

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 27. sjednici održanoj dana 28.12.2023. godine, d o n o s i

**ODLUKU O PROVOĐENJU  
PLAN PARCELACIJE STAMBENO NASELJE  
„PAZARIĆ 2“ - PAZARIĆ**

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Plana parcelacije Stambeno naselje "Pazarić 2" Hadžići (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. 135, 136 i 144, zatim produžava na zapad, te sjever idući međama parcela k.č. 136, 133, 1127, 128, 127/4, 131, 109/1, 1127 (obuhvata ih) i dolazi do tromeđe parcela k.č. 1127, 96 i 91. Granica obuhvata nastavlja na jugoistok, te jugozapad idući međama parcela k.č. 1127, 140/2, 140/1, 142/2, 142/1, 136 (obuhvata ih) i dolazi do mjesta odakle je opis granice počeо.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Dub, Općina Hadžići. Površina obuhvata iznosi P=2,0 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 Pazarić.

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 stanovanje
- površine za centralne djelatnosti
- površina za infrastrukturu
- površine za zelenilo
- površina vodotoka

## 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: prizemlje („P“), 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 prilozima 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 prezentiran 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 podrumska etaža, dok se suterenska etaža računa do 75% ukupne površine iste;
- Procenat izrađenosti ukupnog prostora je 10%, a koeficijent izgrađenosti 0,17;

#### **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 „Pazarić 2“ urađen od strane Design&QC d.o.o. Sarajevo iz augusta 2020. 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;
- 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.

Prilikom planiranja sve postojeće, zdrave i fenotipski dobro oblikovane jedinke, kao i grupacije, treba sačuvati i uklopići u buduće rješenje.

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

- Aktivnosti na realizaciji i uređenju zelenih površina u bazirati na adekvatnoj tehničkoj dokumentaciji, tj. Idejnim/Izvedbenim projektima vanjskog uređenja sa pejsažnim uređenjem, koji treba da su sastavni dio Projektne dokumentacije za izgradnju stambenih i poslovnih objekata te Projekat uređenja za parcele u namjeni zelenilo.
- Projekti moraju biti urađeni od strane stručnog i odgovornog lica i /ili registrovane firme za projektovanje zelenih površina i u skladu sa fazom hortikulture.
- Obezbijediti nadzor prilikom izvođenja svih hortikulturnih i drugih radova, kao i tehnički pregled svih izvedenih radova na realizaciji zelenih površina ovog Plana.
- Prilikom izgradnje saobraćajnica i objekata, treba skidati sloj plodnog zemljišta i koristiti ga kod formiranja zelenih površina svih kategorija u obuhvatu Plana, ali i šire.
- Ograde ne treba raditi kao potpunu vizuelnu blokadu, već ih rješavati u kombinaciji sa zelenim materijalom (puzavice i druge vrste grmlja pogodne za živu ogradu).
- 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 funkcionišati 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 projektiranje infrastrukture za prihvatanje 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 staklena 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 obezbijedeni 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 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 8□ 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 upotrebnna 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 ortopedска 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".

Broj: 01-02-16667/2023  
Hadžići, 28.12.2023. godine

Predsjedavajući  
Općinskog vijeća Hadžići

Almin Bašić



**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA  
KANTONA SARAJEVO**

**PLAN PARCELACIJE STAMBENO NASELJE  
„PAZARIĆ 2“-PAZARIĆ**

**Direktor  
Faruk Muharemović, Mr.dipl.ing.arh.**

**Sarajevo, novembar 2023. godine**

**NOSILAC PRIPREME PLANA:**

**NAČELNIK OPĆINE HADŽIĆI**

**NOSILAC IZRADE PLANA:**

**ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA  
KANTONA SARAJEVO**

**FAZA:**

**URBANIZAM**

**POMOĆNIK DIREKTORA ZA  
DETALJNU PLANSKU  
DOKUMENTACIJU:**

**Dr.sci. NATAŠA TABORI, dipl.ing.arh.,**

**ŠEF SLUŽBE ZA DETALJNU  
PLANSKU DOKUMENTACIJU:**

**AZEMINA BIJEDIĆ, dipl.ing.arh.**

**FAZA**

**URBANIZAM:**

**AZRA TANKOVIĆ, Mr.dipl.ing.arh.**

**FAZA:**

**SAOBRAĆAJ**

**POMOĆNIK DIREKTORA  
ZA INFRASTRUKTURU:**

**AIDA BEŠIREVIĆ, Mr.dipl.ing.građ..**

**ŠEF SLUŽBE ZA  
SAOBRAĆAJ:**

**ALMIR HERCEGOVAC, dipl.ing.građ.**

**FAZA**

**SAOBRAĆAJ:**

**MIRVIĆ ZUFER, BA ing.grad.**

# **S A D R Ž A J**

## **TEKSTUALNO OBRAZLOŽENJE PLANA PARCELACIJE „PAZARIĆ 2“**

### **UVOD**

1. ODNOS PREMA PLANOVIMA VIŠEG REDA
2. POSTOJEĆE STANJE
  - 2.1. Prirodni uslovi
  - 2.2. Storeni uslovi
    - 2.2.1. Opremljenost infrastrukturom
  - 2.3. Posjedovno stanje
3. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE
4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
5. SAOBRAĆAJ

