine Hadžići ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 15/09, 17/12, 10/13 i 14/13 - ispravka), Općinsko vijeće Hadžići, na 12. sjednici održanoj dana 30.11.2017. godine, donosi

ODLUKU

O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA "PRIVREDNA ZONA HADŽIĆI"

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti izgradnje, uređenja, zaštite prostora i način provođenja Regulacionog plana "Privredna zona Hadžići" (u daljem tekstu Plan), a naročito granice obuhvata, urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju građevina, uvjeti uređenja građevinskog zemljišta, uvjeti uređenja zelenih površina, uslovi pod kojima se pojedine djelatnosti mogu obavljati u proizvodnim prostorima, kao i površina pod saobraćajem i komunalnom infrastrukturom.

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tačke br.1 koja se nalazi na medi između parcela k.č. 1778 i 202/1, a ima koordinate y=6517297, x=4853508, zatim skreće u pravcu sjevera idući međom parcele k.č. 202/1 (obuhvata je) i dolazi u tačku br. 2 koja se nalazi na medi između parcela k.č. 1778 i 515/1, presjeca parcelu k.č. 202/1 (koordinate prelomnih tačaka: br. 3 y=6517350, x=4853767, br. 4 y=6517360, x=4853770; br. 5 y=6517363, x=4853786; br. 6 y=6517367, x=4853808) i dolazi u tačku br.7 y=6517378, x=4853829. Granica obuhvata nastavlja na sjeveroistok, te jugoistok obuhvatajući parcelu k.č. 202/1, i dolazi u tačku dolazi u tačku br.8 koja se nalazi na medi između parcela k.č. 514 i 202/1, a ima koordinate y=6517382, x=4853445, skreće u pravcu sjeverozapada sijekući u pravoj liniji parcelu k.č. 202/1 i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

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

Površina obuhvata iznosi P=9,3 ha.

Član 3.

Izgradnja na području planiranja u granicama opisanim u članu 2. se vrši na osnovu Plana.

Član 4.

U obuhvatu ovog Plana definisane je:

- Poslovno proizvodna zona 9,24 ha
- Zona za komunalnu infrastrukturu 0,6 ha.

Član 5.

Urbanističko-tehnički uvjeti 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 ulične fasade. Građevinska linija ne može prelaziti regulacionu liniju. Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše tlocrt građevina u ovisnosti od potreba i želja s tim da ni jednim dijelom građevina ne može preći građevinsku liniju. Ukoliko je neophodna realizacija više građevina unutar prostora

građevinske parcele onda distanca između njih mora biti minimalno jednake visine naspramne fasade nižeg objekta računajući od tla do vijenca objekta, ali ne manje od 6,0 m radi zadovoljavanja protivpožarne zaštite.

5.3. Spratna visina i etaže objekta:

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

- Max spratnost objekata je VP+3 sa max. visinom cca 15,0 m, a ukoliko je potrebno postavljanje odgovarajućih instalacija (kranova, vodotornjeva) ova visina može biti i veća. Visina poda visokog prizemlja ne može biti viša od 120,0 cm,
- Nivelacione kote ispred ulazne kapije u kompleks u odnosu na saobraćajnicu utvrđuje se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u planu i moraju biti od istih uvećane za minimalno 15,0 cm.

5.4. Arhitektonsko oblikovanje:

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, ali sa jednostavnim-mirim arhitektonskim linijama, po mogućnosti dominacijom horizontala i formom jednostavnih kubusa. Savremeni način tretiranja fasade treba biti sa aspekta forme, oblika, boje i upotrebe novih modernih materijala;
- Novi i zamjenski objekti svojim proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, moraju činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima. Sa aspekta kolorističke obrade fasade, izbjegavati jarke i intenzivne boje;
- Uređaji koji su u funkciji obavljanja djelatnosti u objektu (ventilacije, dimnjaci, klima uređaji i sl.), moraju se smjestiti unutar osnovnog gabarita objekta, posebno u slučaju kad bi svojim volumenom, primjenjenim materijalom i oblikom mogli znatno uticati na izgled fasade.

5.5. Završna etaža i krovšte

- Preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi: ravnih krovova, krovova sa blagim nagibom krovnih ravni sakrivenih obodnom atikom, jednovodnih krovova sa blagim nagibom do 6%.

