

Na osnovu člana 32. 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 i 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 PROVOĐENJU PLANA PARCELACIJE STAMBENO NASELJE „BIOČA“ TARČIN**

### Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Plana parcelacije Stambeno naselje "Bioča" Tarčin (u daljem tekstu Plan), a naročito granice obuhvata, urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju građevina, uslovi za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, kao i površina pod saobraćajem i komunalnom infrastrukturom.

### Član 2.

Granica obuhvata polazi od tromeđe parcela k.č. 650, 793/5 i 793/1, zatim produžava na sjever, te istok idući međama parcela k.č. 793/5, 792 i 653 (obuhvata ih) i dolazi do tromeđe parcela k.č. 652, 653 i 655/1. Granica zatim skreće na jug, te zapad idući međama parcela k.č. 663, 654, 793/5 (obuhvata ih) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve navedene parcele se nalaze u K.O. Budmolići, Općina Hadžići.  
Površina obuhvata iznosi P=2,09 ha.

### Član 3.

Prema Prostornom planu Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine i njegovim Izmjenama i dopunama ("Sl. novine KS" br. 26/06, 4/11, 22/17) predmetni lokalitet se nalazi u građevinskom zemljištu vanurbanog područja općine Hadžići u naseljenom mjestu Tarčin.

### Član 4.

Izgradnja u granicama opisanim u Članu 2. se vrši na osnovu Plana.

### Član 5.

U obuhvatu ovog Plana, u skladu sa zatečenim prirodnim uslovima, formirana je funkcionalna cjelina definisana površinama sa sljedećim namjenama:

- površine za izgradnju stambenih objekata za odmor

- zelene površine ograničenog korištenja
- površine za izgradnju saobraćajne i ostale infrastrukture
- 

## Član 6.

### Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina:

#### a) Regulaciona i građevinska linija

- Regulaciona linija utvrđuje pojedinačne parcele i razdvaja površine različitih namjena u odnosu na javnu površinu, ulicu, vodotok ili druge građevine od kojih mora biti odvojena zbog funkcionalnih, estetskih ili zaštitnih razloga;
- Građevinska parcela utvrđena je regulacionom linijom i definisana je 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;
- Građevinska linija je linija definisana planskim dokumentom koja utvrđuje dio građevinske parcele na kojoj je moguće izgraditi građevinu. Građevinskom linijom je utvrđena udaljenost objekta od regulacione linije i pravac pružanja uličnog pročelja. Unutar građevinskih linija investitor može definisati tlocrt građevine;

#### b) Spratnost

- Planirana spratnost je utvrđena Planom i ne može se mijenjati;
- Spratnosti 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;

#### c) Spratna visina i etaže

- Nazivi etaža u planu su: suteran („S“), prizemlje („P“) i sprat („1“);
- Konstruktivna visina spratnih etaža je 280 cm, (konstruktivna visina etaže se mjeri od gornje kote međuspratne konstrukcije jedne, do gornje kote međuspratne konstrukcije sljedeće etaže);
- Planirana spratnost i odstojanje objekata utvrđene su Planom, naznačene u grafičkim priložima i ne mogu se mijenjati osim u slučajevima koji su propisani ovom Odlukom;

#### d) Koeficijent i procenat izgrađenosti

- Koeficijenti izgrađenosti parcele i ukupnog obuhvata utvrđen je i prezentovan u tekstualnom obrazloženju Plana;
- Koeficijent izgrađenosti je odnos između ukupnog BGP-a objekta nadzemnih etaža i površine parcele. Kod računanja ukupnog BGP-a objekta ne uzima se u obzir podrumaska etaža, dok se suterenska etaža računa do 75% ukupne površine iste;
- Procenat izgrađenosti ukupnog prostora je 22,17% , a koeficijent izgrađenosti 0,36;

#### e) Nivelacija

- 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;
- Za sve novoplanirane sadržaje mora se obezbijediti saobraćajni pristup, a prema normativima odgovarajući broj mjesta za parkiranje/garažiranje koji je utvrđen Članom 9.;

#### f) Arhitektonsko oblikovanje:

- Kod arhitektonskog oblikovanja objekata koristiti slobodnije funkcionalno oblikovanje, ali sa jednostavnim-mirnim arhitektonskim linijama;

#### Član 7.

Geološke i geomehaničke karakteristike terena su utvrđene na osnovu terenskih i laboratorijskih istraživanja. Izvršeno je 6 istražnih radova čiji se rezultati, te rezultati laboratorijskih ispitivanja mogu naći u Elaboratu o inženjersko - geološkim i geomehaničkim osobinama terena za potrebe izrade Plana parcelacije Stambeno naselje „Bioča“ Tarčin, urađen od strane „Geohigra“ d.o.o. Sarajevo iz jula 2019. godine.