### **GRAFIČKI PRILOZI**

1. Izvod iz Prostornog plana Kantona Sarajevo za period 2003. - 2023.....1:5000
2. Ažurna geodetska podloga.....1:1000
3. Postojeće stanje.....1:1000
4. Koncept prostorne organizacije.....1:1000
5. Saobraćajno rješenje sa nivelacijom.....1:1000

## **UVOD**

Izradi Plana parcelacije za predmetnu prostornu cjelinu pristupilo se na osnovu Odluke o pristupanju izradi Plana parcelacije Stambeno naselje „Pazarić 2“ (u daljem tekstu: Plan parcelacije) koju je donijelo je Općinsko vijeće Hadžići, na 4. sjednici održanoj 25.02.2021. godine („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 10/21).

### **1. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA**

Prostornim planom Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine i njegovim Izmjenama i dopunama (“Sl. novine KS” br. 26/06, 4/11, 22/17) za područje obuhvaćeno granicom Plana parcelacije utvrđena je sljedeća namjena:

- građevinskom zemljište

Područje obuhvaćeno granicom Plana parcelacije prema Prostornom planu Kantona Sarajevo za period 2003. do 2023. godine (“Sl. novine KS” br. 26/06, 4/11, 22/17) se nalazi u vanurbanom području Općine Hadžići.

### **2. POSTOJEĆE STANJE**

Prostor u granici obuhvata Plana, lokalitet Dub-Pazarić nalazi se na teritoriji općine Hadžići. Granica obuhvata polazi od tromeđe parcela k.č. 135, 136 i 144, zatim produžava na zapad, te sjever idući međama parcela k.č. 136, 133, 1127, 128, 127/4, 131, 109/1, 1127 (obuhvata ih) i dolazi do tromeđe parcela k.č. 1127, 96 i 91. Granica obuhvata nastavlja na jugoistok, te jugozapad idući međama parcela k.č. 1127, 140/2, 140/1, 142/2, 142/1, 136 (obuhvata ih) i dolazi do mjesta odakle je opis granice počeo.

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

Površina obuhvata iznosi P=2,0 ha.

#### **2.1.Prirodni uslovi**

Geološka građa istraživanog terena je vrlo jednostavna, zahvaljujući činjenici da su utvrđeni samo sedimenti kvartarnih pokrivača. Podinu ovim sedimentima čine donjo trijaski (T11) sedimenti predstavljeni pješčarima, glincima i laporcima.

U istraživanom području trijaski sedimenti na konkretnoj lokaciji su „prekriveni“ kvartarnim šljunkovito – pjeskovito - drobinskim aluvijalno - proluvijalnim nanosima potoka Ljubovača. Aluvijalno - proluvijalni nanosi prekrivaju cjelokupni prostor i prostiru se od površine terena do procijenjene dubine 7-10 metara, mjestimično i više.

Prema strukturno-tektonskom sklopu, istraživani teren pripada pojusu Unutrašnjih Dinarida, odnosno strukturno-facijelnoj jedinici bosanskog škriljavog gorja koja je prema facijalnom razvoju podeljena u tektonske jedinice Bradina - Tarčin i Hadžići. U orografskom pogledu šire područje predmetnog prostora pripada brdsko-dolinskom tipu reljefa sa kotama između 635 mm u dolini potoka Ljubovača, do 762 mm na Ražiću.

U hidrogeološkom pogledu, sredine aluvijalno - proluvijalnog pokrivača (geotehnička sredina 1) koja gradi teren ocijenjene su u kao slabovodopropusne do vodopropusne naslage

međuzrnske poroznosti u funkciji pripovršinskog vodonosnika, ograničene i sezonski promjenjive izdašnosti, dok materijali raslabljenog supstrata praktično predstavljaju slabovodopropusne do praktično vodonepropusne sedimente međuzrnske poroznosti u funkciji hidrogeološke barijere.

Prema kategorizaciji stabilnosti terena, navedeni lokalitet podjeljen je na stabilan i uslovno stabilan teren. Stabilan teren zauzima površinu oko 1,5 ha, odnosno 85,2 % istraživanog terena. Uslovno stabilan teren predstavljen je unutar rubnih dijelova predmetnog prostora, odnosno granicom vodotoka i zauzima površinu oko 0,26 ha odnosno 14,8 % istraživanog terena.

Na širem prostoru oko Sarajeva postoji više seismotektonskih blokova sa specifičnim mehanizmom i karakterom kretanja. Osnovni stepen seizmičnosti za istraživani prostor jeste 7° MCS.

U nižim dijelovima općine Hadžići klima je dolinsko-kotlinska, a karakteriše je prosječna godišnja temperatura koja iznosi oko 8,5°C. Prosječna temperatura vazduha (u julu) iznosi oko 18°C, dok je najniža prosječna teperatura (u januaru) -2°C. Srednji broj dana sa mrazevima je 102, a jesenji mrazevi nastupaju u oktobru, dok kasni proljetni traju sve do aprila, ali u tome može biti i znatnih odstupanja. Prosječne godišnje padavine u Hadžićima iznosi oko 930 mm.

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 „Pazarić 2“ urađen od strane Design&QC d.o.o. Sarajevo iz augusta 2020. godine.

## **2.2.Stvoreni uslovi**

Dužinom obuhvata protiče rijeka Ljubovača i dijeli područje obuhvaćenom granicom Plana parcelacije na dva dijela. U obuhvatu se nalaze četiri postojeća stambena objekat. Preko predmetnog lokaliteta prelazi dalekovod jačine 110kW. Područje nije opremljeno infrastrukturom.

## **2.3.Posjedovno stanje**

Sve parcele obuhvaćene Planom su u privatnom vlasništvu, osim parcele rijeke Ljubovača (Općina Hadžići).

# **3. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE**

Prilikom definisanja prostorne organizacije unutar granica stambenog naselja Pazarić 2-Pazarić, poštovana su usmjerenja za uređenje prostora koja su data smjernicama za izradu Plana. Predloženom prostornom organizacijom, u skladu sa zatečenim prirodnim uslovima formirana je funkcionalna cjelina definisana površinama sa sljedećim namjenama:

- površine za stanovanje
- površine za centralne djelatnosti
- površina za infrastrukturu
- površine za zelenilo
- površina vodotoka

Formiranjem nove prostorne organizacije definisane su nove parcele za postojeće objekte. Prijedlogom parcelacije nastojalo se da oblik, veličina i položaj parcele osigura građenje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, koji su primjereni predmetnom lokalitetu, te da svaka parcela ima obezbjeđen pristup na put i infrastrukturu.

Planom parcelacije su, u skladu sa postojećim stanjem na terenu, prirodnim i stvorenim uslovima, definisane parcele za sljedeće namjene:

1. parcele za stanovanje
2. parcela za centralne djelatnosti
3. parcela za infrastrukturu
4. parcela zelenila
5. parcela za planirani koridor vodotoka

### **3.1.Urbanističko-tehnički uslovi**

#### **3.1.1.Građevinske parcele za stanovanje**

Zbog prirodnih zatečenih uslova, Planom parcelacije data je maksimalna građevinska linija koju ne smije preći najistureniji dio građevine i u okviru koje nadležni općinski organ može izdati urbanističku saglasnost za izgradnju stambenog objekta uz ispunjavanje sljedećih urbanističko-tehničkih uslova:

- maksimalna površina horizontalnog gabarita  $100\text{ m}^2$
- maksimalna spratnost objeta je  $P+1$
- položaj objekta u okviru maksimalne građevinske linije planirati na način koji će omogućiti zadržavanje vitalnog zelenila u maksimalnoj mjeri,
- minimalna površina zelenila u okviru parcele 40% od ukupne površine iste uz obaveznu ponovnu sadnju autohtonih vrsta koje su eventualno izgradnjom uklonjene.
- parkiranje/garažiranje se mora obezbijediti u sklopu pripadajuće parcele ili unutar gabarita objekta po sljedećem normativu 1 stan – 1 parking mjesto.
- Kod projektovanja i gradnje planiranih objekata potrebno se pridržavati preporuka koje su date u Elaboratu o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena urađen za potrebe izrade Plana parcelacije Stambeno naselje „Pazarić 2“-Pazarić.

#### **3.1.2.Građevinska parcela za centralne djelatnosti**

Parcela se nalazi u sjevernom dijelu obuhvata, a Planom parcelacije data je maksimalna građevinska linija u okviru koje je moguće planirati poslovni objekat prema sljedećim urbanističko-tehničkim uslovima:

- maksimalna površina horizontalnog gabarita  $126\text{ m}^2$
- maksimalna spratnost objeta je  $P$
- parkiranje je obezbjedeno u sklopu parcele pristupne saobraćajnice – 7 pm

#### **3.1.3.Parcela za infrastrukturu**

Kolski pristup lokalitetu Pazarić 2-Hadžići je sa sjeveroistočne strane sa postojeće lokalne saobraćajnice. U cilju što povoljnijeg kolskog pristupa građevinskim parcelama planiran je isti u smjeru jugo-zapad sjevero-istok u širini od 5,50 m.

#### **3.1.3.Parcela zelenila**

Zadržava se u postojećem stanju, predviđa se njeno unapređenje u skladu sa kontaktnim prirodnim okruženjem.

Zelene površine u predmetnom obuhvatu treba da svojom veličinom, prostornom distribucijom i sadržajem (sve tri vegetacione etaže, i mobilijar), zadovolje osnovne funkcije: ekološke, biološke, estetske, te da omoguće prostore za odmor i relaksaciju.

Zelenilo u okviru građevinskih parcela individualnog stanovanja se rješava prvenstveno uz uvažavanje okolnog ambijenta budućeg naselja.

Zelenilo treba da čini minimum 40% od ukupne površine građevinske parcele, 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% i to u skladu sa potencijalnom vegetacijom i uslovima terena.

Od ostalih sadržaja na parceli se, prema potrebama korisnika, mogu locirati i prostori za odmor, igru, rekalsaciju na otvorenom opremljene odgovarajućim mobilijarom, koji mora biti u skladu sa ambijentom.

Na dijelu parcele koji tangira saobraćajnicu, a prema prostornim mogućnostima, zasaditi stablašice markantnih morfoloških iskaza, koje nemaju samo estetsko-dekorativni nego i zaštitno – sanitarni karakter.

Ukoliko postoji potreba za ogradijanjem pojedinih parcela, ograda treba da bude transparentna u kombinaciji sa biološkom komponentom (živa ograda, razne vrste penjačice itd.).

Parcele u namjeni zelenilo predstavljaju vid "džepnih parkova", odnosno manjih odmorišta koji treba da su opremljeni elementima biološke i građevinske komponente (urbani mobilijar). Prostor treba kreirati u skladu sa prirodnim okolnim ambijentom, na način da se stvore adekvatni uslovi i „komfor“ za korisnike, te kreiranje sadržaja za igru, odmor, rekreciju opremljene adekvatnim mobilijarom, koji mogu zauzimati maksimalno 5% površine. Od elemenata biološke komponente koristiti uglavnom autohtone atraktivne vrste sve tri vegetacione etaže sa akcentom na stablašice.

Kako se prostorna organizacija bazira na maksimalnom očuvanju zatečenih prirodnih vrijednosti, vodotok mora biti regulisan odnosno uređen u skladu sa prirodnim okruženjem na terenu, uz poštivanje i zaštitu biodiverziteta i vodotoka.

### **3.1.4. Parcelska za planirani koridor vodotoka – rijeka Ljubovača**

Kako je naprijed navedeno kroz centralni dio predmetnog obuhvata Plana, svojim prirodnim tokom prolazi rijeka Ljubovača.

Rijeka Ljubovača je prema Zakonu o vodama FBiH (Službene novine FBiH, broj: 70/06) odnosno Zakona o vodama KS (Službene novine KS, broj: 18/10, 43/16 i 44/22) kategorisana kao vodotok II kategorije.

Zavod ne raspolaže podacima o vodotoku, nema projektnu dokumentaciju uređenja predmetnog vodotoka, te nisu poznati parametri: linija plavljenja predmetnog područja, brzina tečenja itd.

Kako bi se utvrdila namjena prostora / izvršila parcelacija, napravljen je prijedlog koridora toka rijeke čime je formirana površina istog, a koji predstavlja prirodno ograničenje.

Unutar planiranog koridora predviđa se regulacija odnosno uređenje korita rijeke Ljubovače sa obostranim priobalnim pojasmom od 5 metara, koji je propisan članom 7. Zakona o vodama (Službene novine FBiH, broj: 70/06) odnosno članom 4. Zakona o vodama KS (Službene novine KS, broj: 18/10, 43/16 i 44/22).

U skladu sa ovim ograničenjem formirane su parcele u kontaktnom području. Prethodno pitanje utvrđivanja građevinskih parcela koje graniče sa prirodnim vodotokom jeste određivanje vodnog dobra od strane nadležnih institucija.

U cilju definisanja stvarne trase vodotoka i priobalnog pojasa za vodotoke II kategorije, potrebno je da se uradi idejni projekat regulacije rijeke Ljubovače za hidrauličku dionicu (od most do mosta), za koju će se izračunati nivo velikih voda ranga pojave jednom u sto godina (Q1/100), trasa, profil, brzina tečenja itd, a sve u cilju zaštite planiranih objekata od velikih voda.

Kako se prostorna organizacija bazira na maksimalnom očuvanju zatečenih prirodnih vrijednosti, vodotok mora biti regulisan odnosno uređen u skladu sa prirodnim okruženjem na terenu.

#### **4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI POKAZATELJI**

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

- Ukupna površina obuhvata-----	2,09 ha
- Ukupna tlocrtna površina ind. objekata-----	1.800,00 m <sup>2</sup>
- Ukupna tlocrtna površina posl. objekata-----	126,00 m <sup>2</sup>
- Ukupna bruto građevinska površina objekata-----	3.726,00 m <sup>2</sup>
- Procenat izgrađenosti (Pi)-----	10 %
- Koeficijent izgrađenosti (Ki)-----	0,17

#### **5. SAOBRAĆAJ**

Definisanje saobraćajne mreže u stambenom naselju „Pazarić 2“- Pazarić bazirano je na postojećim saobraćajnicama koje je potrebno rekonstruisati.

Interne saobraćajnice unutar obuhvata koncipirane su tako da omogućavaju jednostavnu i punu dostupnost svim planiranim objektima. Gabarit saobraćajnjica je 5,50 m i omogućava odvijanje dvosmjernog motornog saobraćaj, sa trotoarom položenim sa jedne strane saobraćajnice, širine 1,60 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.

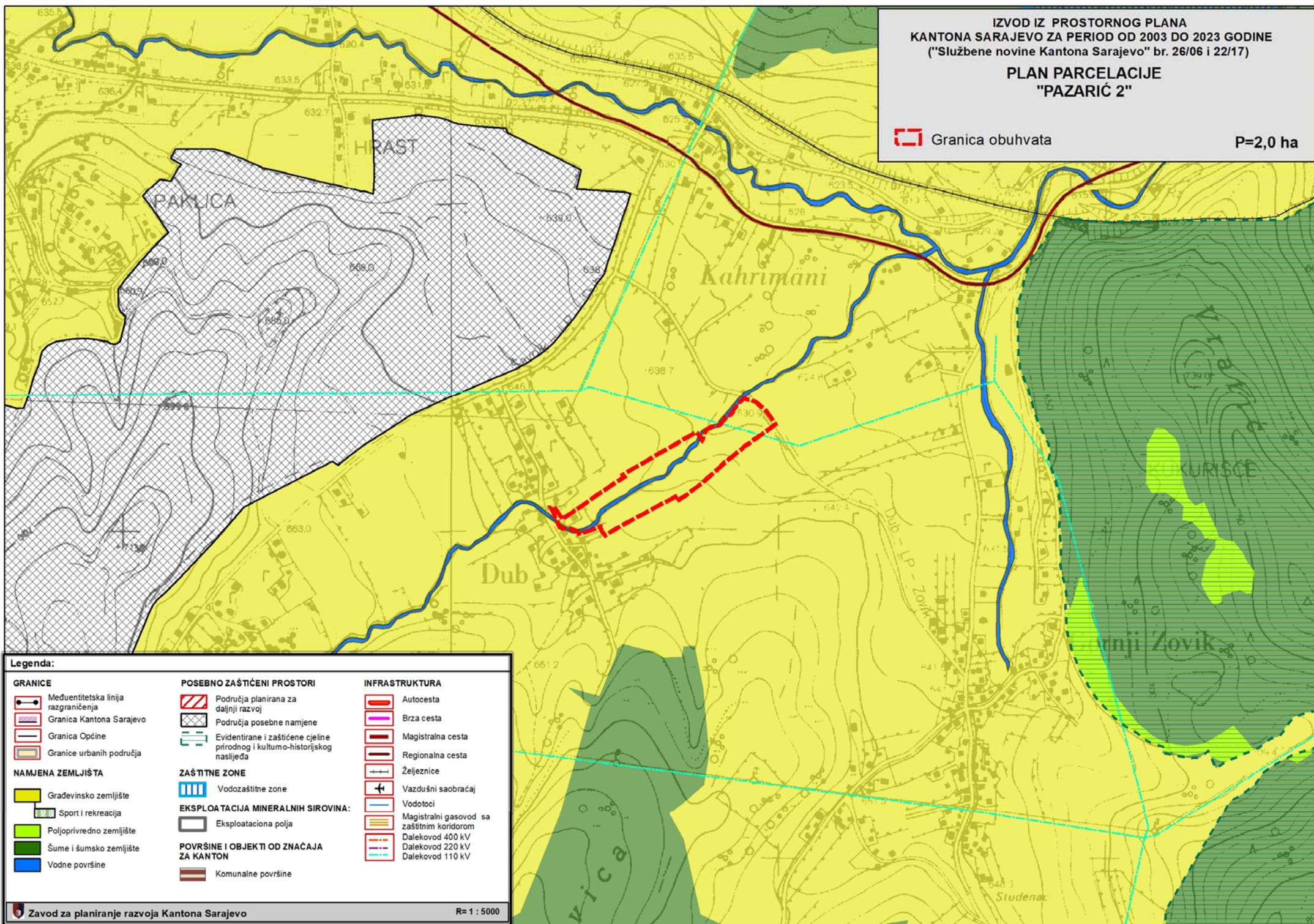
Gabariti i dužine saobraćajnjica unutar obuhvata:

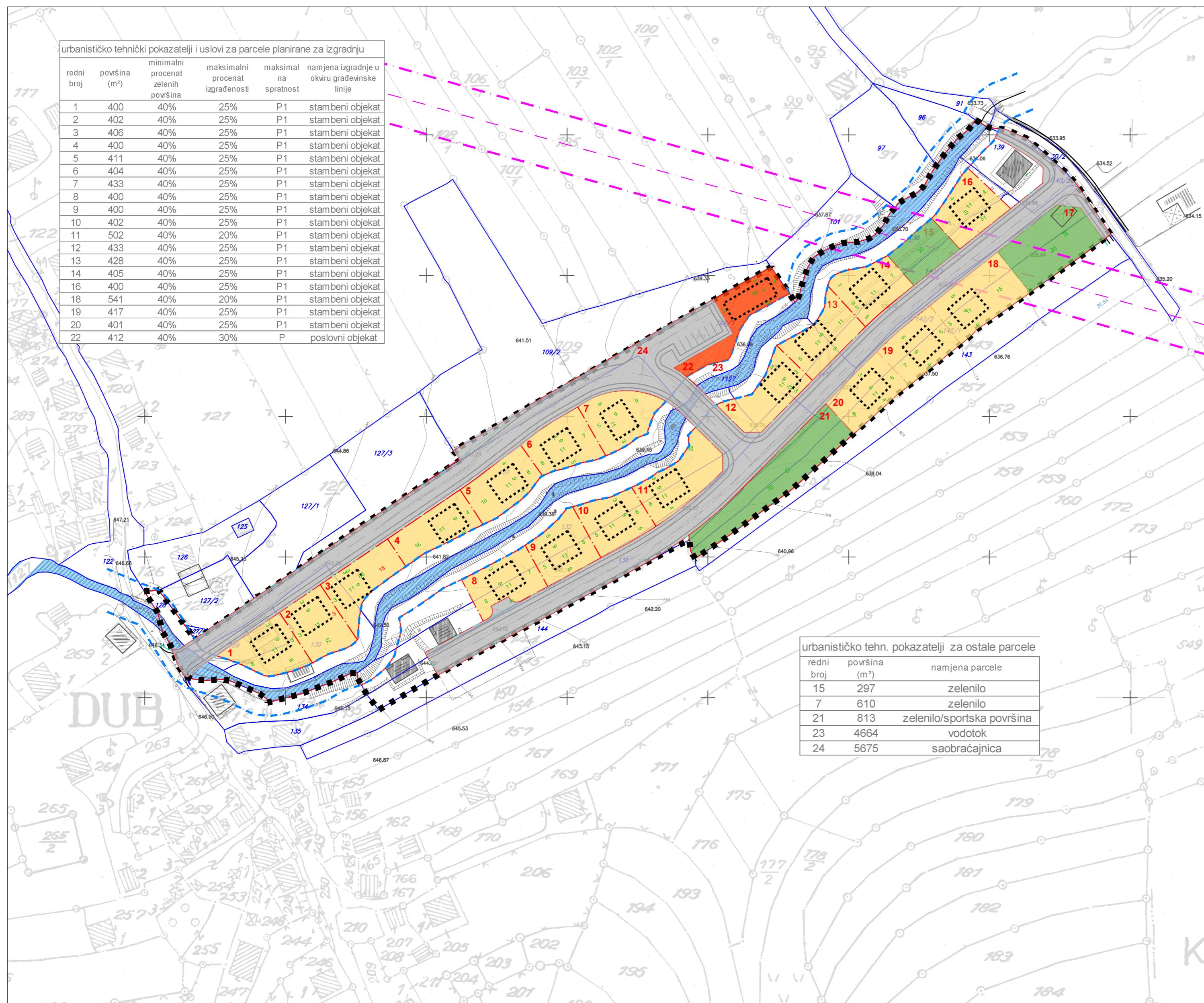
- A1- A2- A3: gabarit od 2 x 2,75 m + trotoar 1,60 (jednostrano) i dužine je 250,0 m;
- A5- A3: gabarit od 2 x 2,75 m + trotoar 1,60 (jednostrano) i dužine je 135,0 m;
- A3- A4: gabarit od 2 x 2,75 m + trotoar 1,60 (jednostrano) i dužine je 150,0 m;
- A2- A6: pristup na parking, gabarit od 2 x 2,75 m + trotoar 1,60 (jednostrano) i dužine je 35,0 m;

PLAN PARCELACIJE  
"PAZARIĆ 2"

 Granica obuhvata

P=2,0 ha



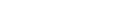


# **PLAN PARCELACIJE "PAZARIĆ II"**

## **PROSTORNA ORGANIZACIJA**

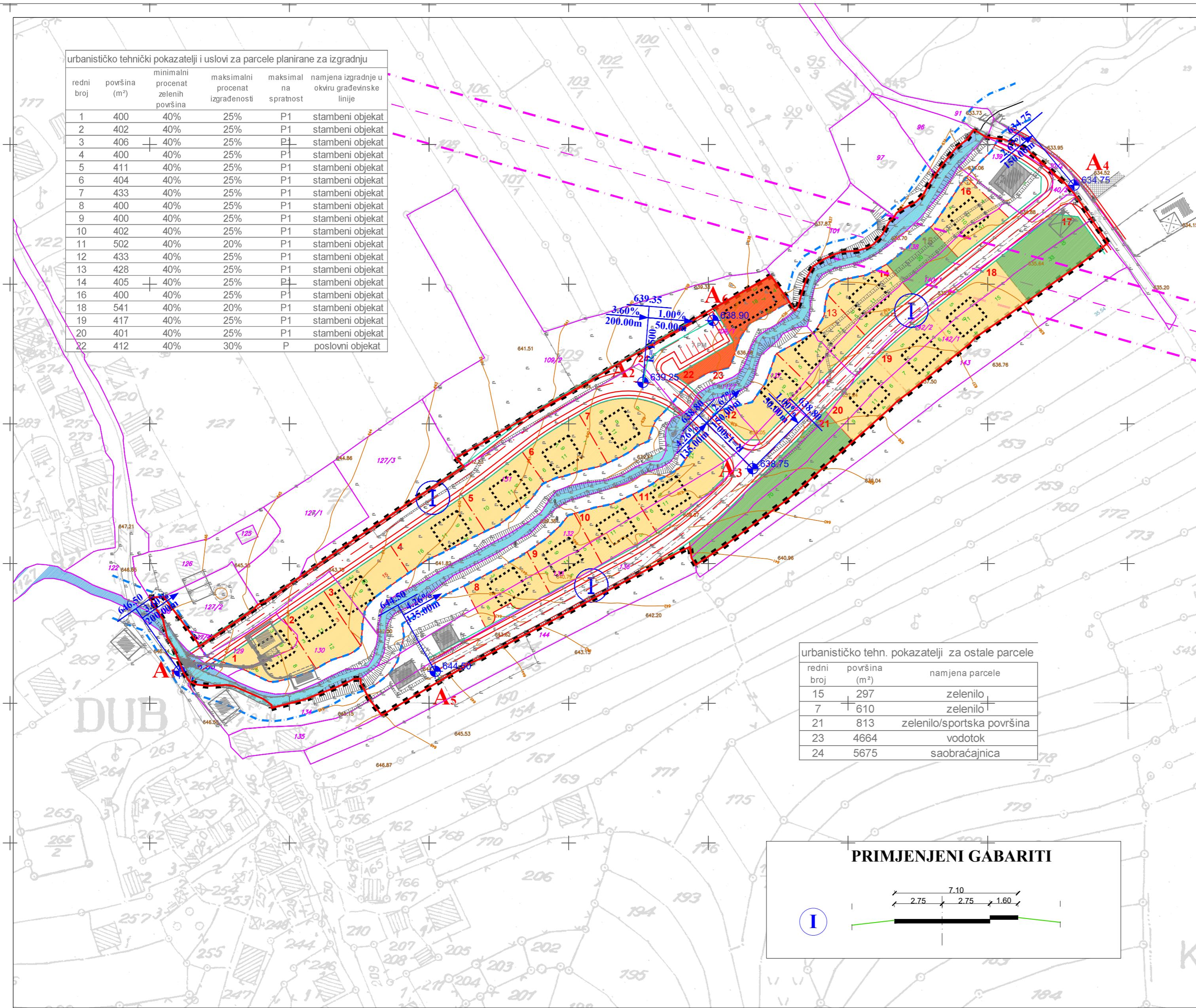
R 1 : 1000

## LEGENDA

- ■ ■ ■ ■ granica obuhvata
  -  postojeći objekti
  - 1204/1 granica i broj katastarske parcele
  - 1 regulaciona linija i broj planirane parcele
  - građevinska linija
  -  saobraćajnica
  -  namjena parcele unutar regulacione linije za stanovanje
  -  za centralne djelatnosti
  -  zelenilo
  -  infrastruktura
  -  planirani koridor vodotoka (rijeka Ljubovača)
  -  ograničenja u prostoru
  -  zaštitni koridor dalekovoda (110 kV)

ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO

<b>NARUČILAC:</b>	<b>NAČELNIK OPĆINE HADŽIĆI</b>		
<b>ELABORAT:</b>	<b>PLAN PARCELACIJE STAMBENO NASELJE "PAZARIĆ II" PAZARIĆ</b>		
<b>FAZA:</b>	<b>URBANIZAM</b>	<b>RAZMJERA:</b>	<b>DIMENZIJA (cm):</b>
<b>SADRŽAJ:</b>	<b>PROSTORNA ORGANIZACIJA</b>	<b>DATUM:</b> novembar, 2023.	<b>BROJ PRILOGA:</b> <b>4.</b>



# **PLAN PARCELACIJE "PAZARIĆ II"**

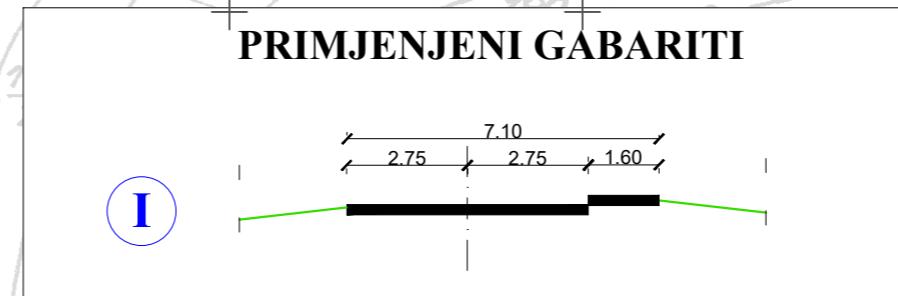
SAOBRAĆAJNO RJEŠENJE SA NIVELACIJOM

M 1 : 1000

LEGENDA

Urbanističko tehnički pokazatelji i uslovi za parcele planirane za izgradnju					
redni broj	površina (m <sup>2</sup> )	minimalni procenat zelenih površina	maksimalni procenat izgrađenosti	maksimalna spratnost	namjena izgradnje u okviru građevinske linije
1	400	40%	25%	P1	stambeni objekti
2	402	40%	25%	P1	stambeni objekti
3	406	+	25%	P1	stambeni objekti
4	400	40%	25%	P1	stambeni objekti
5	411	40%	25%	P1	stambeni objekti
6	404	40%	25%	P1	stambeni objekti
7	433	40%	25%	P1	stambeni objekti
8	400	40%	25%	P1	stambeni objekti
9	400	40%	25%	P1	stambeni objekti
10	402	40%	25%	P1	stambeni objekti
11	502	40%	20%	P1	stambeni objekti
12	433	40%	25%	P1	stambeni objekti
13	428	40%	25%	P1	stambeni objekti
14	405	+	25%	P1	stambeni objekti
16	400	40%	25%	P1	stambeni objekti
18	541	40%	20%	P1	stambeni objekti
19	417	40%	25%	P1	stambeni objekti
20	401	40%	25%	P1	stambeni objekti
22	412	40%	30%	P	poslovni objekti

urbanističko tehničko pokazatelji za ostale parcele		
redni broj	površina (m <sup>2</sup> )	namjena parcele
15	297	zelenilo
7	610	zelenilo
21	813	zelenilo/sportska površina
23	4664	vodotok
24	5675	saobraćainica



ZAVOD ZA PLANIRANJE RAZVOJA KANTONA SARAJEVO

NARUČILAC:	NAČELNIK OPĆINE HADŽIĆI		
ELABORAT:	PLAN PARCELACIJE STAMBENO NASELJE "PAZARIĆ II" PAZARIĆ		
FAZA:	SAOBRAĆAJ	RAZMJERA:	DIMENZIJA (cm):
SADRŽAJ:	SAOBRAĆAJNO RJEŠENJE SA NIVELACIJOM	1:1000	50 x 42
		DATUM:	BROJ PRILOGA
		novembar, 2023.	5.