5.6. Ostali uslovi:

- Koeficijent izgrađenosti utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Plana;
- Priključke na saobraćajnice i mrežu komunalne infrastrukture treba u svakom konkretnom slučaju projektovati u skladu sa Planom (važnim tehničkim normativima) na osnovu faza komunalne infrastrukture koje su sastavni dio Plana;
- Nivo projektne dokumentacije neophodne za izdavanje urbanističke saglasnosti mora biti idejno rješenje arhitektonske građevine sa urbanističkim rješenjem pripadajuće parcele sa naznačenim kolskim pristupima, rampama, pješačkim pristupima, kao i prijedlogom vanjskog uređenja građevinske parcele sa hortikulturom.
- Pomoćni objekti (nadstrešnice, magacini, garaže..) mogu biti realizirane od čvrstog materijala kao stalni objekti. Ovi objekti se moraju realizirati u sklopu građevinskih linija, a njihova bruto građevinska površina se uzima u obzir prilikom utvrđivanja stvarnog koeficijenta i procenta izgrađenosti za odgovarajuću parcelu.
- Ukoliko je za uspostavljanje portirne službe neophodna izgradnja posebne portirnice ista ne može preći horizontalnu dimenziju 4,0 x 4,0 m i spratnost prizemlja. Portirnica može biti građena izvan građevinske linije ali ne preko regulacione linije.
- Nivelete pješačkih saobraćajnica kao prilazi i ulazi u sve objekte moraju biti isprojektovani i izvedeni sa nagibima koji omogućavaju nesmetano kretanje hendikepiranih lica.

- Parkiranje i garažiranje vozila se mora riješiti u sklopu građevinske parcele kao otvoreni parkinzi ili samostalna ili kao dio građevine. Broj parkinga, odnosno garažnih mjesta u okviru građevinske parcele definisati će se kroz urbanističke saglasnosti u zavisnosti od namjene i kapaciteta sadržaja.
- Ograda oko građevinske parcele može biti realizovana kao puni zid samo do visine 120 cm.
- Zabati ili veće slobodne površine na fasadama svih objekata se mogu koristiti za postavljanje reklama, obavještenja, rasvjete, iluminacije, naziva firmi i sl. pod uslovom da se za ove potrebe izradi i usvoji projekat izgleda cjelokupnog fasadnog platna na koje se postavljaju navedeni elementi, te utvrdi da isti ne remete normalno odvijanje funkcije u i izvan građevine.
- Reklamni panoi ne mogu biti postavljeni u trokutu preglednosti raskršća, i u poziciji koja ometa ili čini nepreglednim elemente javnog informisanja i sl.

Član 6.

U Elaboratu o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog plana "Privredna zona Hadžići" detaljno su opisane inženjersko-geološke, hidrogeološke i geomehničke karakteristike i grada terena, te su date sljedeće preporuke kojih se treba pridržavati kod projektovanja i gradnje:

- Prilikom projektovanja temelja potrebno je uzeti u obzir ovdje navedene preporuke i, geomehničke i seizmičke parametre, te dopuštene napone
- Za sve objekte projektna dokumentacija mora biti izrađena prema uslovima predviđenim za 8 stepeni MCS.
- Pri izdavanju odobrenja za građenje arhitektonskih i drugih objekata potrebno je pribaviti geološki nalaz i uslove temeljenja od stručnih institucija, a statički proračun objekata mora se dimenzionisati za potrebe najmanje 8 stepeni MCS.

Član 7.

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

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, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih radova na stabilizaciji terena.

Izgradnja građevina ne može započeti prije uklanjanja objekata predviđenih za rušenje. Izuzetno, ovi objekti mogu se koristiti za potrebe gradilišta, ali se isti moraju ukloniti prije podnošenja zahtjeva za tehnički prijem građevine.

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

Član 8.

Na parceli označenoj kao "A1" dva postojeća objekta se zadržavaju. Ovi objekti se prema potrebi investitora mogu rekonstruisati, nadograditi ili izvršiti zamjena građevinskog fonda, a prema elementima datim u grafičkim prilozima Plana.

Član 9.

U proizvodno-poslovno-skladišnim prostorima mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu i okoliš i koje ne remete korištenje susjednih objekata i moraju biti u skladu sa važećim propisima u odnosu na djelatnosti koje se u njima obavljaju.

Član 10.

Površine utvrđene kao neke od kategorija zelenila 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.

Član 11.

