

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 RESNIK"

Član 1.

Granice područja za koje se Plan radi

Granica obuhvata polazi od tromede parcela k.č. 299, 296 i 415, potom produžava na sjever, te istok idući međama parcela k.č. 296, 291/1 (obuhvata ih) te dolazi do tromede parcela k.č. 281, 261/2 i 291/1. Granica potom nastavlja na jug, te zapad idući međama parcela k.č. 291/1, 292/2, 292/1, 294, 291/1, 296 (obuhvata ih) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

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

Površina obuhvata iznosi P=1,41 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 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 vezanim 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;
- kroz izradu Plana definisati uvjete za evidentirani postojeći građevinski fond.

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).

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. 474 K.O. Resnik, parcela nekategorisanog 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).

Hidrotehnika

Snabdijevanje vodom

Postojeće stanje

- Analizom predmetnog područja konstatovano je da unutar razmatranog obuhvata nema izgrađena vodovodna mreža;
- Predmetno područje Plana parcelacije prema postojećem stanju se nalazi iznad zone vodosnabdijevanja sa postojećeg rezervoara "Ramići" (KD = 690 m n.m., V=40 m³). Sa rezervoara "Ramići" se odvaja vod Ø 80 mm, koji se dalje grana na vodove manjeg prečnika preko kojih se vrši distribucija vode za piće do postojećih korisnika;
- Za predmetni lokalitet izrađen je Glavni projekat vodosnabdijevanja naselja Pazarić u Općini Hadžići od strane "Inpros" d.o.o. Mostar, 2016. godine, a na zahtjev Investitora JKP "Komunalac" d.o.o. Hadžići. Glavnim projektom vodosnabdijevanja naselja Pazarić u Općini Hadžići, za podsistem Ramići, razrađen je koncept vodosnabdijevanja tog područja. Obzirom da je postojeći rezervoar "Ramići" postavljen na koti sa koje nije moguće vodosnabdijevati jedan dio naselja, projektovan je novi rezervoar "Ramići" na višoj koti, odnosno na koti 713,50 m n.m, zapremine 100 m³. Novoprojektovani rezervoar "Ramići" će svojom zapreminom i visinskim položajem zadovoljiti trenutne potrebe za vodom ovog vodoopskrbnog područja.

Usmjerenja snabdijevanja vodom

- Sekundarnu vodovodnu mrežu unutar obuhvata planirati u skladu sa urbanističko - saobraćajnim rješenjem, a profile cjevovoda definisati tako da zadovolje potrebe za sanitarnom i protivpožarnom potrošnjom u skladu sa važećim propisima, te poštivajući sve uslove nadležnog Operatera sistema. Minimalni dozvoljeni profil u javnoj mreži je Ø 100mm.

Odvodnja i tretman otpadnih voda

Postojeće stanje

- Analizom predmetnog područja konstatovano je da unutar razmatranog obuhvata nema izgrađena kanalizaciona mreža;
- Predmetna parcela sa zapadne strane graniči sa Ramićkim potokom;

Usmjerenja odvodnje i tretmana otpadnih voda

- U cilju rješavanja planskog opredjeljenja odvodnje i tretmana otpadnih voda na tehnički korektan način, potrebno je da Općina dostavi sve relevantne podatke za predmetnu kanalizacionu mrežu putem svog Operatera sistema;
- Osnov za izradu idejnog rješenja predstavljat će rješenje urbanizma i saobraćaja uz uvažavanje ranije rađene dokumentacije i planova višeg reda iz faze komunalne hidrotehnike, kao i osnovnog opredjeljenja da je na području Kantona usvojen separatan kanalizacioni sistem;
- Separatnu kanalizacionu mrežu unutar obuhvata planirati u skladu sa urbanističko - saobraćajnim rješenjem, a profile kanala definisati da zadovolje potrebe, kako u obuhvatu tako i pripadajućim slivnim područjima. Minimalni dozvoljeni profil u javnoj kanalizacionoj mreži je Ø 300 mm;
- Prilikom izrade idejnog rješenja odvodnje otpadnih (sanitarnih) i oborinskih voda potrebno je ispoštovati sve važeće propise i zahtjeve nadležnog Operatera sistema.

