

Na osnovu člana 26. stav (3) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18), te 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 06.05.2021. godine, donosi

**ODLUKU
O USVAJANJU PLANA PARCELACIJE STAMBENO
NASELJE "ČEŠĆE" - TARČIN**

Član 1.

Plan parcelacije Stambeno naselje "Češće" - Tarčin (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio sadrži:

- Odluka o provođenju PP Stambeno naselje "Češće" - Tarčin
- 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. - Ažurna geodetska podloga
 - karta 3. - Postojeće stanje
 - karta 4. - IG karta
 - karta 5. - Planirano stanje - Razmještaj, namjena i spratnost objekata
 - karta 6. - Planirana namjena površina
 - karta 7. - Mreža regulacionih i građevinskih linija
2. Faza saobraćaja
3. Analitička obrada građevinskih parcela

Član 3.

Idejna rješenja faza saobraćaja, 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 01-02-4441/2021

06. maja 2021. godine

Hadžići

Predsjedavajući

Općinskog vijeća Hadžići

Mirza Mušanović, s. r.

Na osnovu člana 26. stav (3) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18), te 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 06.05.2021. godine, donosi

**ODLUKU
O PROVOĐENJU PLANA PARCELACIJE STAMBENO
NASELJE "ČEŠĆE" - TARČIN**

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti izgradnje, uređenja, zaštite prostora i način provođenja Plan parcelacije Stambeno naselje "Češće" - Tarčin (u daljem tekstu: Plan), a naročito granice obuhvata, urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju

građevina, uvjeti uređenja građevinskog zemljišta, uvjeti uređenja zelenih površina, kao i površina pod saobraćajem i komunalnom infrastrukturom.

Član 2.

Granica obuhvata Plana su parcele k.č. 759/1, 759/2, 708, 709, 710/1, 710/2 i 711 K.O. Duranovići.

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

Površina obuhvata Plana iznosi: 2,9 ha

Član 3.

Prema Izmjenama i dopunama Prostornog plana Kantona Sarajevo za period 2003.-2023. god., predmetno područje se nalazi u vanurbanom području Kantona Sarajevo u zoni planiranog građevinskog zemljišta.

Član 4.

Izgradnja na području planiranja u granicama opisanim u članu 2. se vrši na osnovu 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 ulične fasade. Građevinska linija ne može prelaziti regulacionu liniju. Unutar građevinskih linija investitor je slobodan da definiše tlocrt građevina s tim da ni jednim dijelom građevina ne može preći građevinsku liniju.

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;

5.4. Arhitektonsko oblikovanje:

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

5.5. Završna etaža i krovište

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. Za krovni pokrivač koristiti sve vrste crijepa.

5.6. Ostali uslovi:

- Koeficijent 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.
- Priključke 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.

Član 6.

U Elaboratu o inženjerskogeološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Plana parcelacije Stambeno naselje "Češće" - Tarčin detaljno su opisane inženjerskogeološke, hidrogeološke i geomehaničke 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 geomehaničke i seizmičke parametre, te dopuštene napone,
- Nisu potrebne posebne drenaže jer se radi o ocjeditom terenu, osim u slučaju izgradnje podzemnih prostorija, za iste je potreban uraditi projekt, sa posebnim osvrtnom na hidroizolaciju i zaštitu temeljne jame,
- Slijeganja temelja objekta treba izračunati i provjeriti iterativnim postupkom u saradnji sa odgovornim projektantom glavnog projekta konstrukcije u fazi izrade Glavnog projekta,
- Za individualne stambene objekte temeljenje se može vršiti na temeljnim trakama, temeljno tlo izabrati u skladu sa datim parametrima i provedenim proračunima.

Za svaki budući objekat koji će se graditi na ovom prostoru, treba uraditi posebna geološka istraživanja i uraditi poseban geotehnički Izvještaj. U fazi zemljanih radova i izrade temeljne konstrukcije, obavezan je geotehnički nadzor.

Član 7.

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 podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, eventualno izmještanje vodova komunalne infrastrukture, te potrebnih radova na stabilizaciji terena.

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

Član 8.

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

Član 9.

Saobraćajne površine su utvrđene planom-faza saobraćaja. Parkiranje - garažiranje za novoplanirane objekte, se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele.

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,

Član 10.

Izgradnja i uređenje zelenih površina te komunalne infrastrukture vrši se u skladu sa prethodno pribavljenom odgovarajućom dokumentacijom urađenih na osnovu Idejnih rješenja, koji je sastavni dio Plana.

Član 11.

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 12.

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 13.

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 14.

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

Broj 01-02-4442/2021
06. maja 2021. godine
Hadžići

Predsjedavajući
Općinskog vijeća Hadžići
Mirza Mušanović, s. r.

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO

Prijedlog

PLAN PARCELACIJE STAMBENO NASELJE "ČEŠĆE" - TARČIN

Direktor

Hamdija Efendić, dipl. ing. građ.

Sarajevo, maj 2021. godine

NOSILAC PRIPREME PLANA: NAČELNIK OPĆINE
HADŽIĆI

NOSILAC IZRADE PLANA: ZAVOD ZA
PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO

FAZA: URBANIZAM

POMOĆNIK DIREKTORA ZA DETALJNU PLANSKU
DOKUMENTACIJU: DAMIR LUKIĆ, dipl. ing. arh.

ODGOVORNI PLANER: MIRSADA DŽIHO,
Mr.dipl.ing.arh.

UVOD

Odluku o pristupanju izradi Plan parcelacije Stambeno naselje "Češće" - Tarčin (u daljem tekstu: Plan) donijelo je Općinsko vijeće Hadžići, na 24. sjednici održanoj 28.02.2019. godine.

Cilj izrade Plana je:

Da se predmetno područje urbanizira na kvalitetan način, predloži optimalna organizacija prostora sa kompleksom objekata apartmanskog tipa stanovanja i isto opremi kvalitetnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, na

način da se preispitaju prostorne mogućnosti područja sa aspekta konfiguracije terena, geologije i uslova stabilnosti terena, a poštujući uvjete zaštite okoliša u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17 i 1/18) i Zakona o zaštiti okoliša ("Službene novine Federacije BiH", broj 33/03 i 38/09).

1. POSTOJEĆE STANJE

Prostor u granici obuhvata Plana, lokalitet Češće-Tarčin nalazi se na teritoriji općine Hadžići. Ukupna površina iznosi oko 2,9 ha.

Analiza postojećeg stanja rađena je na osnovu obilaska terena i Elaborata o inženjersko-geološkim i geotehničkim osobinama terena.

1.1. Prirodni uslovi

Granica obuhvata Plana su parcele k.č. 759/1, 759/2, 708, 709, 710/1, 710/2 i 711 K.O. Duranovići.

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

Površina obuhvata Plana iznosi: 2,9 ha

Elaborat o inženjersko-geološkim i geotehničkim osobinama terena za potrebe izrade Plana urađen je od strane firme "PIGIP" d.o.o. Sarajevo (august 2020. godine). U Elaboratu o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Plana parcelacije "Češće" - Tarčin detaljno su opisane inženjersko-geološke, hidrogeološke i geomehničke karakteristike i grada terena. Dat je osvrt na stabilnost i nosivost terena, sa geotehničkim modelom.

Predmetni obuhvat je sa sa južne strane u odnosu na Tačin, a sa jugozapadne strane u odnosu na Hadžiće, a kako je i prikazano na kartama koje su date u predmetnom elaboratu.

Prostor Plana parcelacije "Stambeno naselje Češće" - Tarčin, koji je predmet razmatranja prostire se na 2,95 ha površine terena, a konture istražnog prostora oivičene su na inženjersko-geološkoj karti sa punom linijom crvene boje. Granice istražnog prostora na južnom i jugozapadnom dijelu su parcele gdje se nalaze stambeni objekti u naselju Češće br. 23, 25 i 37, dok je sa jugoistočne strane granica do lokalnog rezervoara za vodu i granica ide ravno sjeverno do kraja dijela terena koji je obrastao šumom, sa bočne zapadne i sjeverozapadne strane je granica šumski put koji ide paralelno rijeci Korča i izlazi u sjeverozapadnom dijelu na granicu šume i padinskog dijela terena.

Analizom litološke građe terena, načinom pojavljivanja i stanja deponovanih slojeva, strukture, poroznosti, mogućnosti kretanja i akumuliranja podzemnih voda u konstatovanim sedimentima na datom području prema hidrogeološkoj funkciji možemo svrstati u kategorije:

- Slabo do srednje vodopropusni sedimenti
- Srednje do dobro vodopropusni sedimenti - slojevi SUPSTRATA

1.2 Stvoreni uslovi

Na osnovu rezultata inženjersko-geološkog kartiranja i rezultata ranijih istraživanja, na razmatranom području, izdvojena jedna kategorija terena prema stabilnosti i to:

- uslovno stabilni tereni / UST /

Na osnovu naprijed spomenutih kriterijuma, objektivnom valorizacijom, na razmatranom lokalitetu usvajamo samo jednu kategoriju pogodnosti terena za građenje. Obilaskom terena konstatovana je izgradnja individualnih stambenih objekata budućeg apartmanskog naselja. Osim pristupnog makadamskog puta, nije izgrađena saobraćajna i komunalna infrastruktura.

2. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Prema Prostornom planu Kantona Sarajevo za period 2003.-2023. god. ("Službene novine Kantona Sarajevo", br.

26/06, 4/11 i 22/17), predmetno područje se nalazi u vanurbanom području Kantona Sarajevo u zoni planiranog građevinskog zemljišta.

3. PROSTORNA ORGANIZACIJA I NAMJENA POVRŠINA

Prilikom definisanja prostorne organizacije unutar granica stambenog naselja Češće - Tarčin, poštovana su usmjerenja za uređenje prostora koja su data smjernicama za izradu Plana, kao i preporuke Elaborata o inženjersko-geološkim i geomehničkim karakteristikama tla.

Koncept prostorne organizacije zasniva se na obezbjeđenju urbanističkih i planskih preduslova za izgradnju individualnih objekata apartmanskog tipa, te opremanju lokaliteta potrebnom mrežom saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Kolski pristup lokalitetu Češće - Tarčin je sa zapadne strane sa postojećim makadamskim lokalnim saobraćajnicom koja je planirana za rekonstrukciju. U cilju što povoljnijeg kolskog pristupa građevinskim parcelama planiranje kolski pristup u smjeru jug-sjever u širini od 4,50 m.

Predloženim rješenjem planirana je izgradnja 26 novih objekata, individualnog stanovanja, spratnosti P1 i 1 stambeno-poslovnog objekta.

Ukupna tlocrtna površina objekata iznosi 5427,00 m², ukupne BGP 10854,00 m², sa prosječnom spratnošću P+1.

Polazeći od stanovišta da je planirana individualna izgradnja 1 objekat = 1 domaćinstvo u prosjeku sa 4,5 člana po domaćinstvu, realizacijom planirane stambene izgradnje ukupan broj stanovnika će iznositi 135 stanovnika.

U obuhvatu Plana, prosječna gustina naseljenosti će iznositi 40 st/ha, gdje je procenat izgrađenosti 18,3%, a koeficijent izgrađenosti 0,36.

Kroz izradu idejnog rješenja hortikulture postojeće zelenilo će se naglasiti, štititi i ugraditi kao naseljsko zaštitno zelenilo uz prijedlog unaprijedenja njihove strukture. Zelenilo uz objekte individualnog stanovanja će se urediti sa elementima atraktivnih hortikulturnih formi za sve tri vegetacione etaže ili sa voćkama kao pojedinačnih jedinki ili u vidu manjih ili većih grupacija. Planiraće se da zelene površine svojom veličinom (min. 40% od ukupne površine parcele) i strukturom zadovolje potrebe korisnika, uz zastupljenost građevinske i biološke komponente, koje će se u hortikulturnom smislu smjenjivati i dopunjavati tokom cijele godine i doprinositi atraktivnosti prostora.

Kod projektovanja i gradnje planiranih objekata potrebno se pridržavati preporuka koje su date u Elaboratu o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Plana parcelacije Stambeno naselje "Češće" - Tarčin.

4. SAOBRAĆAJ I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Definisanje saobraćajne mreže u stambenom naselju "Češće" - Tarčin bazirano je na postojećoj makadamskoj saobraćajnici koju je potrebno rekonstruisati.

Interna saobraćajnica unutar obuhvata koncipirana je tako da omogućavaju jednostavnu i punu dostupnost svim planiranim objektima, sa gabaritom od 4,50 m.

Parkiranje/garažiranje za individualne objekte obezbijeđeno je na pripadajućoj građevinskoj parceli, unutar gabarita objekta ili u vidu izgradnje pomoćnog objekta-garaže ili na otvorenom parkiralištu u okviru pripadajuće građevinske parcele.

Komunalna infrastruktura će se detaljno obraditi kroz Idejna rješenja faza: elektroenergetike; toplifikacije-gasifikacije, kablovske TK mreže i snabdijevanja vodom i odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

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

- Ukupna površina obuhvata 2,95 ha
- Ukupan broj stanovnika 135 stan.

- Ukupna tlocrtna površina objekata 5427,00 m²
- Ukupna bruto građevinska površina objekata 10854,00 m²
- Procenat izgrađenosti (Pi) 18,3%
- Koeficijent izgrađenosti (Ki) 0,36





