

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 4. sjednici održanoj dana 06.01.2025. godine, d o n o s i

ODLUKU
O PRISTUPANJU IZRADI PLANA PARCELACIJE
"STAMBENO NASELJE MODRAVCI "

Član 1.

Granice područja za koje se Plan radi

Granica obuhvata polazi od tromeđe parcela k.č. 1195/14, 1196 i 1715, zatim produžava od na sjever, te istok idući međama parcela k.č. 1715, 1187, 1188 (ne obuhvata ih) te dolazi u četveromeđu parcela k.č. 1189/2, 1188, 1182 i 1181. Granica obuhvata skreće na jug idući međama parcela k.č. 1189/2, 1189/16, 1189/20, 1189/26, 1189/21, 1189/22, 1189/23, 1189/24, 1200/5, 1200/4, 1200/3, 1200/2, 1199/2, 1199/1, 1189/26, 1189/25, 1190/2, 1194/1, 1194/2, 1195/1, 1195/2, 1195/3, 1195/4, 1195/5, 1195/6, 1195/14 (obuhvata ih) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

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

Površina obuhvata iznosi P=7,9ha.

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 Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 24/17 i 1/18. i Zakona o zaštiti okoliša "Sl. 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

- 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;
- Kroz analizu lokacije razmotriti planiranje manjeg poslovnog objekta ili objekta društvene infrastrukture za potrebe naselja;
- Uz saobraćajnice, u skladu sa prostornim mogućnostima, formirati linijske sisteme od stablašica koje odgovaraju datim stanišnim uslovima.
- Zadržati što veći dio zatečenog zelenog rastinja i stabala;
- 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;
- 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;

Izradom Plana, poštovati slijedeće urbanističko-tehničke uslove:

- planirati sistem gradnje slobodnostojećih objekata, koji neće narušiti postojeću ruralnu strukturu zatečenu u neposrednoj blizini;
- uklopiti izgrađenu strukturu u krajolik;
- objekte oblikovno i funkcionalno prilagoditi nagibu terena;
- dozvoljeni procenat izgrađenosti građevinske parcele (P_i) do 20%;
- dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevinske parcele (K_i) do 0,5;
- minimalna veličina građevinske parcele cca 600 m²;
- planirati maksimalnu spratnost stambenih objekata do S+P+1, zavisno od konfiguracije terena;
- objekte otvarati više prema vizurama, a manje prema susjednim objektima;
- kroz analize odrediti položaj objekta (jednog ili više) poslovne ili društvene najmene, za normalno funkcionisanje planiranog naselja;
- u sklopu pojedinačne parcele minimalno 40% površine treba biti prirodno tlo hortikulturno uređeno pri čemu treba maksimalno zadržati postojeću vegetaciju (stablašice);
- budući da to prostorni uslovi omogućavaju, potrebno je voditi računa o rastojanjima između objekata i uslovima osunčanja i provjetravanja;
- omogućiti svakom objektu adekvatne vizure, smicati objekte

- arhitektonsko oblikovanje objekata, izbor materijala, oblik i vrstu pokrova prilagoditi podneblju i ambijentu u kojem se gradi uz savremeni arhitektonski izraz;
- parkiranje riješiti u okviru pripadajuće građevinske 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;

Saobraćaj

- Saobraćajni pristup predmetnom lokalitetu planirati sa sjeverne strane, sa parcele k.č. 2239 K.O. Duranovići parcela nekategorisanog puta, vlasnika Općine Hadžići, preko parcele k.č. 1066/2 K.O. Duranovići koja se prema Izvodu iz katastratskog plana vodi kao neplodno zemljište vlasnika Općine Hadžići, koja se priključuje na parcelu k.č. 1715 K.O. Budmolići;
- Mrežu 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.
- Svaka parcela treba imati vlastiti saobraćajni pristup na javni put;
- 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 građevinske parcele ili unutar planiranog gabarita objekta (1 stambena jedinica = 1 parking mjesto);
- Predvidjeti prostore za mirujući saobraćaj u skladu sa važećim standardima i planiranim sadržajima u zavisnosti od namjene objekta

Snabdijevanje vodom

Postojeće stanje

- Predmetni lokalitet se prema postojećem stanju najvećim dijelom nalazi unutar zone snabdijevanja vodom sa postojećeg rezervoara „Trzanj“ (kota dna 800 m.n.m. i zapremina $V=200 \text{ m}^3$), a čija se zona snabdijevanja proteže od 780 m.n.m. do 730 m.n.m.

Usmjerenja snabdijevanja vodom

- Radi postizanja tehnički korektnog rješenja potrebno je na glavnom cjevovodu unutar obuhvata instalirati regulator pritiska za objekte koji se nalaze izvan zone snabdijevanja sa postojećeg rezervoara Trzanj. Također, prilikom izrade predmetnog Plana potrebno je sagledati rješenje predloženo Planom parcelacije „Češće“.
- Planiranu vodovodnu mrežu unutar obuhvata Plana prilagoditi urbanističko-saobraćajnom rješenju. Profile cjevovoda definisati tako da zadovolje potrebe za

sanitarnom i protupožarnom potrošnjom u skladu sa važećim propisima. Minimalni dozvoljeni profil u javnoj mreži je Ø100mm.

