



**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA
KANTONA SARAJEVO**

-Nacrt-

**PLAN PARCELACIJE STAMBENO NASELJE
„VILOVAC“- TARČIN**

Hadžići, Februar 2020. godine

**Direktor
Hamdija Efendić, dipl.ing.građ.**

Sarajevo, februar /veljača 2020. 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 Plana parcelacije Stambeno naselje „Vilovac“- Tarčin (u daljem tekstu: Plan) donijelo je Općinsko vijeće Hadžići, na 28. sjednici održanoj 15.08.2019. 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 („Sl. novine Federacije BiH“, broj 33/03 i 38/09).

1. POSTOJEĆE STANJE

Prostor u granici obuhvata Plana, lokalitet Vilovac-Tarčin nalazi se na teritoriji općine Hadžići .Ukupna površina iznosi oko 0,52 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. 670, 671, 672 i 673.

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

Površina obuhvata Plana iznosi: 0,52 ha

Elaborat o inženjerskogeološkim i geotehničkim osobinama terena za potrebe izrade Plana urađen je od strane firme „GEOBOSNA“ d.o.o. Sarajevo (novembar 2019. godine). U Elaboratu o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Regulacionog plana „Vilovac“-Tarčin detaljno su opisane inženjersko-geološke, hidrogeološke i geomehaničke karakteristike i građa terena. Dat je osvrt na stabilnost i nosivost terena, sa geotehničkim modelom.

Lokalitet "Vilovac - Tarčin" se nalazi jugo-zapadno od Grada Sarajeva i to na teritoriji Opštine Hadžići, a u blizini mjesta Tarčin. Šira okolina lokacije je predstavljena blagim brdima i dolinama, dok je sama lokacija prilično ravan teren nagiba 5^0 do maksimalno 10^0 . S obzirom da je smještena u neposrednoj blizini putnog pravca Sarajevo -Mostar, lokacija je veoma povoljna za gradnju i organizaciju životnih, turističkih i ostalih sadržaja.

U samom pokrivaču, istražnim radovima nije konstatovana pojava podzemnih voda.Prema stručnoj literaturi, podzemne vode na ovoj lokaciji se nalaze znatno dublje i to na prognoznim dubinama većim od 200-300m. Bušenja i istraživanja na ovom terenu i mikro-lokaciji nisu vršena.

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 /

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 Vilovac-Tarčin, poštovana su usmjerenja za uređenje prostora koja su data smjernicama za izradu Plana, kao i preporuke Elaborata o inženjersko-geološkim i geomehaničkim 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 Vilovac-Tarčin je sa zapadne strane sa postojeće makadamske lokalne saobraćajnice koja je planirana za rekonstrukciju. U cilju što povoljnijeg kolskog pristupa građevinskim parcelama planiran je kolski pristup u smjeru istok-zapad u širini od 4,50 m.

Predloženim rješenjem planirana je izgradnja 10 novih objekata, individualnog stanovanja, spratnosti SP1.

Ukupna tlocrtna površina objekata iznosi 810,00 m², ukupne BGP 2030,00 m², 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 45 stanovnika.

U obuhvatu Plana, prosječna gustina naseljenosti će iznositi 45 st/ha, gdje je procenat izgrađenosti 15,47%, a koeficijent izgrađenosti 0,38.

Kroz izradu idejnog rješenja hortikulture postojeće zelenilo će se naglasiti, štititi i ugraditi kao naseljsko zaštitno zelenilo uz prijedlog unaprijeđenja 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 „Vilovac“-Tarčin.

5. SAOBRAĆAJ I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Definisanje saobraćajne mreže u stambenom naselju „Vilovac“-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.

Područje obuhvaćeno granicom RP-a, nalazi se u zoni snabdijevanja vodom iz postojećeg rezervoara „Vilovac 1“ (kota dna 813,50m.n.m i zapremina $V= 500m^3$) -podaci JKP“Komunalac“, a čija se zona snabdijevanja proteže od 793,50 m.n.m..

Na osnovu raspoloživih informacija granicom obuhvata je položena VPLØ200mm.

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI

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

- Ukupna površina obuhvata-----	0,52 ha
- Ukupan broj stanovnika-----	45 stan.
- Ukupna tlocrtna površina objekata-----	810,00 m ²
- Ukupna bruto građevinska površina objekata-----	2030,00m ²
- Procenat izgrađenosti (Pi)-----	15,47 %
- Koeficijent izgrađenosti (Ki)-----	0,38

**TABELARNI PRIKAZ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH POKAZATELJA
PO PARCELAMA OBUHVATA P.P. STAMBENO NASELJE „VILOVAC“-TARČIN**

Br. parcele	P Površina parcele (m²)	TP Tlocrtna površina(m²)	Bruto građevinska površina BGP (m²)	Procenat Izgrađenosti Pi (%)	Koeficijent Izgrađenosti (Ki)
1	410,3	81,0	203,0	19,7	0,49
2	422,1	81,0	203,0	19,1	0,48
3	413,2	81,0	203,0	19,6	0,49
4	417,5	81,0	203,0	19,4	0,48
5	471,0	81,0	203,0	17,1	0,43
6	596,3	81,0	203,0	13,5	0,34
7	442,8	81,0	203,0	18,2	0,45
8	413,6	81,0	203,0	19,5	0,49
9	424,9	81,0	203,0	19,1	0,47
10	408,2	81,0	203,0	19,8	0,49