

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 21. sjednici održanoj dana, 16.02.2023 godine, donosi

ODLUKU

O PRISTUPANJU IZRADI PLANA PARCELACIJE "STAMBENO NASELJE DRAGOVIĆI 1 "

Član 1.

Granice područja za koje se Plan radi

Granica obuhvata polazi od četveromeđe parcela k.č. 35, 36, 1963/5 i 771, potom produžava na sjever idući međama parcela k.č.1963/5, 1963/4, 1963/3, 1963/2, 1926/5, 1961, 1958/2, 1962/4, 1963/7, 1958/2, 1959/2, 1956/1, 1937, 1938 (obuhvata ih) i dolazi u tromeđu parcela k.č. 1938, 1940 i 1941. Granica nastavlja u pravcu sjeveroistoka idući međom parcele k.č.1941 (obuhvata je), presjeca put k.č. 1930 do tačke br.1 sa koordinatama $y=6511826$, $x=4850045$, nastavlja u pravcu jugoistoka u dužini od 24m i dolazi u tačku br. 2 koja se nalazi na medi između parcela k.č. 1893 i 1930, a ima koordinate $y=6511834$, $x=4850023$. Granica obuhvata se lomi na jugozapad idući međama parcela k.č. 1941, 1938, 1955, 1954, 1953, 1956/1, 66/3, 66/4, 1961, 1962/5, 1963/5 (obuhvata ih) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

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

Površina obuhvata iznosi P=3,5 ha.

Član 2.

Smjernice za izradu Plana

Cilj izrade provedbenog planskog dokumenta je da se za predmetno područje predloži optimalna organizacija prostora i isto opremi kvalitetnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, da se preispitaju prostorne mogućnosti područja sa aspekta konfiguracije terena, geologije i uslova stabilnosti terena, a poštujući i uvjete zaštite okoliša u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 24/17 i 1/18 i Zakona o zaštiti okoliša "Službene novine Federacije BiH", br. 33/03 i 38/09). 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 Općine Hadžići, u zoni planiranog građevinskog zemljišta.

Urbanizam

- Uži lokalitet je definisan postojećom stambenom izgradnjom – individualni stambeni objekti;
- U granicama obuhvata Plana planirati građevinske parcele za izgradnju individualnih stambenih objekata;
- Prijedlog građevinskih parcela i građevinskih linija objekata prilagoditi konkretnim uslovima lokacije, odnosno topografsko-morfološkoj strukturi terena;
- Prostorni koncept i broj planiranih objekata utvrditi nakon analize lokacije, nagiba terena, uslova koje će odrediti Elaborat o inženjerko-geološkim, hidrološkim i geomehaničkim osobinama terena, kao i definisanja pristupne saobraćajnice (veza na naseljsku i primarnu saobraćajnu mrežu uvažavajući imovinsko-pravne odnose), interne saobraćajne mreže u zavisnosti od potrebe za modulacijom zemljišta (usjek, nasip i sl.), kao i drugim ograničenjima vezanih za komunalnu infrastrukturu;

Izradom Plana, poštovati slijedeće urbanističko-tehničke uslove:

- planirati sistem gradnje slobodnostojećih stambenih objekata;
- dozvoljeni procenat izgrađenosti građevinske parcele (Pi) do 30%;
- dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevinske parcele (Ki) do 0,5;
- minimalna veličina građevinske parcele cca 500 m²;
- planirati maksimalnu spratnost stambenih objekata do S+P+1, zavisno od konfiguracije terena;
- u zavisnosti od prostornih mogućnosti, potrebno je voditi računa o rastojanjima između objekata i uslovima osunčanja i provjetranja;
- arhitektonsko oblikovanje objekata, izbor materijala, oblik i vrstu krova prilagoditi podneblju i ambijentu u kojem se gradi uz savremeni arhitektonski izraz;
- parkiranje riješiti u okviru pripadajuće građevinske parcele ili unutar planiranog gabarita objekta;