Odvodnja i tretman otpadnih voda

Postojeće stanje

- Analizom predmetnog područja je konstatovano da unutar razmatranog obuhvata nema izgrađene kanalizacione mreže. Međutim, izrađen je „Glavni projekat fekalne kanalizacije za područje Tarčina sa okolnim naseljima“ (mart 2017. godine, Institut za građevinarstvo „IG“ d.o.o. Banja Luka) koji je projektnim zadatkom definisao da otpadne (sanitarne) vode naselja Tarčin gravitiraju ka lokalnom uređaju za prečišćavanje otpadnih (sanitarnih) voda PPOV „Tarčin“.

Usmjerenja odvodnje i tretmana otpadnih voda

- Potrebno je planirati spoj buduće primarne kanalizacione mreže tretiranog područja na obližnji projektovani recipijent - kolektor otpadnih (sanitarnih) voda. Kroz navedenu projektnu dokumentaciju za karakteristične dionice primarnih kanala, kojima se planira odvodnja otpadnih (sanitarnih) voda sa predmetnog obuhvata, usvojen je prečnik kanalizacionih cijevi manji od Ø 300 mm te će u narednim fazama planiranja, odnosno projektovanja biti potrebno izvršiti preprojektovanje s ciljem usvajanja profila Ø 300 mm kao minimalnog dozvoljenog profila u javnoj kanalizacionoj mreži radi uslova lakšeg održavanja.
- Topografski, razmatrano područje u visinskom smislu najvećim dijelom gravitira prema vodotoku Korča koji će biti recipijent za prihvatanje oborinskih voda iz predmetnog obuhvata.
- Kanalizacionu mrežu unutar obuhvata planirati u skladu sa urbanističko-saobraćajnim rješenjem. Profile kanala definisati tako da zadovolje potrebe, kako u obuhvatu tako i pripadajućim slivnim područjima. Minimalni dozvoljeni profil u javnoj kanalizacionoj mreži je Ø300mm.

Elektroenergetika

Postojeće stanje

- Predmetni lokalitet nije pokriven elektroenergetskim sistemom za kontinuirano snabdijevanje električnom energijom. Primarno napajanje je iz TS 110/10 kV PAZARIĆ, 1 x 20 MVA. Preko predmetnog obuhvata prelazi nadzemni 400 kV DV dalekovod Mostar 4- Sarajevo 10;

Usmjerenja elektroenergetske opskrbe

- Prema Pravilniku o zonama sigurnosti nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 110 kV do 400 kV (Službeni glasnik BiH br.22/08), u zaštitnom pojasu od 40 m nije dozvoljen nikakav vid gradnje. 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. Također, planirati mogućnost povezivanja 10 (20) kV mreže planiranog obuhvata sa susjednim obuhvatom. Distributivne trafostanice planirati u težištu potrošača, a broj određivati prema specifičnom opterećenju transformatorske jedinice.

Energetika

Postojeće stanje

- Predmetno naselje nije u zonama centralne toplifikacije, niti je pokriveno gasnom mrežom, 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 („Sl.novine KS“ broj 23/16).
- 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. Obzirom da je planiran gasovod do obližnjeg obuhvata Plana parcelacije Stambeno naselje „Češće“, isti se može dalje produžiti do predmetnog obuhvata.

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.

Odluka o pristupanju izradi Plana: decembar 2024.

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

Prednacrt Plana: 2 mjeseca od verifikovanja Koncepta Plana.

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

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

Dati rokovi za pripremu i izradu Projekta su optimalni i zavisiće od ispunjavanja uslova i poštivanja rokova koji se odnose na dobivanje podloge i geotehničkog izvještaja potrebnih za izradu Projekta, te usvajanja pojedinih faza izrade Projekta od strane Općine (Općinskog vijeća). Za Nosioca izrade Projekta rok se zamrzava od trenutka kad Nosioc pripreme Projekta konstatuje da se pojedina faza Projekta može poslati na usvajanje Općine (Općinskog vijeća) i ponovo počinje teći kad se završe procedure usvajanja na istom.

U rok izvršenja ne ulazi rok za dobivanje mišljenja od nadležnih institucija za komunalnu infrastrukturu.

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

Član 4.

Za pripremu plana potrebno je obezbjediti sredstva u iznosu 25.000,00 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.

