



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 4. sjednici održanoj dana 25.02.2021. godine, donosi

**ODLUKU
O USVAJANJU PLANA PARCELACIJE STAMBENO
NASELJE "DROZGOMETVA" - HADŽIĆI**

Član 1.

Plan parcelacije Stambeno naselje "Drozgometva" - Hadžići (u daljem tekstu: Plan).

Član 2.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela. Tekstualni dio sadrži:

- Odluka o provođenju PP Stambeno naselje "Drozgometva"-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. - Ažurna geodetska podloga
 - karta 3. - Postojeće stanje
 - karta 4. - IG karta
 - karta 5. - Planirano stanje-Razmjestaj namjena i spratnost objekata
 - karta 6. - Planirana namjena površina
 - karta 7. - Mreža regulacionih i građevinskih linija

2. 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 01-02-2230/2021
25. februara 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 4. sjednici održanoj dana 25.02.2021. godine, donosi

**ODLUKU
O PROVOĐENJU PLANA PARCELACIJE STAMBENO
NASELJE "DROZGOMETVA"- HADŽIĆI**

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti izgradnje, uređenja, zaštite prostora i način provođenja Plan parcelacije Stambeno naselje "Drozgometva"- Hadžići (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 infrastrukturuom.

Član 2.

Granica Plana obuhvata parcele k.č. 2504 i 2505.

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

Površina obuhvata Plana iznosi: 1,48 ha

Član 3

Obuhvat ovog Plana, smješten je u vanurbanom području Hadžića prema Prostornom planu Kantona Sarajevo za period 2003.-2023. god. ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 26/06, 4/11 i 22/17), a u granicama građevinskog zemljišta u skladu sa članom 2. Odluke o građevinskom zemljištu za teritoriju Općine Hadžići ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 3/14).

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. Regulatorna 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 etaža 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;
- Suteran je etaža dijelimično ukopana u teren sa tri strane i slobodnim pročeljem, kao i etaža zgrade koja je ukopana u odnosu na uređen teren između jedne četvrtine do jedne polovine svog volumena (između 25% i 50%).

5.4. Arhitektonsko oblikovanje:

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

5.5. Završna etaža i krovnište

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 "Drozgometva"-Hadžići 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 osvrtom 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 podrazumjeva 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 privedeno krajnjoj namjeni se ne može odobriti.

Član 8.

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta, a u skladu sa članom 77. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 07/05).

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 predhodno 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 inženjersko-geološki i geotehnički nalaz i uslove temeljenja od stručnih institucija, a statički proračun mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8° CS.

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 inženjersko-geološkog 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 01-02-2229/2021

25. februara 2021. godine
Hadžići

Predsjedavajući

Općinskog vijeća Hadžići
Mirza Mušanović, s. r.

PLAN PARCELACIJE STAMBENO NASELJE "DROZGOMETVA"-HADŽIĆI

UVOD

Odluku o pristupanju izradi Plan parcelacije Stambeno naselje "Drozgometva"-Hadžići (u daljem tekstu: Plan) donijelo je Općinsko vijeće Hadžići, na 30. sjednici održanoj 21.11.2019. 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 Drozgometva nalazi se na teritoriji općine Hadžići. Ukupna površina iznosi oko 1,48 ha.

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

1.1. Prirodni uslovi

Granica Plana obuhvata parcele k.č. 2504 i 2505.

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

Površina obuhvata Plana iznosi: 1,48 ha

Elaborat o inženjersko-geološkim i geotehničkim osobinama terena za potrebe izrade Plana urađen je od strane firme "Earth" doo iz Tuzle (decembar 2019.god, revizija februar 2020.god). U Elaboratu o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog plana "Drozgometva"-Hadžići detaljno su opisane inženjersko-geološke, hidrogeološke i geomehaničke karakteristike i grada terena. Dat je osvrt na stabilnost i nosivost terena, sa geotehničkim modelom.

Predmetna lokacija «Drozgometva» nalazi se u općini Hadžići sa desne strane puta Sarajevo

- Mostar; na cca 20 km od Sarajeva, odnosno cca 5 km od grada Hadžići. Ovaj dio terena je blagog pada, prosječnog pada cca od 150. Analizirajući geomorfološke odlike predmetnog područja može se nedvosmisleno reći da su povoljne karakteristike reljefa za planiranje i izgradnju stambenih objekata, saobraćajnica i drugih građevinskih objekata.

Istražnim bušenjem nisu identifikovane podzemne pojave vode. Na ispitivanom terenu nema bunara. Isjeđivanje vode poslije obilnih padavina, vrše niz padinu u u pravcu juga, što je uslovljeno morfologijom terena.

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:

- stabilni tereni / ST /

Prilikom gradnje budućih objekata potrebno je da se za svaki objekat izvedu istražni geomehanički radovi za pravilno dimenzionisanje temeljnih konstrukcija. Na ovaj način se izbjegava mogućnost nepravilnog fundiranja u različite sredine što bi rezultiralo različitim slijeganjem, a samim tim i pucanjem temeljnih traka i samog objekta.

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 Drozgometva- Hadžići, poštovana su usmjerenja za uređenje prostora koja su data smjernicama za izradu Plana, kao i preporuke Elaborata o inženjersko-geološkim i geomehaničkim karakteristikama tla.

Prostornom organizacijom definisana je sljedeća namjena:

- zona individualnog stanovanja 0,75 ha,
- zona za sport i rekreaciju 0,13 ha,
- saobraćajne površine 0,59 ha

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 Drozgometva-Hadžići je sa zapadne strane sa postojeće lokalne saobraćajnice. U cilju što povoljnijeg kolskog pristupa građevinskim parcelama planiran je kolski pristup u smjeru sjeverozapad-jugoistok u širini od 4,50 m sa jednostranim pločnikom širine 1,60 m, kao i minimalna mreža internih pristupnih saobraćajnica.

Predloženim rješenjem planirana je izgradnja 14 novih slobodnostojećih objekata, individualnog stanovanja, spratnosti SP1, te montažno-demontažnih manjih objekata u zoni planiranoj za sport i rekreaciju.

Ukupna tlocrtna površina objekata iznosi 1400,00 m, ukupne BGP 3500,00 m, sa prosječnom spratnošću S+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 63 stanovnika.

U obuhvatu Plana, prosječna gustina naseljenosti će iznositi 63 st/ha, gdje je procenat izgrađenosti 9,4%, a koeficijent izgrađenosti 0,23.

Kroz izradu idejnog rješenja hortikulture postojeće zelenilo će se naglasiti, štititi i ugraditi kao naseljsko zaštitno zelenilo uz prijedlog unaprijedjenja njihove strukture. Zelenilo uz objekte individualnog stanovanja će se urediti sa elementima atraktivnih hortikulturnih formi za sve tri vegetacione etaže ili sa vočkama 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 doprinosti 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 "Drozgometva"-Hadžići.

5. SAOBRAĆAJ I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Na prostoru gdje se nalazi predmetni izdvojeni teren je nenaseljen i povezan je asfaltnim putem sa magistralnim putem Sarajevo - Mostar.

Interna saobraćajnica unutar obuhvata koncipirana je tako da omogućavaju jednostavnu i punu dostupnost svim planiranim objektima, sa gabaritom od 4,50 m i jednostranim pločnikom širine 1,60 m, kao i minimalna mreža internih pristupnih saobraćajnica sa gabaritom od 4,50 m.

Parkiranje/garažiranje za individualne objekte obezbijedeno je na pripadajućoj građevinskoj parceli ili unutar gabarita objekta.

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.

Područje obuhvaćeno granicom PP-a nalazi se na području općine Hadžići, i nalazi se na visini cca 620m.n.m.

Područje obuhvaćeno granicom PP-a, nalazi se u sklopu Vodovodnog sistema "Ormanj"- Hadžići u zoni snabdijevanja vodom iz postojećeg rezervoara „Ormanj II,, (kota dna 668m.n.m i zapremina V= 105m³) -podaci JKP "Komunalac", a čija se zona snabdijevanja proteže od 648 m.n.m.

Uz obuhvat je registrovan vod FPL0300mm, koji se spaja na Hadžićki kolektor FCP0600mm. Područje obuhvaćeno PP "DROZGOMETVA HADŽIĆI" 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.

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

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

| | |
|----------------------------------------------|------------------------|
| - Ukupna površina obuhvata | 1,48 ha |
| - Ukupan broj stanovnika | 63 stan. |
| - Ukupna tlocrtna površina objekata | 1400,00 m ² |
| - Ukupna bruto građevinska površina objekata | 3500,00m ² |
| - Procenat izgrađenosti (Pi) | 9,4 % |
| - Koeficijent izgrađenosti (Ki) | 0,23 |

