

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 19. sjednici održanoj dana 10.11.2022. godine, donosi

ODLUKU O PRISTUPANJU IZRADI PLANA PARCELACIJE "STAMBENO NASELJE DROZGOMETVA I"

Član.1

Granice područja za koje se Plan radi

Granica obuhvata polazi od tromeđe parcela k.č. 2542, 2527 i 4197, produžava na jugoistok idući međama parcela k.č. 2527, 2526, 2513, 2514, 2515 (obuhvata ih) i dolazi do tromeđe parcela k.č. 2515, 2510/3 i 2512/1, potom se lomi na sjeverozapad idući međama parcela k.č. 2515, 2508, 2507, 2527 (obuhvata ih) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

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

Površina obuhvata iznosi $P=1,5$ 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 adekvatnom 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

- Na predmetnom lokalitetu nije evidentiran postojeći građevinski fond, dok je uži lokalitet u određenoj mjeri 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 inženjersko-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 objekata;

- dozvoljeni procenat izgrađenosti građevinske parcele (Pi) do 30%;

- dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevinske parcele (Ki) do 0,5;

- minimalna veličina građevinske parcele cca 500 m;

- planirati maksimalnu spratnost stambenih objekata do S+P+1, zavisno od konfiguracije terena;

- u sklopu pojedinačne parcele minimalno 40% površine treba biti prirodno tlo hortikulturno uređeno pri čemu treba maksimalno zadržati postojeću vegetaciju (stablašice);

- u zavisnosti od prostornih mogućnosti, potrebno je voditi računa o rastojanjima između objekata i uslovima osunčanja i provjetravanja;

- arhitektonsko oblikovanje objekata, izbor materijala, oblik i vrstu pokriva prilagoditi podneblju i ambijentu u kojem se gradi uz savremeni arhitektonski izraz;

- parkiranje riješiti u okviru pripadajuće vlasničke parcele ili unutar planiranog gabarita objekta;

- 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.

Podloge za izradu Plana

- Izvršiti snimanje i digitalizaciju geodetskih podloga u razmjeri 1:1000, sa ažurnim podacima o posjedovnom stanju i ažurnom katastru komunalne infrastrukture;

- Obezbjediti Elaborat o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena od strane privrednog društva koje je registrovano za ovu djelatnost kod mjerodavnog suda, a koje ima rješenje Federalnog ministarstva energije, rudarstva i industrije o ispunjavanju uslova za bavljenje registriranom djelatnošću iz oblasti geologije. Elaborat je neophodno uraditi u skladu sa Projektnim zadatkom Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo koji definiše program inženjersko-geoloških i geotehničkih istraživanja kao i sadržaj Elaborata. Prema Zakonu o geološkim istraživanjima Kantona Sarajevo ("Sl. novine", br. 41/12) i Zakonu o geološkim istraživanjima Federacije Bosne i Hercegovine ("Sl. novine", br. 9/10) potrebno je obezbijediti i Reviziju Elaborata o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena.

Zelenilo

Postojeće stanje

- 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, uz prijedlog unaprijedjenja njihove strukture;

Usmjerenja

- 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;

- Bitno je napomenuti da se ne smije dozvoliti mix različitih stilova, a vanjsko uređenje se realizira na osnovu prethodno izrađenih Idejnih ili Izvedbenih projekata pejzažnog uređenja.

Saobraćaj

- Saobraćajni pristup Planu parcelacije "Stambeno naselje Drozgometa I" je sa k.č. 4197 K.O. Drozgometa, parcela puta, vlasništvo 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

- Prema raspoloživim podacima, evidentirano je da se predmetni obuhvat nalazi u vodovodnom sistemu "Ormanj"-Hadžići, u zoni snabdijevanja vodom iz postojećeg rezervoara "Ormanj II", (kota dna 668 m.n.m i zapremina $V=105\text{ m}^3$), a čija je maksimalna kota 648 m.n.m. zone snabdijevanje vodom postojećeg rezervoara.

Usmjerenja snabdijevanja vodom

- Osnovni koncept vodosnabdijevanja predmetnog obuhvata Plana će se oslanjati na ranije data rješenja snabdijevanja vodom usvojenog detaljnog dokumenta PP "Drozgometva" koji se nalazi u kontaktnoj zoni sa posmatranim obuhvatu;

- Sekundarnu vodovodnu mrežu, unutar obuhvata planirati u skladu sa urbanističko - saobraćajnim rješenjem u okviru PP-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 Operatera JKP "Komunalac" d.o.o. Hadžići. Minimalni dozvoljeni profil u javnoj mreži je $\varnothing 100\text{ mm}$.

Odvodnja i tretman otpadnih voda

Postojeće stanje

- Predmetni obuhvat nije opremljen kanalizacionim sistemom, ali da je u neposrednoj blizini registrovan kanal za otpadne sanitarne vode FD $\varnothing 300\text{ mm}$ odnosno FPL $\varnothing 300\text{ mm}$, i koji se spaja na Hadžićki kolektor FCP $\varnothing 600\text{ mm}$;

Usmjerenja odvodnje i tretmana otpadnih voda

- Plansko rješenje odvodnje otpadnih voda naslanja se na idejno rješenje ranije rađene detaljne planske dokumentacije PP "Drozgometva" koji se nalazi u kontaktnoj zoni sa posmatranim obuhvatu. Recipijent za prihvatanje otpadnih sanitarnih voda je postojeći kanal za otpadne vode a Drozgometvanjski potok će biti recipijent za prihvatanje oborinskih voda;

- Separatnu kanalizacionu mrežu unutar obuhvata planirati u skladu sa urbanističko - saobraćajnim rješenjem u okviru PP - 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 $\varnothing 300\text{ mm}$, radi uslova lakšeg održavanja i čišćenja;

- Odvodnju sa površina za mirujući saobraćaj (ukoliko ih bude u Planu) tretirati u separatorima odgovarajućeg kapaciteta prije uključenja u kanalizacionu mrežu.

Elektroenergetika

Postojeće stanje

- Područje obuhvaćeno PP "Stambeno naselje Drozgometva I" nije pokriveno elektroenergetskim sistemom za kontinuiranu dobavu električne energije. Primarno napajanje je iz TS 110/10 kV HADŽIĆI, 1 x 20 MVA. Preko predmetnog obuhvata prelazi nadzemni 400 kV DV dalekovod;

Usmjerenja elektroenergetske opskrbe

- Napajanje objekata električnom energijom u obuhvatu treba da bude na 10 (20) kV naponu distributivne mreže. Mrežu planirati isključivo kablovsku, sa mogućnošću dvostranog

napajanja, iz glavnog i rezervnog izvora napajanja višeg reda. Također, 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 čelije ugraditi indikatore kvara.

- Ispod postojećeg nadzemnog 400 kV DV dalekovoda je zabranjena gradnja.

- Razvod električne energije na niskom naponu planirati isključivo kablovskom podzemnom i nadzemnom mrežom u zavisnosti od načina priključenja. Niskonaponska mreža se iz planiranih transformatorskih stanica TS 10 (20)/0.4 kV izvodi kao zatvorena preko KRO i KPOV-S ormara (uvezana sa sopstvenom i drugim susjednim transformatorskim stanicama) a radi kao radijalna.

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 području zone obuhvata koncipirana tako da se putem individualnih sistema podmiruju potrebe za grijanjem.

- U kontaktnoj zoni postoji razvijena niskotlačna gasna distributivna mreža pritiska 0,1(0,2)(bar).

Usmjerenja termoeenergetske opskrbe

- Imajući u vidu da u blizini predmetnog lokaliteta egzistira niskotlačna gasna distributivna mreža, opredjeljenje je da se toplifikacija planiranih objekata u zoni obuhvata vrši sa prirodnim gasom kao primarnim energentom.

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 zakonskim i podzakonskim aktima, te pri izradi investiciono-tehničke dokumentacije predvidjeti lokaciju na kojoj će biti postavljene posude za prikupljanje otpada.

Član 3.

Rokovi za pripremu i izradu Plana

Odluka o pristupanju izradi Plana: novembar 2022.

Osnovna koncepcija Plana: 2 mjeseca od obezbjeđenja podloga i elaborata.

Prednacrt Plana: 2 mjeseca od verifikovanja Koncepta Plana.

Nacrt Plana: usvaja Općinsko vijeće Hadžići 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 17.000,00 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 obezbjediti će se sudjelovanje javnosti u svim fazama izrade Plana.

Član 7.

Do donošenja Nacrta plana utvrđuje se režim zabrane građenja na prostoru koji je obuhvaćen 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 01-02-10233/22
10. novembra 2022. godine
Hadžići

Predsjedavajući
Općinskog vijeća Hadžići
Almin Bašić, s. r.