Elektroenergetika

Postojeće stanje

- područje obuhvata nije pokriveno elektroenergetskim sistemom za kontinuiranu dobavu električne energije. Primarno napajanje je iz TS 110/35/10(20) kV PAZARIĆ, 1x20 MVA;

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.
- 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.

Usmjerenja termoeenergetske 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 za pogon toplotnih pumpi, 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);
- 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 zakonskim i podzakonskim aktima, te pri izradi investiciono-tehničke dokumentacije predvidjeti lokaciju na kojoj će biti postavljene posude za prikupljanje otpada.

Postojeće stanje

- Područje obuhvata je djelimično pokriveno elektroenergetskim sistemom za kontinuiranu dobavu električne energije. 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;

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;
- Razvod električne energije na niskom naponu planirati isključivo kablovskom mrežom. Niskonaponsku kablovsku mrežu izvesti kao zatvorenu koja treba biti uvezana sa sopstvenom i drugim susjednim transformatorskim stanicama a radi kao radijalna;
- Rasvjeta saobraćajnica treba biti planirana prema njihovoj kategorizaciji, u sklopu postojeće javne rasvjete, sa nivoom osvjjetljenja prema preporukama svjetlotehničke karte. Visine stubova javne rasvjete i tip svjetiljki usaglašavati sa postojećim ili usvojenim tipom. Mjerenje potrošnje električne energije i automatsko uključenje predvidjeti u distributivnoj trafostanici iz koje se napaja određena grupa svjetiljki.

Energetika**Postojeće stanje**

- Predmetni obuhvat nije u zonama centralne toplifikacije, niti je pokriven 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;
- Konstatujemo da se 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 za pogon toplotnih pumpi, 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).

- Preporuka je da se razmotri izgradnja 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;

- 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 opskrabila sva postojeća i planirana naselja, na području Pazarića i Tarčina, po potrebi. Za potrebe opskrbljivanja predmetnog obuhvata prirodnim gasom neophodno je planirati i gasnu stanicu RRS 31, osim u slučaju da se u kontaktnoj zoni izgradi mreža na koju je moguće izvršiti priključenje.

Upravljanje otpadom

- U granici obuhvata Plana posebnu pažnju posvetiti održavanju komunalne čistoće kako bi se na adekvatan način prikupile proizvodjene 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.

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 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 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 iskažu interes.

Član 10.

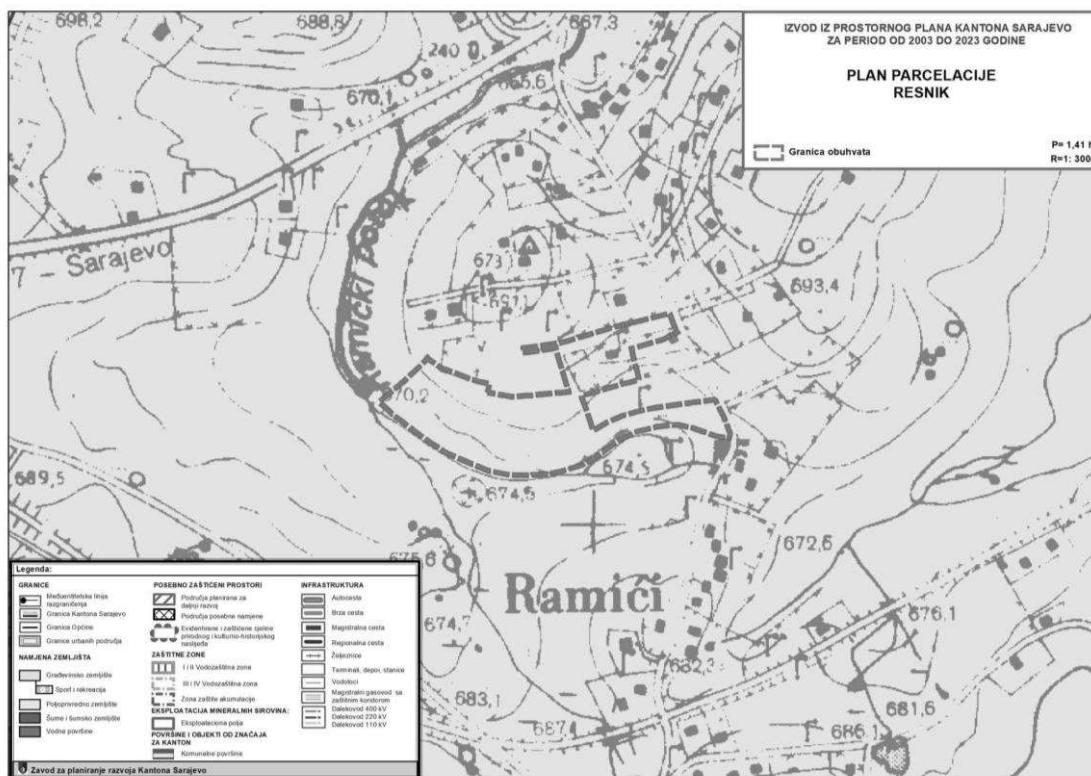
Sastavni dio ove Odluke je grafički prilog sa ucrtanom granicom područja Plana.