#### Član 8.

Uređenje građevinskog zemljišta se mora izvesti u obimu i na način kako je to predviđeno Planom.

Izgradnja građevina ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, radova na stabilizaciji terena.

#### Član 9.

- Saobraćajne površine, površine za parkiranje i garažiranje vozila utvrđene su Planom-faza saobraćaja;
- Prilikom izdavanja urbanističke saglasnosti, a na osnovu tražene bruto građevinske površine i namjene, neophodno je odrediti broj parking - garažnih mjesta i to na sljedeći način:
  - za stambenu izgradnju 1 stan – 1,1 parking mjesto;
  - za poslovnu namjenu 60 m<sup>2</sup> – 1,1 parking mjesto;
- Parkiranje - garažiranje se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele ili unutar gabarita objekta;
- Unutar saobraćajnog ugla preglednosti ne mogu se postavljati ograde, vršiti sadnja visokog zelenila ili graditi druge fizičke strukture;

#### 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.

Od ukupne građevinske parcele minimalno učešće prirodnog terena hortikulturno uređenog, ne smije biti manje od 40% .

- Aktivnosti na realizaciji i uređenju zelenih površina individualnih stambenih objekata bazirati na adekvatnoj tehničkoj dokumentaciji, tj. Idejnim/Izvedbenim projektima vanjskog hortikulturnog uređenja, koji treba da su sastavni dio Projektne dokumentacije za izgradnju objekata.
- Projekti moraju biti urađeni od strane stručnog i odgovornog lica i /ili registrovane firme za projektovanje zelenih površina i u skladu sa fazom hortikulture, koja je sastavni dio Plana.
- Vanjsko uređenje sa hortikulturom mora biti završeno prije tehničkog prijema i otvaranja objekta. Tehnički prijem arhitektonskih i drugih objekata podrazumijeva i prijem izvedenih radova na uređenju zelenih površina.
- Površine utvrđene kao neke od ovih kategorija ne mogu se koristiti za druge namjene, niti se mogu graditi objekti koji nisu u skladu sa funkcijom koju ta kategorija zelenila treba da ostvari.

## Član 12.

Sistem upravljanja otpadom u obuhvatu Plana mora funkcionisati u skladu sa odredbama Zakona o komunalnoj čistoći („Sl. novine Kantona Sarajevo“, br. 14/16, 34/16, 19/17, 20/18, 22/19), kao i drugih zakonskih i podzakonskih akata iz predmetne oblasti.

Sistem upravljanja otpadom u obuhvatu Plana je planiran u skladu sa usmjerenjima Elaborata o lokacijama reciklažnih dvorišta, niša i zelenih otoka sa lociranjem u prostorno-planskoj dokumentaciji i investicijskim planom općine Hadžići, kojim je definisan koncept prikupljanja i tehničke smjernice za projektovanje infrastrukture za prihvat otpada.

Obzirom na prostorne mogućnosti u obuhvatu Plana, postupak prikupljanja i odvajanja otpada radi ponovne upotrebe i/ili reciklaže za individualne stambene objekte nužno je vršiti uspostavljanjem dvolinijskog sistema prikupljanja otpada na način da se domaćinstvima dodijele posude- kante za suhu (papir, plastična, metalna i staklenu ambalaža) i mokru (ostali miješani otpad) frakciju, čija će veličina zavisiti od količine proizvedenog otpada i učestalosti odvoza otpada.

## Član 13.

Uslovi za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara moraju biti obezbijeđeni 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, 22/06 i 43/10) i odredbama Uredbe o mjerilima, kriterijima i načinu izgradnje skloništa i tehničkim normativima za kontrolu ispravnosti skloništa ("Službene novine Federacije BiH", broj 59/07).

## Član 14.

Pri izdavanju odobrenja za građenje arhitektonskih objekata potrebno je pribaviti inženjerskogeološki i geotehnički nalaz i uslove temeljenja od stručnih institucija, a statički proračun mora se dimenzionirati za potrebe najmanje 8<sup>o</sup> MCS.

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 inženjerskogeološkog 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 15.

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 uslovima, 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 16.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj: 01-02-475/2025  
Hadžići, 06.01.2025. godine

Predsjedavajući  
Općinskog vijeća Hadžići

Dženan Rizvo