Zelenilo

- Uređenju zelenila na ovom prostoru treba posvetiti posebnu pažnju jer ima veliki značaj sa sanitarno-higijenskog, ekološkog i estetskog aspekta. Prilikom definisanja prostorne organizacije cjelokupnog prostora, treba u potpunosti zaštititi od izgradnje i uzurpacije vegetacijski oblikovane cjeline i maksimalno očuvati zatečeni sastav biljnih vrsta, posebno stablašica. Oblikovanje prostora u potpunosti prilagoditi ambijentu uz korištenje autohtonih vrsta u skladu sa potencijalnom vegetacijom i prostornim mogućnostima;
- Na građevinskim parcelama obezbijediti minimalno 40% zelenih površina, odnosno prirodnog terena pejzažno uređenog, s tim da u njegovom sastavu dominiraju elementi prve vegetacione etaže (stablašice) u odnosu na elemente druge i treće vegetacione etaže (grmlje i trava) u omjeru 70/30%, a u skladu sa potencijalnom vegetacijom i uslovima terena. Izbor biološke komponente, sve tri vegetacione etaže, vršiti u skladu sa uslovima terena, te prema estetsko-oblikovnim iskazima pojedinih elemenata koji se međusobno funkcionalno i estetski nadopunjavaju čineći jedinstvo u kompoziciji.

Područje planiranja je potrebno opremiti neophodnom saobraćajnom mrežom i uređajima komunalne infrastrukture (snabdijevanje vodom, dispozicija otpadnih voda, snabdijevanje potrebnim količinama električne energije i dr.) u skladu sa uslovima javnih komunalnih preduzeća;

Saobraćaj

- Saobraćajni pristup predmetnom obuhvatu je sa k.č. 1930 KO Pazarić, parcela nekategorisanog puta na području Općine Hadžići i sa k.č 751 K.O. Resnik, parcela nekategorisanog puta na području Općine Hadžići;
- Mrežu internih saobraćajnica obuhvata plana koncipirati na način što povoljnije dostupnosti svim planiranim sadržajima sa gabaritom ne manjim od 5,50 m (poželjno 6,0 m) za dvosmjerni motorni saobraćaj, odnosno 4,50 m za jednosmjerni saobraćaj, sa pješačkim stazama (po mogućnosti obostrano) širine minimalno 1,60 m;
- Planiranu mrežu saobraćajnica uskladiti sa važećim planovima kontaktnih prostornih cjelina;

- Pješačke komunikacije planirati duž planiranih saobraćajnica ili odvojeno, a u skladu sa distribucijom planiranih sadržaja, prostornim mogućnostima i geomorfologijom terena;
- Ispoštovati propise o preglednosti na svim saobraćajnicama u obuhvatu, a posebno u zonama raskršća;
- Saobraćaj u mirovanju riješiti u okviru pripadajuće vlasničke parcele ili unutar planiranog gabarita objekta (1 stambena jedinica = 1 parking mjesto);

Snabdijevanje vodom

Postojeće stanje

- Predmetni obuhvat se nalazi u zoni vodovodnog sistema Pazarić, koje se snabdijeva vodom za piće iz podsistema Brečak. Kaptaža izvorišta Brečak je na koti 803.25mn.m. a izdašnosti vrela iznosi od 3,0-5,0 l/s. Kaptaža "Brečak" stara je 30 godina i potrebno je izvršiti njenu rekonstrukciju. Maksimalna kota 685mn.m. zone snabdijevanje vodom postojećeg rezervoara Brečak (K.D. 705mn.m. i V= 37m3) je niža u odnosu na predmetni obuhvat Plana. S obzirom da su pritisci u mreži od izvorišta do najniže kote unutar Plana veliki, nije moguće planirati direktno vodosnabdijevanje sa dovodnog gravitacionog cjevovoda. Unutar samog obuhvata ne postoji distribucionih cjevovoda;

Usmjerenja snabdijevanja vodom

- Za potrebe rješavanja vodosnabdijevanja predmetnog lokaliteta a i šire izrađena je projekta dokumentacija: Glavni projekat "Vodosnabdijevanje naselja Pazarić u Općini Hadžići", Inpros d.o.o. Mostar, 2016. godina, te Glavni projekat uvođenja novih količina vode u vodovodni sistem "Mehina Luka – Tarčin", ES Hydrotehnics d.o.o. Sarajevo, 2014. godine;
- Potrebne količine vode za piće mogu se osigurati jedino nakon završetka rekonstrukcije vodovodne mreže, priključne mreže i vodovodnih priključaka u Pazariću (sa v. s. Kradenik i v. S. Brečak) jer zbog starosti mreže i ilegalnih priključaka evidentni su veliki gubici u sistemima vodosnabdijevanja;
- Na osnovu pomenutih projekata i uvažavanja ranije rađene planske dokumentacije sagledati prostorne mogućnosti i dati planska rješenja vodosnabdijevanja predmetnog obuhvata iz javnog vodovodnog sistema;
- Sekundarnu vodovodnu mrežu, unutar obuhvata planirati u skladu sa urbanističko - saobraćajnim rješenjem u okviru RP-a , a profile cjevovoda definisati tako da zadovolje potrebe za sanitarnom i protivpožarnom potrošnjom a sve u skladu sa važećim propisima, te poštivajući sve uslove nadležnog organa JKP. "Komunalac" d.o.o. Hadžići. Minimalni dozvoljeni profil u javnoj mreži je Ø 100 mm;

Odvodnja i tretman otpadnih voda

Postojeće stanje

- Analizom predmetnog područja konstatovano je da unutar razmatranog obuhvata nema izgrađena kanalizaciona mreža;

Usmjerenja odvodnje i tretmana otpadnih voda

- U cilju rješavanja odvodnje ovog lokaliteta, a i šire, izrađen je Glavni projekat fekalne kanalizacije za naselja Doljani i Dragovići sa izvodima kućnih priključaka, 2013. godine, "Trasa" d.o.o. Sarajevo, a

na zahtjev Investitora Općina Hadžići. Navedenim projektom, fekalne otpadne vode se prikupljaju i odvode do postojećeg fekalnog kolektora Resnik – Dupovci, i dalje do centralnog uređaja za tretman otpadnih voda Butile;

- Izrađen je i Glavni projekat prihvata i odvodnje otpadnih voda iz naselja "ENMA" Dragovići i okolnih objekata, Pazarić, od strane "HBK" d.o.o. Sarajevo, oktobar 2021. godine, a na zahtjev JKP "Komunalac" d.o.o. Hadžići kao Investitora. Pri izradi idejnog rješenja odvodnje i tretmana otpadnih voda predmetnog obuhvata, pomenute projekte koristiti kao ulazne parametre pri planiranju;
- U neposrednoj blizini evidentiran je potok Piskavica, koji treba planirati, u zavisnosti od konfiguracije terena kao recipijent za prihvata oborinskih voda. Zbog toga je potrebno geodetski, detaljno snimiti ovaj potok (dno, korito, nivo vode na dan - na više lokacija). Ukoliko se prema ažurnoj geodetskoj situaciji utvrdi da nema mogućnosti ispuštanja oborinskih voda u isti, potrebno je planirati oborinski kanal do vodotoka Resnik;
- Separatnu kanalizacionu mrežu unutar obuhvata planirati u skladu sa urbanističko - saobraćajnim rješenjem u okviru UP. – a, a profile kanala definisati tako da zadovolje potrebe kako na prostoru obuhvata tako i na pripadajućim slivnim područjima uz uslov da se najkraćim putem oborinska voda dopremi do postojećih recipijenata. Minimalni dozvoljeni profil u javnoj kanalizacionoj mreži je profil Ø300mm, radi uslova lakšeg održavanja i čišćenja;
- Prilikom izrade idejnog rješenja odvodnje otpadnih (sanitarnih) i oborinskih voda potrebno je ispoštovati sve trenutno važeće propise kao i zahtjeve nadležnog Operatera kanalizacionog sistema, JKP "Komunalac" d.o.o. Hadžići;

Elektroenergetika

Postojeće stanje

- Područje obuhvaćeno PP "Stambeno naselje Dragovići I" nije pokriveno elektroenergetskim sistemom za kontinuirano snabdijevanje električnom energijom. Primarno napajanje je iz TS 110/35/10 kV PAZARIĆ, 1 x 14 MVA i rezervno napajanje iz TS 110/10 kV HADŽIĆI, 1 x 20 MVA;
- Predmetni obuhvat je u koliziji sa dva 10 kV dalekovoda;

Usmjerenja elektroenergetske opskrbe

- Napajanje objekata električnom energijom u obuhvatu treba da bude na 10(20) kV naponu distributivne mreže. Mjesto priključka na mrežu je distributivna trafostanica tipske jedinične snage transformatora, projektovana prema Tehničkim preporukama Elektrodistribucije Sarajevo. Mrežu planirati isključivo kablovsku, sa mogućnošću dvostranog napajanja, iz glavnog i rezervnog izvora napajanja višeg reda;
- Planirati mogućnost povezivanja 10(20) kV kablovske mreže planiranog obuhvata sa susjednim obuhvatom. Distributivne trafostanice planirati u težištu potrošača, a broj određivati prema specifičnom opterećenju transformatorske jedinice. Uz planirane visokonaponske 10(20) kV kablove položiti cijev za optički kabl za daljinsku

- komandu. U kablovske vodne ćelije ugraditi indikatore kvara;
- Dalekovode 10kV koji prelaze preko obuhvata potrebno je kablirati;

Energetika*Postojeće stanje*

- Predmetno naselje nije u zonama centralne toplifikacije, niti je pokriveno niskotlačnom distributivnom gasnom mrežom 0,1(0,2)(bar), pa je toplifikacija postojećih objekata u kontaktnim zonama koncipirana tako da se putem individualnih sistema podmiruju potrebe za grijanjem;
- Individualni izvori toplote sa čvrstim gorivom kao primarnim energentom, obezbjeđuju toplotnu energiju za postojeće individualne stambene objekte u kontaktnim zonama. Priprema TSV i energetske potrebe za kuhanjem, ostvaruju se također individualnim sistemima;

Usmjerenja termoenergetske opskrbe

- Obzirom na urbanističke karakteristike predmetne prostorne cjeline i energetske gustinu, kao i udaljenost od gasne mreže, zagrijavanje objekata i priprema tople sanitarne vode, se može obezbijediti individualnim sistemima ili izgradnjom zajedničkog sistema, uz mogućnost korištenja obnovljivih izvora energije, električne energije, tečnih, čvrstih ili gasovitih goriva, koji moraju ispunjavati određene zahtjeve za kvalitet definisane Odlukom o zaštiti i poboljšanju kvaliteta zraka u KS ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 23/16);
- Razmotriti izgradnju malog sistema daljinskog grijanja, baziranog na obnovljivim izvorima energije, uz spremnik toplote. Ukoliko toplotni konzum dostigne odgovarajuću energetske gustinu, kako u predmetnom obuhvatu, tako i u kontaktnim zonama, korištenje prirodnog gasa treba da bude intencija u procesu toplifikacije. O ovome će se moći izjasniti distributer prirodnog gasa u kasnijim fazama izrade investiciono-tehničke dokumentacije, kada budu poznati svi relevantni parametri potrebni za donošenje odluke. Izuzetak mogu biti objekti za koje je predviđeno grijanje pomoću toplotne energije dobivene radom toplotnih pumpi (najmanji stepen iskoristivosti COP 3,0), te sistemi grijanja pomoću sunčeve ili direktne upotrebe geotermalne energije;
- Unutar granica Regulacionog plana "Hadžići" planiran je odvojak sa postojećeg prstena gasa visokog pritiska 8(14,5)(bar), izgradnja reonske redukcione stanice RRS 83 za snižavanje pritiska na nivo gasa srednjeg pritiska 3(4)(bar), koji bi doveo gas do novih potrošača. Trasa planiranog gasovoda srednjeg pritiska bi pratila cestu Sarajevo-Mostar, te opskrbila sva postojeća i planirana naselja, na području Pazarića i Tarčina, po potrebi;

Upravljanje otpadom

- U granici obuhvata Plana posebnu pažnju posvetiti održavanju komunalne čistoće kako bi se na adekvatan način prikupile produkovane količine otpada i prema potrebi organizovano odvozile na

Regionalni centar za upravljanje otpadom "Smiljevići";

- Implementirati planska usmjerenja iz "Elaborata o lokacijama reciklažnih dvorišta, niša i zelenih otoka sa lociranjem u prostorno-planskoj dokumentaciji i investicijskim planom općine Hadžići" koja su definisana u saradnji Općine, KJKP "RAD" i Zavoda za planiranje razvoja KS;
- Za individualne objekte stanovanja planirati dvolinijski sistem prikupljanja otpada na način da se svakom domaćinstvu dodjeli jedna kanta za prikupljanje reciklažnog otpada (žuta) i jedna kanta za prikupljanje miješanog otpada (crna).

Član 3.

Odluka o pristupanju izradi Plana: Februar 2023. godine
Osnovna koncepcija Plana: 2 mjeseca od obezbjeđenja podloga i elaborata.

Prednacrt Plana: 2 mjeseca od verifikovanja Koncepta Plana.

Nacrt Plana: po isporuci Prednacrtu, Općinsko vijeće Hadžići usvaja Nacrt Plana na narednoj sjednici.

Javni uvid i rasprava o Nacrtu Plana: u trajanju od 15 dana po usvajanju Nacrta Plana.

Prijedlog Plana: 2,5 mjeseca po dostavljanju primjedbi, prijedloga i sugestija sa Javne rasprave.

Usvajanje Plana: po isporuci Prijedloga Plana, Općinsko vijeće Hadžići usvaja Plan na narednoj sjednici.

Član 4.

Za pripremu plana potrebno je obezbijediti sredstva u iznosu 20.700,00 KM koje snosi investitor.

Član 5.

Nosilac pripreme Plana je Načelnik općine Hadžići

Nosilac izrade plana je Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 6.

U toku izrade Plana obezbijediti će se sudjelovanje javnosti u svim fazama izrade Plana na osnovu Programa uključivanja javnosti u proces pripreme i izrade Plana.

Član 7.

Do donošenja Nacrta plana utvrđuje se režim zabrane građenja na prostoru koji je ubuhvaćen Planom.

Član 8.

Stvorene obaveze u prostoru će se od nadležnih općinskih službi uvažiti kao zatečeno stanje.

Član 9.

Subjekti planiranja su Općina Hadžići, komunalna i javna preduzeća vlasnici i korisnici zemljišta, potencijalni investitori i drugi zainteresovani subjekti koji iskazuju interes.

Član 10.

Sastavni dio ove Odluke je grafički prilog sa ucrtanom granicom područja Plana.

Član 11.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj 01-02-1477/2023
16. februara 2023. godine
Hadžići

Predsjedavajući
Općinskog vijeća Hadžići
Almin Bašić, s. r.



PLAN PARCELACIJE
" STAMBENO NASELJE DRAGOVIĆI I "

Granica obuhvata P=3,5 ha
R=1:2500