Član 11.

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

Broj 01-02-1478/2023
16. februara 2023. godine
Hadžići

Predsjedavajući
Općinskog vijeća Hadžići
Almin Bašić, s. r.





Na osnovu člana 118. Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 24/17 i 1/18), člana 38 Statuta Općine Hadžići ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 15/09, 17/12, 10/13, 14/13 - ispravka, 11/18 i 1/20) i člana 7. Pravilnika o načinu formiranja i radu komisije za tehnički pregled građevina ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 9/20), načelnik Općine Hadžići donosi

CJENOVNIK TEHNIČKOG PREGLEDA GRAĐEVINA

Član 1.

Ovim cjenovnikom utvrđuje se visina naknade, način obračunavanja i naplate naknade za vršenje tehničkog pregleda građevina.

Član 2.

Tehnički pregled građevina vrši Komisija koju u skladu sa Pravilnikom o načinu formiranja i radu komisije za tehnički pregled građevina imenuje općinski načelnik putem Službe za prostorno uređenje, urbanizam i građenje.

Član 3.

Naknada za vršenje tehničkog pregleda građevina pada na teret investitora i utvrđuje se zaključkom koji donosi općinski načelnik putem Službe za prostorno uređenje, urbanizam i građenje.

Organ uprave po izvršenom tehničkom pregledu vrši konačan obračun u skladu sa cijenama predviđenim ovim cjenovnikom.

Član 4.

Naknada za vršenje tehničkog pregleda sadrži:

1. Troškove rada organa uprave
2. Naknadu za rad komisije

3. Poreze definisane posebnim zakonom

Član 5.

Naknada za vršenje tehničkog pregleda utvrđuje se na slijedeći način:

1. Stambeni i ostali objekti

- površine do 100 m ₂	500 KM
- površine od 101 - 200 m ₂	5,00 KM/1m ₂
- površine od 201 - 500 m ₂	4,50KM/1m ₂
- površine veće od 500 m ₂	4,50 KM/1 m ₂
Za vikend objekte površine do 100 m ₂	600KM
Za vikend objekte površine preko 100 m ₂	6,00 KM/1m ₂

2. Poslovni i proizvodni po 1m² korisne površine:

- površine do 130m ₂	12,00 KM/1m ₂
- površine od 131-300 m ₂	10,00 KM/1m ₂
- površine od 301-500 m ₂	8,00KM/1m ₂
- površine od 501-1.500 m ₂	7,00 KM/1m ₂
- površine od 1.501-2.500 m ₂	5,00 KM/1m ₂
- površine od 2.501-5.000 m ₂	4,00KM/1m ₂
- površine preko 5001 m ₂	3,00 KM/1m ₂

3. Svi ostali objekti 1% od investicione vrijednosti objekta.
4. Za objekte koji nisu stambenog, poslovnog niti proizvodnog karaktera, a za koje se troškovi tehničkog pregleda obračunavaju na osnovu investicione vrijednosti troškovi tehničkog pregleda ne mogu biti manji od 500,00KM.
5. Troškovi tehničkog pregleda vikend objekta i poslovnih objekata ne mogu biti manji od 600,00 KM.

Član 6.

Utvrđena naknada za vršenje tehničkog pregleda uplaćena od strane investitora raspoređuju se na slijedeći način: