

Na osnovu člana 34. stav (1) Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 24/17 i 1/18) i člana 70. stav 1 tačka 2 Statuta Općine Vogošća („Službene novine Kantona Sarajevo" broj 27/14 - Prečišćeni tekst 14/15, 9/20 i 23/24), Općinsko vijeće Vogošća, na sjednici održanoj 30.01.2025. godine donijelo je

ODLUKU O PRISTUPANJU IZRADI REGULACIONOG PLANA „HOTONJ – KLJUČ“

Član 1. (Vrsta Plana)

Pristupa se izradi Regulacionog plana „Hotonj – Ključ“ - u daljem tekstu: Plan.

Član 2. (Granica područja za koje se Plan radi)

Granica obuhvata polazi od tromeđe parcela k.č. 888, 899/1 i 839 , zatim produžava na jug, te sjeverozapad idući međama parcela k.č. 888, 887, 889, 890, 891, 892/1 (obuhvata ih) te u pravoj liniji presjeca put k.č. 886 obuhvatajući ga u dužini od 27m i dolazi u tačku br.1 koja se nalazi na međi između parcela k.č. 886 i 885, a ima koordinate y=653403, x=4861551. Granica obuhvata nastavlja na sjeverozapad sijekući u pravoj liniji parcelu k.č. 885 do tačke br.2 koja se nalazi na međi između parcela k.č. 885 i 880/2, a ima koordinate y=6531361, x=4861598, zatim skreće na sjeveroistok idući međama parcela k.č. 885, 879 (obuhvata ih) i dolazi u tromeđu parcela k.č. 880/1, 879 i 839, granica se potom lomi idući u pravcu juga međama parcela k.č. 879, 886, 888 (obuhvata ih) i dolazi do mjesta odakle je opis granice i počeo.

Sve gore navedene parcele se nalaze u K.O. Hotonj, Općina Vogošća.
Površina obuhvata iznosi P=1,38ha.

Član 3. (Vremenski period za koji se Plan donosi)

Plan se donosi za period do donošenja novog planskog dokumenta.

Član 4. (Smjernice za izradu Plana)

Pristupanje pripremi Regulacionog plana "Hotonj Ključ", vrši se u granicama gore navedenog obuhvata, a u cilju stvaranja planskog preduslova za izgradnju stambenog naselja na parcelama k.č. 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892/1, 878, 879 K.O. Hotonj, te na dijelu parcele k.č.885 K.O. Hotonj.

Cilj izrade provedbenog planskog dokumenta je da se za predmetno područje predloži optimalna organizacija prostora, opremi adekvatnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, te 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).

Urbanizam

- 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 urbanom području Općine Vogošća, u zoni planiranog građevinskog zemljišta. Urbanističkim planom za urbano područje Sarajeva za period od 1986. do 2015. godine namjena promatranog obuhvata je individualno stanovanje.

- Uz tretiranje evidentiranog građevinskog fonda, potrebno je planirati objekte u svrhu stanovanja, saobraćajne i komunalne infrastrukture, te u cilju povećanja standarda i kvaliteta života stanovnika ove prostorne cjeline planirati u manjem omjeru saržaj društvene infrastrukture.

Usmjerenja za izradu Plana :

- Prostornu koncepciju treba bazirati na Planovima višeg reda, te zahtjevima i mogućnostima integralnog sagledavanja i planiranja cjelovitog prostora uključujući i kontaktne zone;
- Potrebno je uvažavati posjedovno-vlasničke odnose kao i trase planiranih infrastrukturnih koridora;
- Promatrani prostorni obuhvat definisati kao cjelinu, te istu planirati nadovezujući se na zatečena naselja u neposrednoj blizini, kako u funkcionalnom tako i kompozicionom smislu;
- Oblikovanje građevinskih parcela i pozicioniranje horizontalnih i vertikalnih gabarita objekata prilagoditi topografsko-morfološkoj strukturi terena;
- U skladu sa osnovnim načelima planiranja, svakom novoplaniranom objektu obezbijediti adekvatnu distancu od slijedećeg, te omogućiti pravo na vidik;
- Izvršiti anketiranje i valorizaciju postojećeg građevinskog i zatečenog prirodnog fonda;
- U okviru zone individualnog stanovanja planirati građevinske parcele površine cca 600-1000 m² a objekte spratnosti do Po+(S)+P+1, zavisno od konfiguracije terena na specifičnoj parceli;
- Na ukupnom obuhvatu Plana planirati procenat izgrađenosti (Pi) maksimalno do 13%, a koeficijent izgrađenosti (Ki) cca 0,4;
- Maksimalni procenat izgrađenosti pojedinačne parcele (Pi) je do 22%, a koeficijent izgrađenosti pojedinačne parcele je cca Ki =0,6;
- Planirani objekti treba da predstavljaju arhitektonski i kompoziciono jednu cjelinu usklađenih estetsko – oblikovnih karakteristika;
- Manji dio obuhvata, na sjeveru, zahvata nestabilan teren, stoga je potrebno izbjeći izgradnju objekata na tom dijelu;

Hortikultura

- Zelene površine na ovom prostoru treba koncipirati i urediti tako da predstavljaju jedinstvenu kompozicionu cjelinu međusobno, ali i sa zelenilom u kontaktnim zonama uz uvažavanje svih kategorija zelenila koje odgovaraju ovom ambientu i načinu korištenja površina. Odgovarajućim rasporedom i izborom vrsta treba osigurati prvenstveno ekološke funkcije, a zatim i mjesta ugodna za boravak i odmor.
- Planom maksimalno poštovati i iskoristiti kao prednost sve prirodne uslove terena odnosno uklapanje svih sadržaja u ambijent i konfiguraciju terena uz minimalne građevinske (zemljane) radove i narušavanje prirodnih uslova lokaliteta, prvenstveno tla i vegetacije.
- Prilikom snimanja ažurne geodetske podloge neophodno je snimiti sve vrijedne elemente biološke komponente, prvenstveno stablašice, te ih kod definisanja prostorne organizacije uklopiti u buduće rješenje.
- Uređenje zelenila u potpunosti prilagoditi ambijentu uz korištenje autohtonih vrsta sve tri vegetacione etaže, u skladu sa potencijalnom vegetacijom, prostornim mogućnostima i uslovima terena.
- Vanjsko uređenje objekata individualnog stanovanja koncipirati i urediti tako da predstavlja jedinstvenu kompozicionu cjelinu sa okolnim pejzažem, ali i međusobno, a zelene površine više susjednih objekata koncentrisati u jednu cjelinu, u oblikovnom i vizuelnom smislu, kako bi se dobio veći blok zelenila.
- Na građevinskim parcelama obezbijediti minimalno 30% zelenih površina, odnosno prirodnog terena pejzažno uređenog, s tim da u njegovom sastavu dominiraju elementi prve vegetacione etaže (stablašice).
- Parcela se, prema potrebi i mogućnostima raščlanjuje na prostore sa različitom namjenom (predvrt i dvorište iza objekta i sl.).

Saobraćaj

- U toku izrade predmetnog Plana potrebno je zadržati koncept primarne saobraćajne mreže definisan razvojnom planskom dokumentacijom Kantona Sarajevo kao i detaljnim planskim dokumentima susjednih, kontaktnih, prostornih cjelina, kako položajno tako i po gabaritima.
- Mrežu saobraćajnica unutar obuhvata treba koncipirati na način jednostavne i pune dostupnosti svim planiranim sadržajima sa gabaritom ne manjim od 6,00 m (izuzetno 5,50 m) za dvosmjerni motorni saobraćaj, odnosno 4,50 m za jednosmjerni motorni saobraćaj, sa pješačkim stazama širine minimalno 1,60m. Saobraćajno povezivanje lokaliteta koji je predmet izrade Regulacionog plana, na uličnu mrežu, obezbjediti preko parcele k.č. 886 K.O. Hotonj. Pješačke komunikacije planirati u skladu sa distribucijom planiranih sadržaja. Za sve sudionike u saobraćaju, na svim saobraćajnicama u obuhvatu, a posebno na postojećim saobraćajnicama i u zonama raskršća, neophodno je stvoriti uslove za bezbjedno odvijanje saobraćaja. Predvidjeti prostore za mirujući saobraćaj prema važećim standardima za postojeće i planirane sadržaje u skladu sa prostornim mogućnostima u okviru građevinske parcele.

Hidrotehnika

- Predmetni obuhvat prostire se u visinskom smislu između izohipsi oko 660 m n.m i 680 m n.m. Planski osnov za izradu RP "Hotonj – Ključ" je Urbanistički plan Grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo, za period 1986.-2015. godine.

Snabdijevanje vodom

- Analizom predmetnog područja konstatovano je da unutar granica Plana nema izgrađene vodovodne mreže. U saobraćajnici, istočno od granice Plana, položen je cjevovod VD Ø100 mm kojim se voda doprema preko PS "Betanija" (hidrofleks) iz rezervoara "Kobilja Glava", a koja predstavlja privremeno rješenje snabdijevanja vodom predmetnog područja;
- Postojeće stanje je sagledano i opisano na osnovu informacija prikupljenih od KJKP "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Sarajevo;
- Urbanističkim planom Grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo, za period 1986. – 2015. godine, na ovom području, planirana su dva rezervoara: "Betanija" (KD=695 m n.m., V=500 m³) i "Kromolj" (KD= 740 m n.m., V=300 m³). Zona snabdijevanja vodom rezervoara "Betanija" se proteže od 620 do 670 m n.m., a rezervoara "Kromolj" od 670 do 720 m n.m.;
- Obuhvat Regulacionog plana "Hotonj – Ključ" se nalazi u dvije zone snabdijevanja vodom sa planiranih rezervoara "Betanija" i "Kromolj";
- Prilikom izrade idejnog rješenja, sagledati usvojenu detaljnu plansku dokumentaciju u okruženju i kapacitete planiranih rezervoara imajući u vidu novonastale potrebe snabdijevanja vodom zbog sve intenzivnije gradnje na predmetnom lokalitetu;
- Vodovodnu mrežu unutar obuhvata Plana planirati u skladu sa urbanističko – saobraćajnim rješenjem, a profile cjevovoda definisati tako da zadovolje potrebe za sanitarnom i protivpožarnom potrošnjom u skladu sa važećim propisima. Minimalni dozvoljeni profil u javnoj vodovodnoj mreži je Ø100 mm.

Odvodnja i tretman otpadnih voda

- Analizom predmetnog područja, konstatovano je da unutar obuhvata Plana nema izgrađena kanalizaciona mreža;
- Jugo-zapadno od granice obuhvata, evidentiran je postojeći fekalni kolektor FCP Ø300 mm, a paralelno s njim i oborinski kolektor ACP Ø300 mm koji prikuplja oborinske vode ispušta u potok Studenac;
- Postojeće stanje je sagledano i opisano na osnovu informacija prikupljenih od KJKP "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Sarajevo;
- Osnov za izradu idejnog rješenja predstavljat će rješenje urbanizma i saobraćaja uz uvažavanje ranije rađene dokumentacije i planova višeg reda iz faze komunalne hidrotehnike, kao i osnovno opredjeljenje da je na području Kantona usvojen separadni kanalizacioni sistem;

- Separatnu kanalizacionu mrežu unutar obuhvata planirati u skladu sa urbanističko - saobraćajnim rješenjem, a profile kolektora dimenzionirati tako da zadovolje potrebe kako na prostoru obuhvata tako i na pripadajućim slivnim područjima. Minimalni dozvoljeni profil u javnoj kanalizacionoj mreži je profil Ø300 mm, radi uslova lakšeg održavanja i čišćenja.

Energetika

- Predmetni obuhvat, Urbanističkim planom grada Sarajeva za urbano područje Sarajevo – 9. Energetska infrastruktura i sistem veza – 9.2. Toplifikacija i gasifikacija, za period od 1986. do 2015. godine, nalazi se unutar područja u kojem je definiran način snabdijevanja toplotnom energijom putem individualnih sistema.

Postojeće stanje

- Predmetno naselje se nalazi u području sa izgrađenom niskotlačnom distributivnom gasnom mrežom 0,1(0,2)bar, ali unutar predmetnog obuhvata gasna mreža nije izgrađena.
- Može se generalno konstatovati da individualni izvori toplote sa prirodnim gasom kao primarnim energentom, obezbjeđuju toplotnu energiju za postojeće individualne stambene objekte u okolnom području. Priprema TSV i energetske potrebe za kuhanjem, ostvaruju se također individualnim sistemima.

Usmjerenje termoenergetske opskrbe

- Imajući u vidu da u blizini predmetnog lokaliteta egzistira gasna distributivna mreža niskog pritiska, opredjeljenje je da se toplifikacija postojećih i planiranih objekata u zoni obuhvata vrši sa prirodnim gasom kao primarnim energentom. U blizini obuhvata se nalazi postojeći gasovod GPL 160 sa kojeg bi se doveo gas do predmetnog obuhvata.
- 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. Ovim usmjerenjem se daje prednost korištenju prirodnog gasa i određenih obnovljivih izvora energije za toplifikaciju naselja.

Elektroenergetika

- Uvidom u raspoloživu dokumentaciju konstatovano je da unutar predmetnog obuhvata nema položene elektroenergetske infrastrukture. Primarno napajanje obuhvata je iz postojeće TS SARAJEVO 4 (VOGOŠĆA), 110/10(20) kV, 2x20MVA;
- Na osnovu urbanističko – tehničkog rješenja unutar promatrane granice planirati distributivnu transformatorsku stanicu, tipske jedinične snage transformatora. Mrežu planirati isključivo kablovsku;
- Distributivne trafostanice planirati u težištu potrošača, a broj odrediti prema specifičnom opterećenju transformatorske jedinice. Niskonaponsku mrežu iz trafostanice planirati podzemno uz saobraćajnicu zatvorenu preko KRO i KPOV-S ormara. Rasvjeta saobraćajnica treba biti planirana prema njihovoj kategorizaciji, u sklopu postojeće javne rasvjete, sa nivoom osvjjetljenja prema preporukama svjetlotehničke karte.

Telekomunikacije

- Uvidom u raspoloživu dokumentaciju konstatovano je da unutar granice predmetnog plana položena kablovska kanalizacija, koja prati pravac lokalne saobraćajnice, kroz koju prolazi bakarni kabl.
- Novim Idejnim rješenjem faze telekomunikacije potrebno je projektovati telekomunikacionu infrastrukturu, prije svega u obliku trasa kablovske kanalizacije koja će se nadovezat na najbliže postojeće okno koje to zadovoljava svojim kapacitetom te doći do svih planiranih objekata/sadržaja.
- Telekomunikacionu infrastrukturu zajedno sa pripadajućim kablovskim oknima potrebno je planirati i izvoditi podzemno i izvan kolovoza tj. u pločnicima i zelenim površinama. Konačan izbor tehnologija koja će biti korištena za pružanje telekomunikacionih usluga korisnicima, je ostavljen investitoru i nije predmet planske dokumentacije; Interni i kućni priključci i izvodi, kao i planiranje trase kablovske TK kanalizacije do individualnih objekata nisu predmet Idejnog rješenja;

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 Vogošća" (Odluka Vlade KS, broj: 02-05-29735-5/19) koja su definisana u saradnji Općine, KJKP "RAD" i Zavoda za planiranje razvoja KS;

Prije usvajanja Izmjena i dopuna Plana, pribaviti mišljenje na isti, od strane svih nadležnih organa i institucija u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 24/17, 1/18), i ostalim provedbenim propisima i općim aktima nadležnih organa, kojima se određuju odgovarajući zaštitni infrastrukturni pojasevi i ostala pitanja po kojima je potrebna saglasnost nadležnih organa u postupku odobravanja promjena i zahvata u prostoru.

Član 5.

(Rokovi za pripremu i izradu Plana)

- Odluka o pristupanju izradi Plana: Januar 2025. godine.
- Osnovna koncepcija Plana: 60 dana od obezbjeđenja podloga i geotehničkog izvještaja.
- Javna tribina (upoznavanje javnosti): U trajanju 15 dana od isporuke Koncepta Plana.
- Prednacrt Plana: 60 dana od verifikovanja Koncepta Plana.
- Nacrt Plana: usvaja Općinsko vijeće Vogošća na narednoj sjednici.
- Javni uvid i rasprava o Nacrtu Plana: u trajanju od 30 dana po usvajanju Nacrta Plana.
- Prijedlog Plana: 90 dana po dostavljanju primjedbi, prijedloga i sugestija sa Javne rasprave.
- Usvajanje Plana: po isporuci Prijedloga Plana, Općinsko vijeće Vogošća 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.

Član 6.

(Način osiguranja sredstava za izradu Plana)

Troškove izrade Plana u iznosu od 15.500,00 KM, kao i troškove pribavljanja Geodetskih podloga i Geotehničkog izvještaja, snosit će vlasnik zemljišta.

Član 7.

(Podloge za izradu Plana)

- Snimanje i digitalizacija geodetskih podloga u razmjeri 1:1000, sa ažurnim podacima o posjedovnom stanju i ažurnom katastru komunalne infrastrukture;
- Elaborat o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena od strane privrednog društva koje je registrovano za ovu djelatnost kod mjerodavnog suda, a koje ima rješenje Federalnog ministarstva energije, rudarstva i industrije o ispunjavanju uslova za bavljenje registriranom djelatnošću iz oblasti geologije. Elaborat je neophodno uraditi u skladu sa Projektnim zadatkom Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo koji definiše program inženjersko-geoloških i geotehničkih istraživanja kao i sadržaj Elaborata. Prema Zakonu o geološkim istraživanjima Kantona Sarajevo (Sl. N. Br. 41/12) i Zakonu o geološkim istraživanjima Federacije Bosne i Hercegovine (Sl. N. Br. 9/10) potrebno je obezbjediti i Reviziju Elaborata o inženjersko-geološkim i geotehničkim karakteristikama terena;

Član 8.

(Nosilac pripreme Plana i Nosilac izrade Plana)

Nosilac pripreme Plana je Načelnik Općine Vogošća.

Nosilac izrade Plana je Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 9.

(Donošenje Plana)

Nosilac izrade Plana izradit će Prijedlog Plana i dostaviti ga Nosiocu pripreme Plana. Nosilac pripreme Plana utvrditi će Prijedlog plana i podnijeti ga Općinskom vijeću na donošenje.

Član 10.

(Sadržaj Odluke)

Sastavni dio ove Odluke je grafički prilog sa ucrtanom granicom područja planiranja.

Član 11.

(Stupanje na snagu)

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

Broj: 01-02- 1879/24

Vogošća, 30.01. 2025. godine





**REGULACIONI PLAN
"HOTONJ - KLJUČ"**

 Granica obuhvata

P=1,38 ha
R=1 : 2500