Izgradnja i uređenje zelenih površina vrši se na osnovu odgovarajuće detaljne tehničke dokumentacije izrađene na osnovu Idejnog rješenja pejzažnog oblikovanja koji je sastavni dio Plana.

Član 12.

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta i isti se moraju ukloniti prije podnošenja zahtjeva za tehnički prijem građevine.

Član 13.

Dozvoljeno je ograđivanje planiranih građevinskih parcela, ukoliko je to potrebno radi njihovog nesmetanog korištenja. Ograda oko građevinske parcele može biti realizovana kao puni zid samo do visine 120 cm.

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

Član 14.

Površine za parkiranje i garažiranje vozila utvrđene su Planom - faza saobraćaja.

Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti, a na osnovu tražene bruto građevinske površine i namjene, neophodno je odrediti broj parking - garažnih mjesta prema važećim normativima.

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.

Izgradnja građevina se ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta pod čime se podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa građevinskoj parceli i priključenja na infrastrukturnu mrežu.

Član 17.

Za sve objekte sa poslovno-proizvodnom namjenom koji ugrožavaju ili mogu ugroziti sredinu potrebno je u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti pribaviti prethodnu saglasnost Federalnog Ministarstva prostornog uređenja i Ministarstva industrije u skladu sa pravilnikom o izmjeni i dopuni Pravilnika o posebnom režimu kontrole djelatnosti koje ugrožavaju ili mogu ugroziti sredinu ("Službeni list SRBiH", broj 26/88).

Član 18.

Građevina, građevinski radovi i namjena, odnosno tehnološki proces ne smiju ugrožavati okoliš, odnosno prirodne i stvorene vrijednosti.

Građevina, građevinski radovi i namjena moraju obezbjeđivati osnovne uslove za život i rad ljudi koji ih koriste, te ne smiju dovoditi u opasnost zdravlje i bezbjednost ljudi ili na drugi način uslove života i rada.

Građevina, građevinski radovi i namjena ne smiju remetiti korištenje susjednih građevina i sadržaje koji se vrše u građevinama izgrađenim u skladu sa propisima u odnosu na djelatnost koja se u njima vrši.

Član 19.

Potrebe za sadržajima društvene infrastrukture mogu se realizovati u prizemlju objekata, ukoliko se zbog tehničkih procesa pojavljuje veći broj ženske radne snage te se omogućava izgradnja obdaništa i jaslaca.

Član 20.

U poljoprivrednoj proizvodnji moguća je proizvodnja zdrave hrane-povrća i voća kao i manji pogoni za njihovu preradu, zatim

proizvodnja rasadnog materijala voća, povrća, cvijeća i drugog ukrasnog bilja (u staklenicima i plastenicima).

Član 21.

Ova odluka stupa na snagu 8. dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj 01-01-2-9112/17
30. novembra 2017. godine
Hadžići

Predsjedavajući
Općinskog vijeća Hadžići
Senad Kovačević, s. r.

Na osnovu člana 12, 14, 63, 65, 68, 76. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine", broj 25/03), člana 41. Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17), člana 24. Statuta Općine Hadžići ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 15/09, 17/12, 10/13 i 14/13-ispravka), Općinsko vijeće Hadžići, na 12. sjednici održanoj 30.11.2017. godine, donosi

ODLUKU

O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

I - OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom odlukom utvrđuju se granice građevinskog zemljišta, zone građevinskog zemljišta, kriteriji za utvrđivanje visine naknade za pogodnost građevinskog zemljišta-rente i troškova uređenja građevinskog zemljišta.

II - GRANICE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 2.

Granice građevinskog zemljišta su definisane Prostornim planom Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine ("Službene novine KS", br. 26/06 i 4/11) i Odlukom o usvajanju B faze izmjena Prostornog plana KS ("Službene novine KS", broj 22/17), a obuhvataju građevinsko zemljište u urbanom i vanurbanom području te ostalih područja (sport i rekreacija).

III - ZONE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 3.

Građevinsko zemljište razvrstava se u šest zona i to: zona I, zona II, zona III, zona IV, zona V i zona VI.

Sastavni dio ove odluke je opis granica zona i grafički prikaz sa granicama zona građevinskog zemljišta.

Član 4.

Kada prema opisu i grafičkom prikazu zona građevinskog zemljišta u prilogu Odluke iz prethodnog člana granica između dvije zone je povučena sredinom ulice, smatra se da je zemljište s obje strane ulice i građevine sa oznakom te ulice pripadaju onoj zoni u čijem opisu je ta ulica navedena, ako u samom opisu nije drugačije određeno.

IV - NAKNADA ZA POGODNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA-RENTA

Član 5.

Osnovicu za utvrđivanje visine rente čini prosječna konačna građevinska cijena iz prethodne godine po m² korisne stambene površine na području Općine Hadžići.

Član 6.

Visina rente po m² za izgradnju stambenih i proizvodnih objekata, utvrđuje se množenjem osnovice iz prethodnog člana sa fiksnim procentom rente utvrđene zakonom u zavisnosti od pripadnosti građevinskog zemljišta određenoj zoni.

Visina rente po m² za izgradnju poslovnih objekata utvrđuje se na način da se iznos za stambeni prostor i proizvodni prostor u istoj zoni uvećava za 5%.

Visina rente po m² za izgradnju pomoćnih i ostalih objekata (objekti koji se ne mogu svrstati u stambene, poslovne i

proizvodne) utvrđuje se na način da se iznos rente za stambeni prostor i proizvodni prostor u istoj zoni umanjuje za 10%.

Član 7.

Korisnom površinom građevine, u smislu ove odluke, smatra se zbir podnih površina zatvorenog prostora po svim etažama bez obzira na svjetlu visinu prostora.

Izuzetno od odredbe prethodnog stava u korisnu površinu stambenog prostora u stambenoj zgradi sa dva ili više etažnih vlasnika stanova ne ulaze podne površine zajedničkih prostorija.

Korisna površina se obračunava množenjem površina sa sljedećim koeficijentima:

- | | |
|---|------|
| 1. Zatvorene prostorije i niše | 1,00 |
| 2. Lode | 0,75 |
| 3. Pokrivene terase | 0,50 |
| 4. Balkoni, otvorene terase, ravni prohodni krovovi i trijemovi | 0,25 |
| 5. Garaže u sklopu zgrade | 1,00 |

Član 8.

Izuzetno od odredbi prethodnog člana:

- Kao korisna površina građevina diplomatskih i konzularnih predstavništava i vojnih organizacija, koji ne stave na uvid ovjerene glavne projekte svojih građevina, smatra se površina koja se dobije množenjem površine građevinske parcele građevine sa 0,6 kao minimalnim koeficijentom izgrađenosti.
- Kao korisna površina otvorenih skladišta, asfaltnih i betonskih baza, benzinskih stanica, pilana, kamenoloma, bazena za kupanje, hangara sa nadstrešnicama, igrališta i stadiona, smatra se površina koja se dobije množenjem građevinske parcele sa 0,4 kao minimalnim koeficijentom izgrađenosti,

Član 9.

Visina naknade za solarne elektrane, vjetroelektrane, ograde, potporni zidovi, plinske stanice, kablovske instalacije, elektroenergetski objekti, bazne stanice utvrđuje se po osnovu investicione vrijednosti i to 0,5% od iste.

Član 10.

Visina naknade utvrđuje se rješenjem, a plaća u roku 15 dana od dana donošenja rješenja.

V - NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 11.

Po neuređenim građevinskim zemljištem u smislu ove odluke smatra se zemljište na kojem nisu izvedeni radovi opremanja zemljišta infrastrukturnim sadržajima koji omogućavaju priključak objekta koji se gradi kao i uređeno zemljište na kojem je zbog potrebe građenja potrebno vršiti zahvate na infrastrukturnim sadržajima prema uvjetima iz detaljne planske dokumentacije, odnosno mišljenja Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 12.

Naknada za uređenje obuhvata stvarne troškove pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta.

Član 13.

Iznos naknade za uređenje građevinskog zemljišta utvrđuje se saglasno Programu uređenja građevinskog zemljišta, a prema m² korisne površine građevine na koju se odnosi urbanistička saglasnost.

Na zemljištu za koje nije donesen Program uređenja, naknada za uređenje građevinskog zemljišta koje nije uređeno utvrđuje se na osnovu uslova iz urbanističke saglasnosti, uslova iz saglasnosti javnih i komunalnih preduzeća.

Visina naknade za uređenje građevinskog zemljišta po m² korisne površine građevine na lokalitetu koji je djelimično uređeno, utvrđuje se dijeljenjem ukupnih stvarnih ili