Bosna i Hercegovina

Federacija Bosne i Hercegovine

KANTON SARAJEVO

OPĆINA HADŽIĆI

Općinsko vijeće

- N a c r t -

**ODLUKA O PROVOĐENJU PLANA PARCELACIJE**

**„MOKRINE“ – HADŽIĆI**

Predlagač:

Općinski načelnik

Obrađivač:

Služba za prostorno uređenje, urbanizam i građenje i

Zavod za planiranje razvoja KS

Hadžići, april 2021. godine

Bosna i Hercegovina

Federacija Bosne i Hercegovina

KANTON SARAJEVO



**CRO20721Q**

OPĆINA HADŽIĆI

Općinsko vijeće

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, 14/13 - Ispravka, 11/18 i 1/20), Općinsko vijeće Hadžići, na 6. sjednici održanoj dana 06.05.2021.godine, d o n o s i

- N a c r t -

#### ODLUKU O PROVOĐENJU

#### PLANA PARCELACIJE „MOKRINE“– HADŽIĆI

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti izgradnje, uređenja, zaštite prostora i način provođenja Plana parcelacije Mokrine – 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 infrastrukturom.

Član 2.

Granica obuhvata polazi od tromeđe parcela k.č. 288/2, 309 i 289/1, zatim produžava na sjever, te jugoistok idući međama parcela k.č. 289/1, 289/2, 287/2, 289/3, 291/1 (obuhvata ih) i dolazi u četveromeđu parcela k.č. 291/1, 278/3, 291/2 i 278/2, potom nastavlja u pravcu juga, te sjevera idući međama parcela k.č. 291/1, 293/1, 292/1, 296/2, 296/1, 304/1, 303, 302, 305/2, 305/1, 307, 306 (obuhvata ih), presjeca put k.č. 309 i dolazi u tromeđu parcela k.č. 309, 315 i 313. Granica obuhvata produžava na sjeveroistok idući međama parcela k.č. 313, 312/1, 312/2 (obuhvata ih) presjeca put k.č. 309 i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

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

Površina obuhvata iznosi P= 2,36ha.

Član 3.

Obuhvat ovog Plana, smješten je u vanurbanom području Hadžići prema Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana grada Sarajeva za područje Hadžića za period od 1986. do 2015. godine, a u granicama građevinskog zemljišta prema Prostornom planu Kantona Sarajevo za period 2003 do 2023 godine i njegovim Izmjenama i dopunama („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 26/06, 4/11, 22/17).

Član 4.

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

Član 5.

U obuhvatu ovog Plana definisana je zona za stanovanja površine 0,928 ha, poslovna zona površine 0,782 ha, zona zelenila 0,214 ha i zona saobraćajne infrastrukture 0,436 ha

Član 6.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju građevina:

6.1. Regulaciona 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.

6.2.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 u ovisnosti od potreba i želja s tim da ni jednim dijelom građevina ne može preći građevinsku liniju.

6.3.Spratna visina i etaže 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;

- Suteren 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%) .

6.4. Arhitektonsko oblikovanje:

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

6.5. Završna etaža i krovište

Krovovi objekata mogu biti viševodni, preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi.

Za krovni pokrivač koristiti sve vrste crijepa.

6.6. 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;

- Izgradnja novih pomoćnih objekata i garaža prizemne spratnosti može se odobriti ukoliko to dozvoljavaju prostorne mogućnosti građevinske parcele.

Član 7.

U Elaboratu o inženjerskogeološkim i geotehničkim karakteristikama terena za potrebe izrade Plana parcelacije „Mokrine“ urađen od strane firme „GeoAvas“d.o.o. Sarajevo (avgust 2020.g.) detaljno su opisane inženjerskogeološke, hidrogeološke i geomehaničke karakterstike i građa terena,te su date preporuke kojih se treba pridržavati kod projektovanja i gradnje planiranih objekata,odnosno izdavanja urbanističke saglasnosti za pojedinačne objekte.

Član 8.

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 9.

Na osnovu predhodne saglasnosti broj: UP-01-01.2-636-9/19 od 30.01.2020. godine, izdato od strane JP „Autoceste“ FBiH, planirano je 8 poslovnih objekata spratnosti „P“ na parcelama označenim kao k.č. dio 302, dio 303, dio 304/1, dio 295, dio 294, dio 293/1, dio 291/1 i dio 292/1 K.O. Mokrine, Općina Hadžići, te na istim nije moguća gradnja više objekata.

Član 10.

Izgradnja objekata privremenog karaktera može se odobriti isključivo za potrebe gradilišta, a u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 24**/**17,l/18).

Član 11.

Saobraćajne površine su utvrđene planom-faza saobraćaja.

Parkiranje – garažiranje za novoplanirane objekte, se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele.

Saobraćajnice unutar obuhvata Plana su javne površine, duž kojih su položene vodovodne i kanalizacione mreže kao i druga infrastruktura, a koje su od javnog interesa za šire područje, te se kao takve moraju i tretirati.

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,

za objekte društvene infrastrukture/poslovne objekte 60,0m2

BGP – 1 parking mjesto.

Parkiranje i garažiranje vozila za potrebe individualnog stanovanja i društvene infrastrukture mora se obezbjediti na parceli koja pripada stambenom objektu. Garaža se može na parceli locirati u sklopu stambenog objekta, odnosno u okviru zadate građevinske linije. Moguća je i izgradnja garaža bočno u odnosu na planirani objekat, tako da njegova udaljenost od regulacione linije prema saobraćajnici bude ista ili veća od udaljenosti planiranog objekta, a na način koji omogućava izgradnju istog objekta na susjednoj parceli, odnosno pod uslovom da su vlasnici obje parcele saglasni. Objekti garaže mogu biti samo prizemni. Namjena garažnog prostora se ne može mijenjati.

Član 12.

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 13.

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 14.

Pri izdavanju dozvole 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 8⁰MCS.

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 uvjetima, prostornim standardima i normativima za otklanjanje i sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera za kretanje invalidnih lica koja koriste tehnička i ortopedska pomagala (Službene novina Kantona Sarajevo, broj 5/00).

Član 16.

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

Predsjedavajući

Općinskog vijeća Hadžići

Broj: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/21

Hadžići, 06.05.2021. godine Mirza Mušanović

**OBRAZLOŽENJE**

**Pravni osnov**

Zakonski osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 32. stav 3. Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo (“Službene novine Kantona Sarajevo”, br. 24/17 i 1/18) kojim je propisano da planske dokumente koje usvaja općinsko Vijeće nosilac prireme je općinski Načelnik.

Statutarni osnov su odredbe članova 14. i 24. Statuta Općine Hadžići (”Službene novine Kantona Sarajevo” br. 15/09, 17/12, 10/13 i 14/13 - Ispravka, 11/18 i 1/20 ) kojim je regulisano da je općina nadležna za urbano planiranje i upotrebu lokalnog zemljišta, odnosno da je Općinsko vijeće nadležno za donošenje odluka, propisa i općih akata i da daje njihovo tumačenje.

**Planski osnov**

Planski osnov za donošenje ove Odluke je Izmjena i dopuna Prostornog plana Kantona Sarajevo za period 2003.-2023.godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 26/06, 4/11 i 22/17).

**Sadržaj Odluke**

Odluka je sačinjena na osnovu Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Sl.novine F BiH“ br. 63/04) i sadrži sve propisane elemente iz navedene uredbe.

**Razlozi donošenja Plana**

Općina Hadžići utvrdila je interes za izgradnju kompleksa stambenih objekata na lokalitetu Mokrine, i da se u tu svrhu može pristupiti izradi provedbenog plana. Izrada provedbenog planskog dokumenta, inicirana od strane Općine Hadžići, da se radi u cilju rješavanja potreba za novom izgradnjom i daljeg usmjerenog razvoja područja Općine.

**Sredstva za izradu Plana**

Sredstva za pripremu i izradu Plana obezbijedila je Općina Hadžići Sarajevo putem krajnjeg Investitora.