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: 01-02-477/2025
Hadžići, 06.01.2025. godine

Predsjedavajući
Općinskog vijeća Hadžići

Rizvo Dženan

PLAN PARCELACIJE
"MODRAVCI"

 Granica obuhvata

P=7,9 ha
R=1:5000

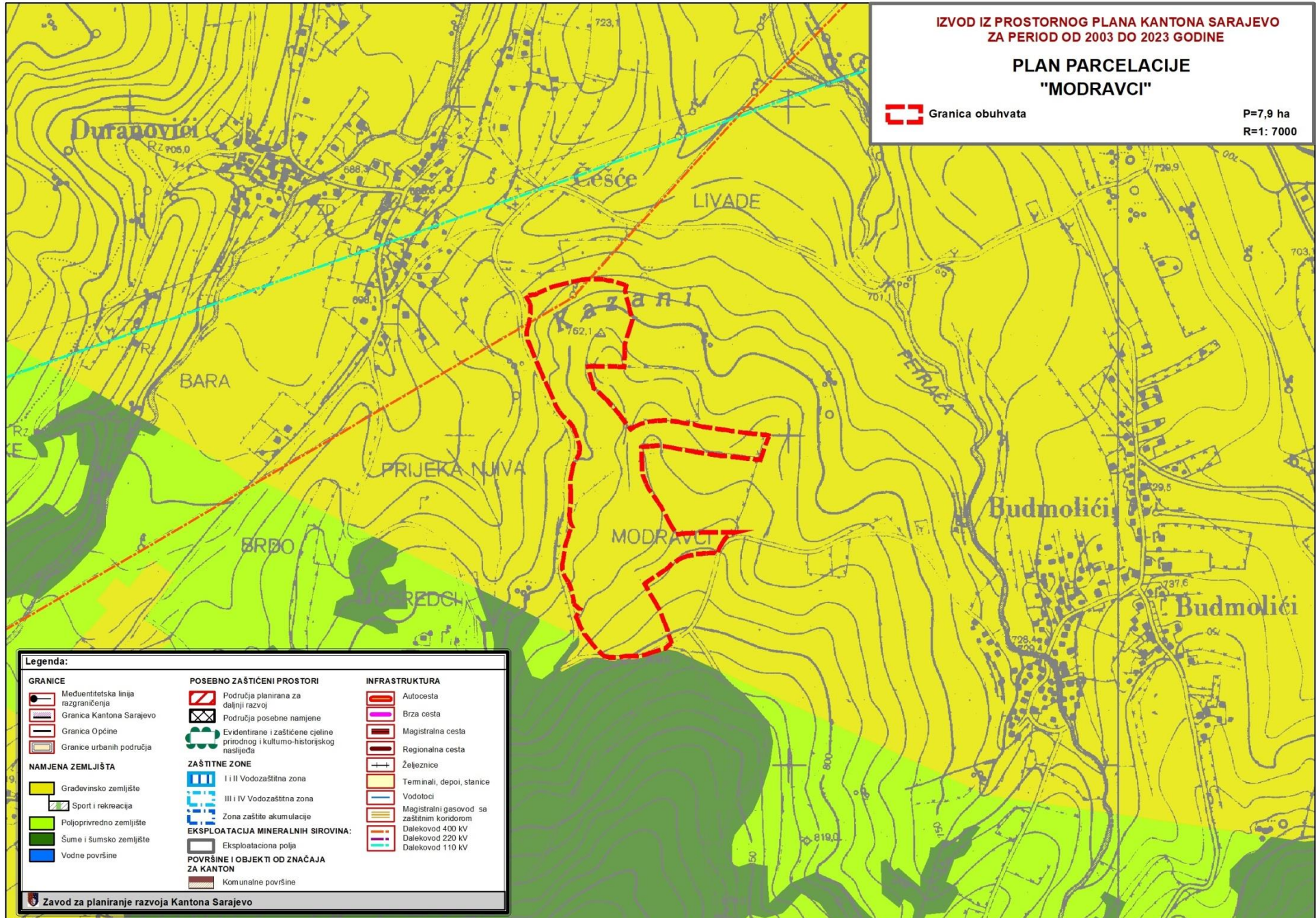


IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA KANTONA SARAJEVO
ZA PERIOD OD 2003 DO 2023 GODINE
























PLAN PARCELACIJE
"MODRAVCI"


 Granica obuhvata

P=7,9 ha
R=1: 7000



Legenda:

GRANICE	POSEBNO ZAŠTIĆENI PROSTORI	INFRASTRUKTURA
 Međuentitetska linija razgraničenja	 Područja planirana za daljnji razvoj	 Autocesta
 Granica Kantona Sarajevo	 Područja posebne namjene	 Brza cesta
 Granica Općine	 Evidentirane i zaštićene cjeline prirodne i kulturno-historijskog naslijeđa	 Magistralna cesta
 Granice urbanih područja	ZAŠTITNE ZONE	 Regionalna cesta
NAMJENA ZEMLJIŠTA	 I i III Vodozaštitna zona	 Željeznice
 Građevinsko zemljište	 III i IV Vodozaštitna zona	 Terminali, depoi, stanice
 Sport i rekreacija	 Zona zaštite akumulacije	 Vodotoci
 Poljoprivredno zemljište	EKSPLOATACIJA MINERALNIH SIROVINA:	 Magistralni gasovod sa zaštitnim kordonom
 Šume i šumsko zemljište	 Eksploataciona polja	 Dalekovod 400 KV
 Vodne površine	POVRŠINE I OBJEKTI OD ZNAČAJA ZA KANTON	 Dalekovod 220 KV
	 Komunalne površine	 Dalekovod 110 KV

 Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo