

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI

Služba za upravu geodetskih, imovinsko
pravnih poslova i urbanizma
Broj: 06-11-1839/24-AP-3
Datum: 16.9.2024. godine



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
STRUČNA SLUŽBA GRADONAČELNIKA

Primljeno:	17-09-2024		
Org. jed.	Kl. ozna.	Red. broj	Br. priloga
02	17	1844/24	

GRADONAČELNIK
-ovdje-

Predmet: Dostava prijedloga odluke o načinu i uslovima javne prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Zavidovići.

U prilogu ovog dopisa dostavljamo Vam prijedlog odluke o načinu i uslovima javne prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Zavidovići označene sa k.č. 278/46, k.č. 278/61, k.č. 278/73, k.č. 6/99, k.č. 6/70, k.č. 6/7 sve k.o. Potkleče, u Vašu dalju proceduru i razmatranje.

S poštovanjem!



POMOĆNIK GRADONAČELNIKA

Remzo Sinanović, dipl. pravnik

Obradio: Bjelić Nasiha

Kontrolisao: remzo Sinanović

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI

Služba za upravljanje geodetskih, imovinsko
pravnih poslova i urbanizma

Broj: 06-11-1839/24-AP-4

Datum: 16.9.2024. godine



Služba za upravljanje geodetskih, imovinsko
pravnih poslova i urbanizma
GRAD ZAVIDOVIĆI

Priloga			
16.09.24			
Br. poslova	Br. uznes	Red. broj	Br. prijava

GRADSKO PRAVOBRANILAŠTVO
ZAVIDOVIĆI
- Ovdje -

Predmet: Mišljenje, traži se

U prilogu ovog dopisa dostavljamo Vam prijedlog odluke o načinu i uslovima javne prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Zavidovići označene sa k.č. 278/46, k.č. 278/61, k.č. 278/73, k.č. 6/99, k.č. 6/70, k.č. 6/7 sve k.o. Potkleče, radi davanja vašeg mišljenja.

Molimo da mišljenje dostavite ovoj službi u što kraćem roku kako bi odluku mogli proslijediti Gradonačelniku u dalju proceduru.



POMOĆNIK GRADONAČELNIKA

Remzo Sinanović dipl.pravnik



Broj:
Datum:

Na osnovu člana 363. stav 1. Zakona o stvarnim pravima („Sl. novine F BiH broj: 66/13“), člana 3. i 5. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova („Sl. novine Federacije BiH“ broj: 17/14) i člana 10. Privremene statutarne odluke Grada Zavidovići («Službeni glasnik općine Zavidovići», broj 4/22), Gradsko vijeće Zavidovići na svojoj _____ sjednici održanoj _____ godine, d o n i j e l o j e

ODLUKU
o načinu i uslovima javne prodaje nekretnina
u vlasništvu Grada Zavidovići

Član 1.

Pod uslovima i na način regulisan ovom Odlukom sprovest će se javnim nadmetanjem-licitacijom (u daljnjem tekstu licitacija) prodaja neizgrađenog građevinskog zemljišta označenog kako slijedi:

- k.č. 278/46 zv. „Krčevina“, površine 700 m², upisana u P.L. 821 k.o. Potkleče odnosno Zemljišnoknjižni uložak broj: 717 k.o. Potkleče posjed i vlasništvo Grada Zavidovići, sa dijelom 1/1.
- k.č. 278/61 zv. „Krčevina“, površine 600 m², upisana u P.L. 821 k.o. Potkleče odnosno Zemljišnoknjižni uložak broj: 717 k.o. Potkleče posjed i vlasništvo Grada Zavidovići, sa dijelom 1/1.
- k.č. 278/73 zv. „Krčevina“, površine 790 m², upisana u P.L. 821 k.o. Potkleče odnosno Zemljišnoknjižni uložak broj: 717 k.o. Potkleče posjed i vlasništvo Grada Zavidovići, sa dijelom 1/1.
- k.č. 6/99 zv. „Vučijak“, površine 400 m², upisana u P.L. 821 k.o. Potkleče odnosno Zemljišnoknjižni uložak broj: 63 k.o. Potkleče posjed i vlasništvo Grada Zavidovići, sa dijelom 1/1.
- k.č. 6/70 zv. „Vučijak“, površine 649 m², upisana u P.L. 821 k.o. Potkleče odnosno Zemljišnoknjižni uložak broj: 717 k.o. Potkleče posjed i vlasništvo Grada Zavidovići, sa dijelom 1/1.
- k.č. 6/7 zv. „Vučijak-voćnjak“, površine 857 m², upisana u P.L. 821 k.o. Potkleče odnosno Zemljišnoknjižni uložak broj: 717 k.o. Potkleče posjed i vlasništvo Grada Zavidovići, sa dijelom 1/1.

Prostornim planom općine Zavidovići predmetno zemljište je predviđeno kao građevinsko zemljište šireg urbanog područja Zavidovića .

Na predmetnom zemljištu je predviđena izgradnja individualne stanbene građevine, a sve prema uslovima određenim u Rješenjima o načelnoj urbanističkoj saglasnosti Službe za upravu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma broj: 06-19-3149/24-UP-1-2 od 03.09.2024. godine, 06-19-3148/24-UP-1-2 od 03.09.2024. godine, 06-19-3150/24-UP-1-2 od 03.09.2024. godine, 06-19-3151/24-UP-1-2 od 03.09.2024. godine, 06-19-3153/24-UP-1-2 od 02.09.2024. godine i 06-19-31539/24-UP-1-2 od 02.09.2024. godine i uslovima koji će biti određeni u konačnoj urbanističkoj saglasnosti.

Član 2.

Početna prodajna cijena nekretnina iz člana 1. ove odluke iznosi kako slijedi :

- za k.č. 278/46 k.o. Potkleče , iznos od 31,02 KM/m2 odnosno ukupno 21.714,00 KM.
- za k.č. 278/61 k.o. Potkleče , iznos od 25,04 KM/m2 odnosno ukupno 15.024,00 KM.
- za k.č. 278/73 k.o. Potkleče , iznos od 25,04 KM/m2 odnosno ukupno 19.781,60 KM.
- za k.č. 6/99 k.o. Potkleče , iznos od 38,88 KM/m2 odnosno ukupno 15.552,00 KM.
- za k.č. 6/70 k.o. Potkleče , iznos od 39,22 KM/m2 odnosno ukupno 25.453,78 KM.
- za k.č. 6/7 k.o. Potkleče , iznos od 31,87 KM/m2 odnosno ukupno 27.312,59 KM.

U početnu prodajnu cijenu nije uračunata naknada za uređenje građevinskog zemljišta i naknada za pogodnost (renta) koje je kupac dužan platiti u postupku izdavanja dobrenja za građenje prema važećim propisima na dan donošenja rješenja o naknadi.

Član 3.

Za učešće u postupku licitacije učesnici su dužni uplatiti (kaparu) u iznosu od 10% od početne prodajne cijene nekretnina iz člana 2. ove odluke.

Učesnik koji konkuriše za više nekretnina kaparu uplaćuje pojedinačno za svaku nekretninu.

Član 4.

Prodajnu cijenu navedenih nekretnina učesnik licitacije, sa kojim će se zaključiti ugovor, obavezan je uplatiti u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora na račun Grada Zavidovići broj: 1020320000027070, vrsta prihoda 722431, šifra općine 102,

Predaja nekretnina u posjed kupcu izvršit će se u roku od 8 dana po uplati kupoprodajne cijene, o čemu će se sačiniti zapisnik.

Član 5.

Postupak licitacije nekretnina u vlasništvu Grada Zavidovići sprovest će Komisija za sprovođenje javnog nadmetanja -licitacije za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Zavidovići.

Oglas za prodaju nekretnina iz člana 1. odluke raspisat će Gradonačelnik i isti će se objaviti u dnevnom listu F BIH, na oglasnoj tabli Grada Zavidovići i na internet stranici Grada Zavidovići.

Član 6.

Ukoliko se na licitaciju javi samo jedan učesnik, komisija može pristupiti postupku prodaje nekretnine, neposrednom pogodbom pod uvjetom da cijena ne može biti manja od početne cijene objavljene u oglasu o licitaciji.

Član 7.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Zavidovići da po okončanju licitacionog postupka sa najpovoljnijim ponuđačem zaključi ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnina, a sve po pribavljenom mišljenju Gradskog pravobranioca.

Član 8.

Porez i troškove notarske obrade ugovora snosi kupac.

Član 9.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom glasniku Grada Zavidovići.

PREDSJEDAVAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA

Admir Fojnica, prof.

O b r a z l o ž e n j e

I PRAVNI OSNOV:

Pravni osnov za donošenje ove Odluke je član 363. stav 1. Zakona o stvarnim pravima („Sl. novine F BIH broj: 66/13) koji glasi: “Nekretninama u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave mogu raspolagati nadležna tijela tih jedinica samo na osnovu javnog konkursa i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno. Ova se odredba izričito odnosi i na raspolaganje zasnivanjem prava građenja kojim se opterećuju navedene nekretnine.”

Člana 3. i 5. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BIH, kantona, općina i gradova (Sl. novine Federacije BIH broj: 17/14) koji glase:

Član 3. “Odluku o načinu i uvjetima raspolaganja nekretnine u vlasništvu:

Federacije Bosne i Hercegovine donosi Vlada Federacije Bosne i Hercegovine

- a) kantona donosi vlada kantona
- b) gradova i općina donosi gradsko, odnosno općinsko vijeće na prijedlog načelnika općine, odnosno gradonačelnika grada.”

Član 5. "Uvjeti prodaje sadrže:

- a) podatke o nekretnini koja je predmet raspologanja (zemljišno- knjižni izvadak, kopija katastarskog plana , pravomoćna urbanistička saglasnost, pravomoćna građevinska dozvola, pravomoćna upotrebna dozvola i drugi podaci),
- b) početnu prodajnu cijenu nekretnine, koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti,
- c) način polaganja kapare, koja iznosi 10 % od početne cijene nekretnine, s tim što taj iznos ne može biti niži od 1.000 KM, niti viši od 50.000 KM,
- d) način i uvjete plaćanja kupoprodajne cijene i vrijeme i način predaje nekretnine u posjed kupcu."

II RAZLOZI DONOŠENJA:

Prostornim planom općine Zavidovići predmetno zemljište je predviđeno kao građevinsko zemljište šireg urbanog područja Grada Zavidovića .

Na predmetnom zemljištu je predviđena izgradnja individualne stanbene građevine, a sve prema uslovima određenim u Rješenjima o načelnoj urbanističkoj saglasnosti Službe za upravu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma broj: 06-19-3149/24-UP-1-2 od 03.09.2024. godine, 06-19-3148/24-UP-1-2 od 03.09.2024. godine, 06-19-3150/24-UP-1-2 od 03.09.2024. godine, 06-19-3151/24-UP-1-2 od 03.09.2024. godine, 06-19-3153/24-UP-1-2 od 02.09.2024. godine i 06-19-31539/24-UP-1-2 od 02.09.2024. godine i uslovima koji će biti određeni u konačnoj urbanističkoj saglasnosti.

Predmetno zemljište se privodi konačnoj namjeni prema ranije izvršenoj parcelaciji u okviru obuhvata stavljenog van snage Urbanističkog plana grada Zavidovići, a na zemljištu bliže označenom u članu I ove odluke, te će se dalje rješavati na osnovu uslova koji su određeni važećim Prostornim planom Grada Zavidovići.

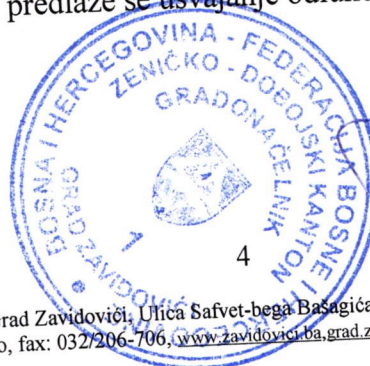
U postupku koji je prethodio donošenju ove odluke Služba za upravu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma pribavila je procjene tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta od strane stalnog sudskog vještaka arhitektonske struke Parlić Nedima broj: SV-02/2024, SV-03/2024, SV-04/2024, SV-05/2024, SV-06/2024, SV-07/2024, SV-08/2024, svi od 12.09.2024. godine.

Navedenim procjenama utvrđena je tržišna vrijednost predmetnih nekretnine i to:

- za k.č. 278/46 k.o. Potkleče , iznos od 31,02 KM/m² odnosno ukupno 21.714,00 KM,
- za k.č. 278/61 k.o. Potkleče , iznos od 25,04 KM/m² odnosno ukupno 15.024,00 KM.
- za k.č. 278/73 k.o. Potkleče , iznos od 25,04 KM/m² odnosno ukupno 19.781,60 KM.
- za k.č. 6/99 k.o. Potkleče , iznos od 38,88 KM/m² odnosno ukupno 15.552,00 KM.
- za k.č. 6/70 k.o. Potkleče , iznos od 39,22 KM/m² odnosno ukupno 25.453,78 KM.
- za k.č. 6/7 k.o. Potkleče , iznos od 31,87 KM/m² odnosno ukupno 27.312,59 KM.

Radi privođenja zemljišta trajnoj namjeni kako je to predviđeno Prostorno planskim dokumentima predlaže se prodaja predmetnih nekretnina, te raspisivanje javnog konkursa za prodaju istih.

Na osnovu navedenog predlaže se usvajanje odluke kao u tekstu.



GRADONAČELNIK
doc.dr. Hašim Mujanović



Gradonačelnik Grada Zavidovići -Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma, rješavajući po službenoj dužnosti u predmetu izdavanja načelne urbanističke saglasnosti na lokaciju izgradnje individualno stambene građevine u obuhvatu Prostornog plana općine Zavidovići na lokalitetu građevinskog zemljišta šireg urbanog područja Grada Zavidovići , na lokaciji označenoj sa k.č. 6/70 k.o. Potkleče na osnovu člana 74. stav 1. i 2. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona "broj; 17/23), i člana 200. Zakona o upravnom postupku ("Sl.novine F BiH", broj: 2/98 i 48/99) d o n o s i

R J E Š E N J E
-o načelnoj urbanističkoj saglasnosti-

I-DAJE SE Načelna urbanistička saglasnost na lokaciju izgradnje individualne stambene građevine na parceli k.č. 6/70 k.o.Potkleče u Ulici "Oslobodilaca Vozuće" što je Prostornim planom općine Zavidovići obuhvaćeno pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, pod sljedećim urbanističko-tehničkim uvjetima:

1.Predmetno zemljište se privodi konačnoj namjeni prema ranije izvršenoj parcelaciji u okviru obuhvata stavljenog van snage Urbanističkog plana grada Zavidovići, a na zemljištu označenom kao katastarska čestica broj: 6/70 k.o.Potkleče što će se dalje rješavati na osnovu uvjeta koji su određeni važećim Prostornim planom Grada Zavidovići.

2.Položaj objekta stambene građevine će se odrediti prema Izvodu iz Prostornog plana Zavidovići u razmjeri R 1:1500 za parcelu k.č.6/70 k.o.Potkleče površine od 649 m², koji je sastavni dio ovog rješenja a naknadnim rješenjem o urbanističkoj saglasnosti shodno priloženom Idejnom rješenju građevine odredit će se horizontalni i vertikalni gabariti poštujući okolne građevinske i regulacione linije.

-radi posebnosti postupka i tipa objekta obavezno je izrada Idejnog rješenja izrađenog od strane ovlaštene projektne kuće koje će se dostaviti u postupak izdavanja naknadne urbanističke saglasnosti, poštujući obaveze prema susjednim parcelama sa propisnim udaljenostima od istih i udaljenostima od planiranih i postojećih saobraćajnica.

3.Horizontalni gabariti objekta: odredit će se u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti nakon dostavljanja Idejnog rješenja kojim će se formirati markica predmetnog objekta u skladu sa svim uvjetima koji poštuju obaveze prema susjednim parcelama sa propisnim udaljenostima od istih i udaljenostima od planiranih i postojećih saobraćajnica kao i od izgrađenih susjednih građevina.

4. Vertikalni gabarit objekta je: maksimalni od tri etaže s tim da u iste ulazi i etaža suterena a etaža podruma može se raditi neovisno od dozvoljenosti etaža što zavisi od konfiguracije terena.

5. Karakter objekta je: trajan.

6. Namjena objekta je: stambena / individualno stanovanje.

7. Prilaz objektu obezbijedit će se sa: Ulice "Oslobodilaca Vozuće" što je označeno sa katastarskom česticom k.č.broj: 6/1 k.o.Potkleče.

8. Kotu prve etaže stambene građevine: definisati na licu mjesta prilikom izrade Idejnog rješenja od strane ovlaštene osobe geodetske struke.

9. Konstruktivni sistem objekta izvesti kao: klasični armirano-betonski sa horizontalnim i vertikalnim konstruktivnim elementima i klasičnim zidovima.

10. Krov objekta izvesti u klasičnom drvenom konstruktivnom sistemu sa sljemenom paralelnim sa pristupnim javnim putem a pokrov objekta izvesti identičnim pokrovima koji datirajuna tom mikro-lokalitetu.

11. Instalacije elektro, vodovoda, kanalizacije, ptt i po potrebi instalacije centralnog grijanja se priključuju na gradske vodove prema predhodnim saglasnostima koje je investitor dužan pribaviti prije izdavanja odobrenja za građenje, a u slučaju potrebe izmještanja podzemnih ili nadzemnih instalacija iste je dužan izvesti investitor o svom trošku.

II-Arhitektonsko-oblikovni elementi:

-fasadni izgled i ostale elemente objekta izvesti: u klasičnim građevinskim materijalima primjenjujući materijale, boju i obradu fasade koja će se uklopiti u vizuru tog mikro-lokaliteta kao i sliku gradskog jezgra šireg urabnog područja.

-pri lociranju samog objekta u sklopu predmetne parcele uz poštivanje građevinskih linija, posebnu pažnju treba obratiti na nosivost zemljišta, nivo podzemnih voda, smjer strujanja zraka, orijentaciju objekata, protupožarnu zaštitu, kao i poduzimanje svih neophodnih mjera za zaštitu čovjekove okoline.

-kod arhitektonskog oblikovanja objekata posebnu pažnju obratiti na kompoziciju cjelokupnog kompleksa.

-na fasadama i kod krovnih ploha dozvoljena je primjena istaka, doksata, atika, krovnih badža, mansardi, kosina, terasa i sl.

-u konstruktivnom i oblikovnm smislu moguća je primjena klasičnih i savremenih materijala.

-oblikovanje prostora proizilazi iz namjene prostora i osnovne ideje urbanističkog rješenja.

-kod arhitektonskog oblikovanja mogu se primjenjivati različiti principi oblikovanja od analogije do kontrasta.

-dakle svaka pojedinačna lokacija (kompleks) treba da bude predmet detaljne arhitektonske analize ili, urbanističkog projekta koji će biti uslovljen osnovnim postavkama ovog Plana i Odlukom o provođenju Plana.

-izgradnja objekata, saobraćajnica i drugih površina mora biti takva da obezbijedi nesmetano korištenje za invalidna lica, a prema važećoj zakonskoj regulativi.

-zelenilo (cvijetnjaci, drvoredi, travnjaci i sl.) na uređenim javnim površinama treba podizati tako da ne ometa saobraćajne tokove, nadzemnu i podzemnu infrastrukturu, preglednost i da budu u funkciji kompozicije prostora.

III-Predmetna lokacija, parcela k.č.broj: 6/70 k.o.Potkleče obuhvaćena je širim gradskim urbanim područjem pod 6 (šestom) zonom.

-Naknada za troškove priprema uređenja gradskog građevinskog zemljišta iznosi 6,00 KM/m² shodno Odluci o utvrđivanju zona grada Zavidovića.

-Naknada za prirodne pogodnosti korištenja građevinskog zemljišta (renta) iznosi 12,00 KM/m², shodno Odluci o utvrđivanju zona grada Zavidovića.

-Konačan iznos naknada utvrdit će se na osnovu projektne dokumentacije u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje zasebnim rješenjem u skladu sa sa čl. 120. (tačka 6.) Zakona o prostornom uređenju i građenju a shodno odredbama Odluke o uslovima i načinu dodjele gradsko građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu i neto korisne površine prema dostavljenoj projektnoj dokumentaciji za predmetni objekat.

IV- Pomoćne objekte nakon izgradnje novog, korisnik zemljišta je dužan ukloniti a okolni prostor urediti.

V-Korisnik zemljišta koji je stekao pravo korištenja radi građenja, dužan je preuzeti predmetno Rješenje o Načelnoj urbanističkoj saglasnosti, pribaviti Idejni projekat i zatražiti dopunu izdavanja urbanističke saglasnosti odnosno zatražiti izdavanje rješenja o urbanističkoj saglasnosti sa svim potrebnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja.

O b r a z l o ž e n j e

Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma Grada Zavidovići pokrenula je po službenoj dužnosti postupak izdavanja načelne urbanističke saglasnosti na lokaciju izgradnje individualne stambene građevine na parceli k.č. 6/70 k.o.Potkleče u Ulici "Oslobodilaca Vozuće", što je Prostornim planom općine Zavidovići obuhvaćena pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, a za potrebe raspisivanja javnog konkursa za prodaju predmetne parcele radi građenja.

Načelnom urbanističkom saglasnošću utvrđuju se osnovni preduslovi za odobravanje građenja na predmetnom zemljištu (namjena, položaj, veličina građevine, i infrastruktura).

Investitor koji stekne pravo vlasništva na predmetnoj parceli u svrhu građenja građevine definisane urbanističko-tehničkim uvjetima u dispozitivu ovog Rješenja izradit će idejno rješenje i zatražiti dopunu izdavanja urbanističke saglasnosti, odnosno zatražiti izdavanje rješenja o urbanističkoj saglasnosti sa svim potrebnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja.

Administrativna taksa za izdavanje ovog rješenja oslobođena je od plaćanja shodno čl. 9. stav 1. Odluke o općinskim administrativnim taksama ("Sl. glasnik općine Zavidovići", broj: 07/17, 06/20 i 02/21).

Traženim radovima pod uvjetima iz dispozitiva ovog rješenja neće se remetiti urbanističko- tehnički uvjeti te će se izgradnja individualne stambene građevine na parceli k.č. 6/70 k.o.Potkleče u Ulici "Oslobodilaca Vozuće" što je Prostornim planom općine Zavidovići obuhvaćena pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, u arhitektonskom, građevinskom, prostornom i ambijentalnom smislu u potpunosti uklopiti u prostor predmetnog mikro-lokaliteta.

Obzirom na prednje navedeno ovaj organ je u smislu člana 74. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 17/23) odlučio kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Ze-do Kantona Zenica u roku od 15 dana od dana prijema ovog zaključka. Žalba se predaje neposredno ili putem ovog organa, kod kojeg se može izjaviti i na zapisnik i ista sa taksira sa 10,00 KM po tarifnom broju 9. Tarife Kantonalnih administrativnih такси ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 13/02, 12/03, 4/04, 5/04, 4/08, 7/09, 2/10, 6/10, 9/10, 12/13, 3/14).

Dostavljeno:

1. Odsjeku za imovinsko- pravne poslove,
2. Arhivi.



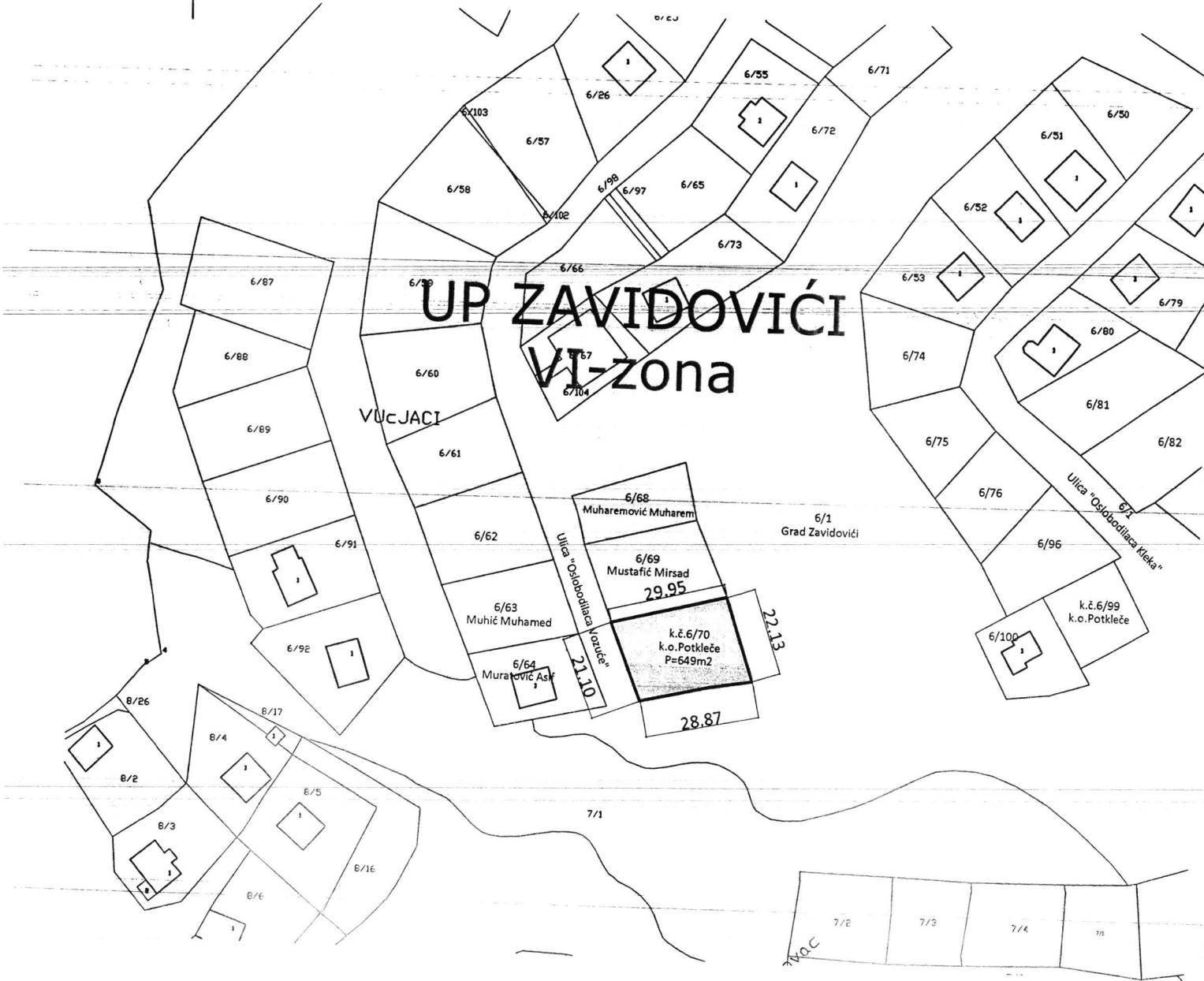
POMOĆNIK GRADONAČELNIKA
Remzo Sinanović dipl. pravnik

IZVOD

Iz Prostornog plana Grada Zavidovići
-građevinsko zemljište šire urbano područje „ZAVIDOVIĆI“

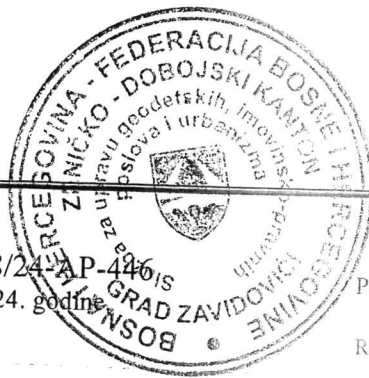
k.č.6/70
k.o.Potkleče

R1:1500

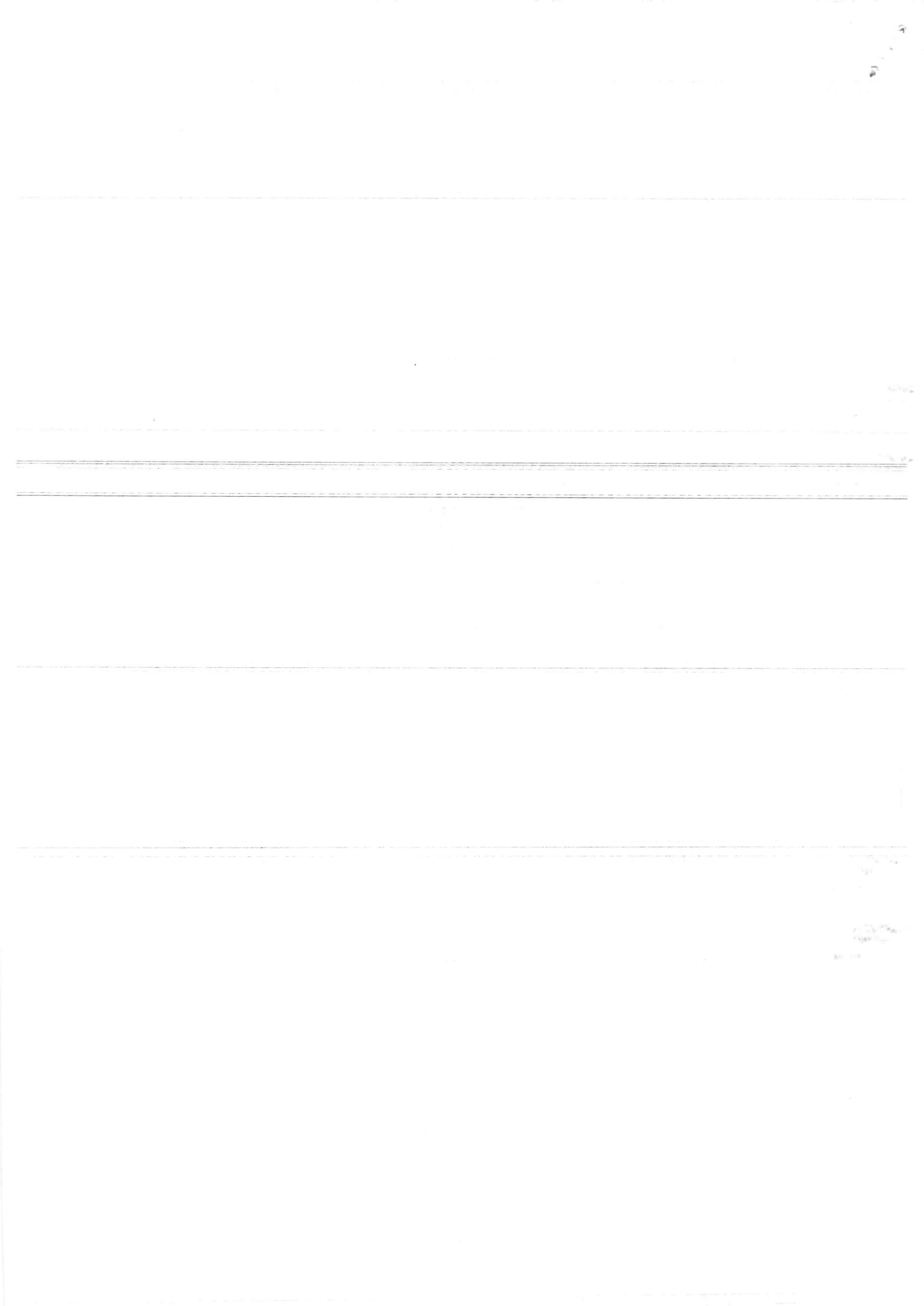


IZRADIO
[Signature]

Broj: 06-45-8/24-AP-446
Avgust / 2024. godine



OVJERAVA
Pomoćnik gradonačelnika
[Signature]
Remzo Sinđević, dipl.pravnik





Služba za upravu geodetskih, imovinsko
pravnih poslova i urbanizma
Broj: 06-19-3148/24-UP-1-2
Datum: 3.9.2024. godine

Gradonačelnik Grada Zavidovići -Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma, rješavajući po službenoj dužnosti u predmetu izdavanja načelne urbanističke saglasnosti na lokaciju izgradnje individualno stambene građevine u obuhvatu Prostornog plana općine Zavidovići na lokalitetu građevinskog zemljišta šireg urbanog područja Grada Zavidovići , na lokaciji označenoj sa k.č. 278/61 k.o. Potkleče na osnovu člana 74. stav 1. i 2. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona "broj; 17/23), i člana 200. Zakona o upravnom postupku ("Sl.novine F BiH", broj: 2/98 i 48/99) d o n o s i

R J E Š E N J E

-o načelnoj urbanističkoj saglasnosti-

I-DAJE SE Načelna urbanistička saglasnost na lokaciju izgradnje individualne stambene građevine na parceli k.č. **278/61** k.o.Potkleče u Ulici "Čazima Vikovića-Viko" što je Prostornim planom općine Zavidovići obuhvaćena pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, pod slijedećim urbanističko-tehničkim uvjetima:

1.Predmetno zemljište se privodi konačnoj namjeni prema ranije izvršenoj parcelaciji u okviru obuhvata stavljenog van snage Urbanističkog plana grada Zavidovići, a na zemljištu označenom kao katastarska čestica broj: 278/61 k.o.Potkleče što će se dalje rješavati na osnovu uvjeta koji su određeni važećim Prostornim planom Grada Zavidovići.

2.Položaj objekta stambene građevine će se odrediti prema Izvodu iz Prostornog plana Zavidovići u razmjeri R 1:1500 za parcelu k.č.278/61 k.o.Potkleče površine od 600 m², koji je sastavni dio ovog rješenja a naknadnim rješenjem o urbanističkoj saglasnosti shodno priloženom Idejnom rješenju građevine odredit će se horizontalni i vertikalni gabariti poštujući okolne građevinske i regulacione linije.

-radi posebnosti postupka i tipa objekta obavezno je izrada Idejnog rješenja izrađenog od strane ovlaštene projektne kuće koje će se dostaviti u postupak izdavanja naknadne urbanističke saglasnosti, poštujući obaveze prema susjednim parcelama sa propisnim udaljenostima od istih i udaljenostima od planiranih i postojećih saobraćajnica.

3.Horizontalni gabariti objekta: odredit će se u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti nakon dostavljanja Idejnog rješenja kojim će se formirati markica predmetnog objekta u skladu sa svim uvjetima koji poštuju obaveze prema susjednim parcelama sa propisnim udaljenostima od istih i udaljenostima od planiranih i postojećih saobraćajnica kao i od izgrađenih susjednih građevina.

4. Vertikalni gabarit objekta je: maksimalni od tri etaže s tim da u iste ulazi i etaža suterena a etaža podruma može se raditi neovisno od dozvoljenosti etaža što zavisi od konfiguracije terena.

5. Karakter objekta je: trajan.

6. Namjena objekta je: stambena / individualno stanovanje.

7. Prilaz objektu obezbijedit će se sa: Ulice "Ćazima Vikovića-Viko" što je označeno sa katastarskom česticom k.č.broj : 278/20 k.o.Potkleče.

8. Kotu prve etaže stambene građevine: definisati na licu mjesta prilikom izrade Idejnog rješenja od strane ovlaštene osobe geodetske struke.

9. Konstruktivni sistem objekta izvesti kao: klasični armirano-betonski sa horizontalnim i vertikalnim konstruktivnim elementima i klasičnim zidovima.

10. Krov objekta izvesti u klasičnom drvenom konstruktivnom sistemu sa sljemenom paralelnim sa Ulicom „Ćazima Vikovića-Viko“ a pokrov objekta izvesti identičnim pokrovima koji datiraju na tom mikro-lokalitetu.

11. Instalacije elektro, vodovoda, kanalizacije, ptt i po potrebi instalacije centralnog grijanja se priključuju na gradske vodove prema predhodnim saglasnostima koje je investitor dužan pribaviti prije izdavanja odobrenja za građenje, a u slučaju potrebe izmještanja podzemnih ili nadzemnih instalacija iste je dužan izvesti investitor o svom trošku.

II-Arhitektonsko-oblikovni elementi:

-fasadni izgled i ostale elemente objekta izvesti: u klasičnim građevinskim materijalima primjenjujući materijale, boju i obradu fasade koja će se uklopiti u vizuru tog mikro-lokaliteta kao i sliku gradskog jezgra šireg urabnog područja.

-pri lociranju samog objekta u sklopu predmetne parcele uz poštivanje građevinskih linija, posebnu pažnju treba obratiti na nosivost zemljišta, nivo podzemnih voda, smjer strujanja zraka, orijentaciju objekata, protupožarnu zaštitu, kao i poduzimanje svih neophodnih mjera za zaštitu čovjekove okoline.

-kod arhitektonskog oblikovanja objekata posebnu pažnju obratiti na kompoziciju cjelokupnog kompleksa.

-na fasadama i kod krovnih ploha dozvoljena je primjena istaka, doksata, atika, krovnih badža, mansardi, kosina, terasa i sl.

-u konstruktivnom i oblikovnom smislu moguća je primjena klasičnih i savremenih materijala.

-oblikovanje prostora proizilazi iz namjene prostora i osnovne ideje urbanističkog rješenja.

-kod arhitektonskog oblikovanja mogu se primjenjivati različiti principi oblikovanja od analogije do kontrasta.

-dakle svaka pojedinačna lokacija (kompleks) treba da bude predmet detaljne arhitektonske analize ili, urbanističkog projekta koji će biti uslovljen osnovnim postavkama ovog Plana i Odlukom o provođenju Plana.

-izgradnja objekata, saobraćajnica i drugih površina mora biti takva da obezbijedi nesmetano korištenje za invalidna lica, a prema važećoj zakonskoj regulativi.

-zelenilo (cvijetnjaci, drvoredi, travnjaci i sl.) na uređenim javnim površinama treba podizati tako da ne ometa saobraćajne tokove, nadzemnu i podzemnu infrastrukturu, preglednost i da budu u funkciji kompozicije prostora.

III- Predmetna lokacija, parcela k.č.broj: 278/61 k.o.Potkleče obuhvaćena je širim gradskim urbanim područjem pod 6 (šestom) zonom.

-Naknada za troškove priprema uređenja gradskog građevinskog zemljišta iznosi 6,00 KM/m² shodno Odluci o utvrđivanju zona grada Zavidovića.

-Naknada za prirodne pogodnosti korištenja građevinskog zemljišta (renta) iznosi 12,00 KM/m², shodno Odluci o utvrđivanju zona grada Zavidovića.

-Konačan iznos naknada utvrdit će se na osnovu projektne dokumentacije u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje zasebnim rješenjem u skladu sa sa čl. 120. (tačka 6.) Zakona o prostornom uređenju i građenju a shodno odredbama Odluke o uslovima i načinu dodjele gradskog građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu i neto korisne površine prema dostavljenoj projektnoj dokumentaciji za predmetni objekat.

IV- Pomoćne objekte nakon izgradnje novog, korisnik zemljišta je dužan ukloniti a okolni prostor urediti.

V- Korisnik zemljišta koji je stekao pravo korištenja radi građenja, dužan je preuzeti predmetno Rješenje o Načelnoj urbanističkoj saglasnosti, pribaviti Idejni projekat i zatražiti dopunu izdavanja urbanističke saglasnosti odnosno zatražiti izdavanje rješenja o urbanističkoj saglasnosti sa svim potrebnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja.

O b r a z l o ž e n j e

Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma Grada Zavidovići pokrenula je po službenoj dužnosti postupak izdavanja načelne urbanističke saglasnosti na lokaciju izgradnje individualne stambene građevine na parceli k.č. **278/61** k.o.Potkleče u Ulici "Čazima Vikovića-Viko", što je Prostornim planom općine Zavidovići obuhvaćena pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, a za potrebe raspisivanja javnog konkursa za prodaju predmetne parcele radi građenja.

Načelnom urbanističkom saglasnošću utvrđuju se osnovni preduslovi za odobravanje građenja na predmetnom zemljištu (namjena, položaj, veličina građevine, i infrastruktura).

Investitor koji stekne pravo vlasništva na predmetnoj parceli u svrhu građenja građevine definisane urbanističko-tehničkim uvjetima u dispozitivu ovog Rješenja izradit će idejno rješenje i zatražiti dopunu izdavanja urbanističke saglasnosti, odnosno zatražiti izdavanje rješenja o urbanističkoj saglasnosti sa svim potrebnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja.

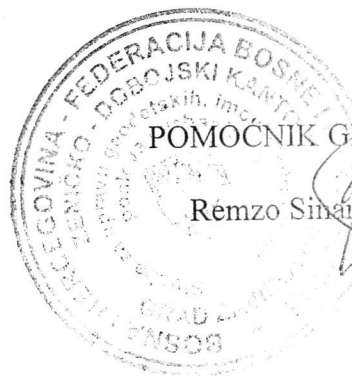
Administrativna taksa za izdavanje ovog rješenja oslobođena je od plaćanja shodno čl. 9. stav 1. Odluke o općinskim administrativnim taksama ("Sl. glasnik općine Zavidovići", broj: 07/17, 06/20 i 02/21).

Traženim radovima pod uvjetima iz dispozitiva ovog rješenja neće se remetiti urbanističko- tehnički uvjeti te će se izgradnja individualne stambene građevine na parceli k.č. **278/61** k.o.Potkleče u Ulici "Čazima Vikovića -Viko" što je Prostornim planom općine Zavidovići obuhvaćena pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, u arhitektonskom, građevinskom, prostornom i ambijentalnom smislu u potpunosti uklopiti u prostor predmetnog mikro-lokaliteta.

Obzirom na prednje navedeno ovaj organ je u smislu člana 74. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona", broj:17/23) odlučio kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Ze-do Kantona Zenica u roku od 15 dana od dana prijema ovog zaključka. Žalba se predaje neposredno ili putem ovog organa, kod kojeg se može izjaviti i na zapisnik i ista sa taksira sa 10,00 KM po tarifnom broju 9. Tarife Kantonalnih administrativnih taksi ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 13/02, 12/03, 4/04, 5/04, 4/08, 7/09, 2/10, 6/10, 9/10, 12/13, 3/14).

Dostavljeno:
1.Odsjeku za imovinsko- pravne poslove,
2.Arhivi.



POMOĆNIK GRADONAČELNIKA

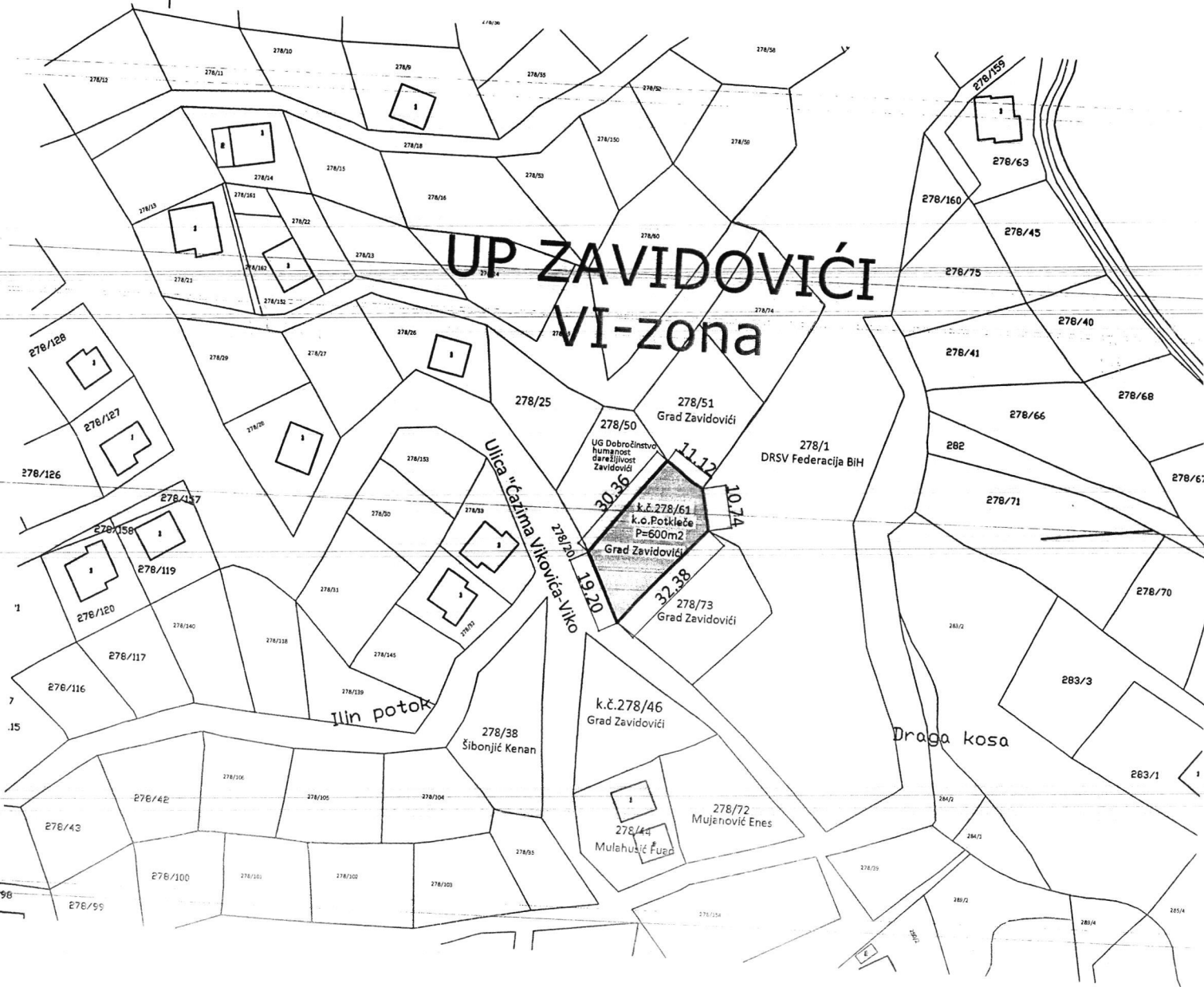
Remzo Sihanović dipl. pravnik

IZVOD

Iz Prostornog plana Grada Zavidovići
-građevinsko zemljište šire urbano područje „ZAVIDOVIĆI“

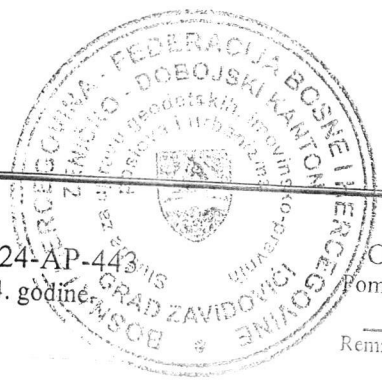
k.č.278/61
k.o.Potkleče

R1:1500

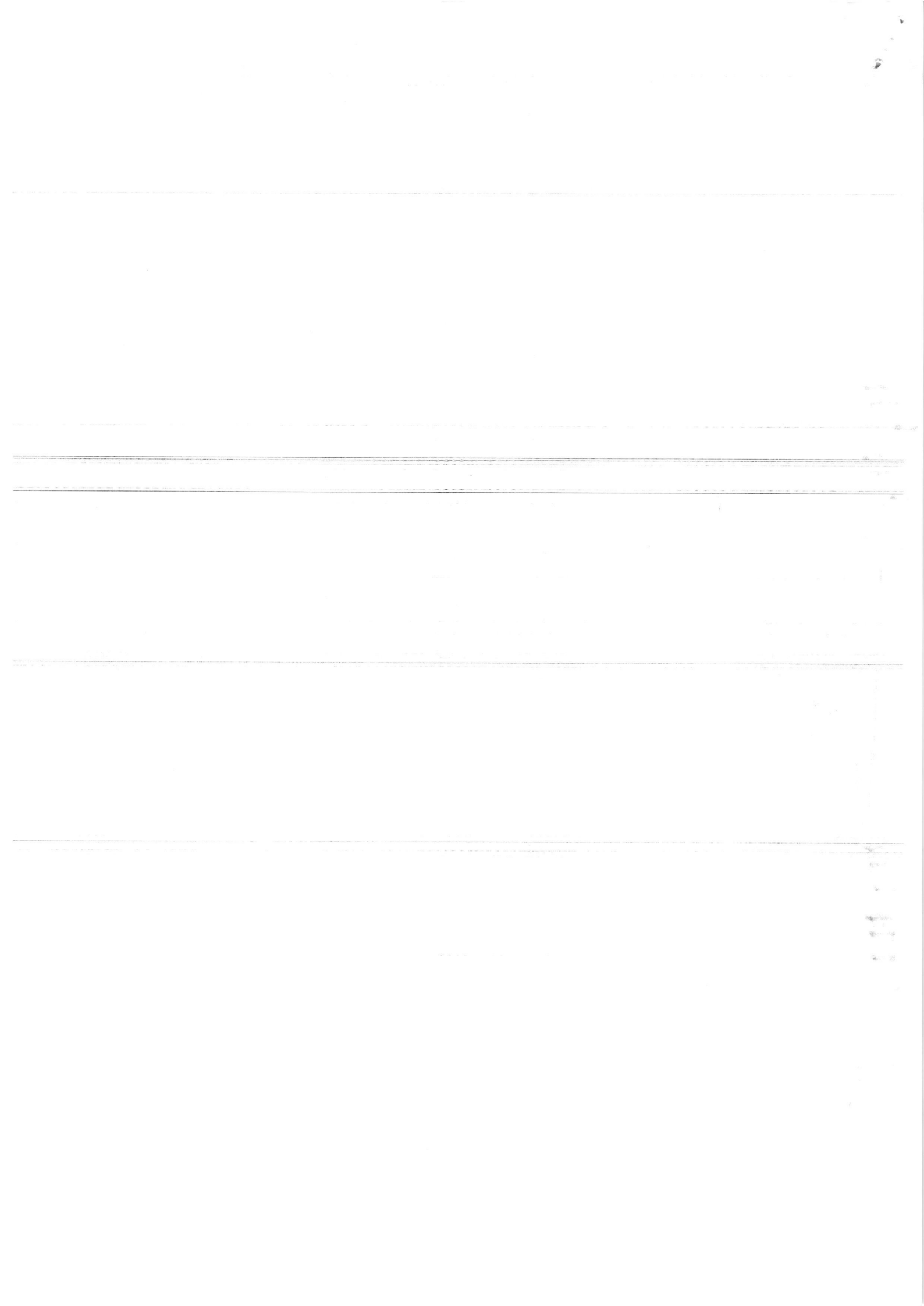


IZRADIO
[Signature]

Broj: 06-45-8/24-AP-443
Avgust / 2024. godine



OVJERAVA
Pomoćnik gradonačelnika
[Signature]
Remzo Sinanović, dipl.pravnik





Služba za upravu geodetskih, imovinsko
pravnih poslova i urbanizma
Broj: 06-19-3149/24-UP-1-2
Datum: 3.9.2024. godine

Gradonačelnik Grada Zavidovići -Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma, rješavajući po službenoj dužnosti u predmetu izdavanja načelne urbanističke saglasnosti na lokaciju izgradnje individualno stambene građevine u obuhvatu Prostornog plana općine Zavidovići na lokalitetu građevinskog zemljišta šireg urbanog područja Grada Zavidovići, na lokaciji označenoj sa k.č. 278/46 k.o. Potkleče na osnovu člana 74. stav 1. i 2. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 17/23), i člana 200. Zakona o upravnom postupku ("Sl. novine F BiH", broj: 2/98 i 48/99) d o n o s i

R J E Š E N J E

-o načelnoj urbanističkoj saglasnosti-

I-DAJE SE Načelna urbanistička saglasnost na lokaciju izgradnje individualne stambene građevine na parceli k.č. 278/46 k.o. Potkleče u Ulici "Čazima Vikovića-Viko" što je Prostornim planom općine Zavidovići obuhvaćena pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, pod slijedećim urbanističko-tehničkim uvjetima:

1. Predmetno zemljište se privodi konačnoj namjeni prema ranije izvršenoj parcelaciji u okviru obuhvata stavljenog van snage Urbanističkog plana grada Zavidovići, a na zemljištu označenom kao katastarska čestica broj: 278/46 k.o. Potkleče što će se dalje rješavati na osnovu uvjeta koji su određeni važećim Prostornim planom Grada Zavidovići.

2. Položaj objekta stambene građevine će se odrediti prema Izvodu iz Prostornog plana Zavidovići u razmjeri R 1:1500 za parcelu k.č. 278/46 k.o. Potkleče površine od 700 m², koji je sastavni dio ovog rješenja a naknadnim rješenjem o urbanističkoj saglasnosti shodno priloženom Idejnom rješenju građevine odredit će se horizontalni i vertikalni gabariti poštujući okolne građevinske i regulacione linije.

-radi posebnosti postupka i tipa objekta obavezno je izrada Idejnog rješenja izrađenog od strane ovlaštene projektne kuće koje će se dostaviti u postupak izdavanja naknadne urbanističke saglasnosti, poštujući obaveze prema susjednim parcelama sa propisnim udaljenostima od istih i udaljenostima od planiranih i postojećih saobraćajnica.

3. Horizontalni gabariti objekta: odredit će se u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti nakon dostavljanja Idejnog rješenja kojim će se formirati markica predmetnog objekta u skladu sa svim uvjetima koji poštuju obaveze prema susjednim parcelama sa propisnim udaljenostima od istih i udaljenostima od planiranih i postojećih saobraćajnica kao i od izgrađenih susjednih građevina.

4. Vertikalni gabarit objekta je: maksimalni od tri etaže s tim da u iste ulazi i etaža suterena a etaža podruma može se raditi neovisno od dozvoljenosti etaža što zavisi od konfiguracije terena.

5. Karakter objekta je: trajan.

6. Namjena objekta je: stambena / individualno stanovanje.

7. Prilaz objektu obezbijedit će se sa: Ulice "Čazima Vikovića-Viko" što je označeno sa katastarskom česticom k.č.broj : 278/20 k.o.Potkleče.

8. Kotu prve etaže stambene građevine: definisati na licu mjesta prilikom izrade Idejnog rješenja od strane ovlaštene osobe geodetske struke.

9. Konstruktivni sistem objekta izvesti kao: klasični armirano-betonski sa horizontalnim i vertikalnim konstruktivnim elementima i klasičnim zidovima.

10. Krov objekta izvesti u klasičnom drvenom konstruktivnom sistemu sa sljemenom paralelnim sa Ulicom „Čazima Vikovića-Viko“ a pokrov objekta izvesti identičnim pokrovima koji datiraju na tom mikro-lokalitetu.

11. Instalacije elektro, vodovoda, kanalizacije, ptt i po potrebi instalacije centralnog grijanja se priključuju na gradske vodove prema predhodnim saglasnostima koje je investitor dužan pribaviti prije izdavanja odobrenja za građenje, a u slučaju potrebe izmještanja podzemnih ili nadzemnih instalacija iste je dužan izvesti investitor o svom trošku.

II-ArHITEKTONSKO-OBLIKOVNI ELEMENTI:

-fasadni izgled i ostale elemente objekta izvesti: u klasičnim građevinskim materijalima primjenjujući materijale, boju i obradu fasade koja će se uklopiti u vizuru tog mikro-lokaliteta kao i sliku gradskog jezgra šireg urabnog područja.

-pri lociranju samog objekta u sklopu predmetne parcele uz poštivanje građevinskih linija, posebnu pažnju treba obratiti na nosivost zemljišta, nivo podzemnih voda, smjer strujanja zraka, orijentaciju objekata, protupožarnu zaštitu, kao i poduzimanje svih neophodnih mjera za zaštitu čovjekove okoline.

-kod arhitektonskog oblikovanja objekata posebnu pažnju obratiti na kompoziciju cjelokupnog kompleksa.

-na fasadama i kod krovnih ploha dozvoljena je primjena istaka, doksata, atika, krovnih badža, mansardi, kosina, terasa i sl.

-u konstruktivnom i oblikovnom smislu moguća je primjena klasičnih i savremenih materijala.

-oblikovanje prostora proizilazi iz namjene prostora i osnovne ideje urbanističkog rješenja.

-kod arhitektonskog oblikovanja mogu se primjenjivati različiti principi oblikovanja od analogije do kontrasta.

-dakle svaka pojedinačna lokacija (kompleks) treba da bude predmet detaljne arhitektonske analize ili, urbanističkog projekta koji će biti uslovljen osnovnim postavkama ovog Plana i Odlukom o provođenju Plana.

-izgradnja objekata, saobraćajnica i drugih površina mora biti takva da obezbijedi nesmetano korištenje za invalidna lica, a prema važećoj zakonskoj regulativi.

-zelenilo (cvijetnjaci, drvoređi, travnjaci i sl.) na uređenim javnim površinama treba podizati tako da ne ometa saobraćajne tokove, nadzemnu i podzemnu infrastrukturu, preglednost i da budu u funkciji kompozicije prostora.

III- Predmetna lokacija, parcela k.č.broj: 278/46 k.o.Potkleče obuhvaćena je širim gradskim urbanim područjem pod 6 (šestom) zonom.

-Naknada za troškove priprema uređenja gradskog građevinskog zemljišta iznosi 6,00 KM/m² shodno Odluci o utvrđivanju zona grada Zavidovića.

-Naknada za prirodne pogodnosti korištenja građevinskog zemljišta (renta) iznosi 12,00 KM/m², shodno Odluci o utvrđivanju zona grada Zavidovića.

-Konačan iznos naknada utvrdit će se na osnovu projektne dokumentacije u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje zasebnim rješenjem u skladu sa sa čl. 120. (tačka 6.) Zakona o prostornom uređenju i građenju a shodno odredbama Odluke o uslovima i načinu dodjele gradsko građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu i neto korisne površine prema dostavljenoj projektnoj dokumentaciji za predmetni objekat.

IV- Pomoćne objekte nakon izgradnje novog, korisnik zemljišta je dužan ukloniti a okolni prostor urediti.

V- Korisnik zemljišta koji je stekao pravo korištenja radi građenja, dužan je preuzeti predmetno Rješenje o Načelnoj urbanističkoj saglasnosti, pribaviti Idejni projekat i zatražiti dopunu izdavanja urbanističke saglasnosti odnosno zatražiti izdavanje rješenja o urbanističkoj saglasnosti sa svim potrebnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja.

O b r a z l o ž e n j e

Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma Grada Zavidovići pokrenula je po službenoj dužnosti postupak izdavanja načelne urbanističke saglasnosti na lokaciju izgradnje individualne stambene građevine na parceli k.č. **278/46** k.o.Potkleče u Ulici "Čazima Vikovića-Viko", što je Prostornim planom općine Zavidovići obuhvaćena pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, a za potrebe raspisivanja javnog konkursa za prodaju predmetne parcele radi građenja.

Načelnom urbanističkom saglasnošću utvrđuju se osnovni preduslovi za odobravanje građenja na predmetnom zemljištu (namjena, položaj, veličina građevine, i infrastruktura).

Investitor koji stekne pravo vlasništva na predmetnoj parceli u svrhu građenja građevine definisane urbanističko-tehničkim uvjetima u dispozitivu ovog Rješenja izradit će idejno rješenje i zatražiti dopunu izdavanja urbanističke saglasnosti, odnosno zatražiti izdavanje rješenja o urbanističkoj saglasnosti sa svim potrebnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja.

Administrativna taksa za izdavanje ovog rješenja oslobođena je od plaćanja shodno čl. 9. stav 1. Odluke o općinskim administrativnim taksama ("Sl. glasnik općine Zavidovići", broj: 07/17, 06/20 i 02/21).

Traženim radovima pod uvjetima iz dispozitiva ovog rješenja neće se remetiti urbanističko- tehnički uvjeti te će se izgradnja individualne stambene građevine na parceli k.č. **278/46** k.o.Potkleče u Ulici "Oslobodilaca Kleka" što je Prostornim planom općine Zavidovići obuhvaćena pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, u arhitektonskom, građevinskom, prostornom i ambijentalnom smislu u potpunosti uklopiti u prostor predmetnog mikro-lokaliteta.

Obzirom na prednje navedeno ovaj organ je u smislu člana 74. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 17/23) odlučio kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Ze-do Kantona Zenica u roku od 15 dana od dana prijema ovog zaključka. Žalba se predaje neposredno ili putem ovog organa, kod kojeg se može izjaviti i na zapisnik i ista sa taksira sa 10,00 KM po tarifnom broju 9. Tarife Kantonalnih administrativnih taksi ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 13/02, 12/03, 4/04, 5/04, 4/08, 7/09, 2/10, 6/10, 9/10, 12/13, 3/14).

Dostavljeno:

1. Odsjeku za imovinsko- pravne poslove,

2. Arhivi.



POMOĆNIK GRADONAČELNIKA

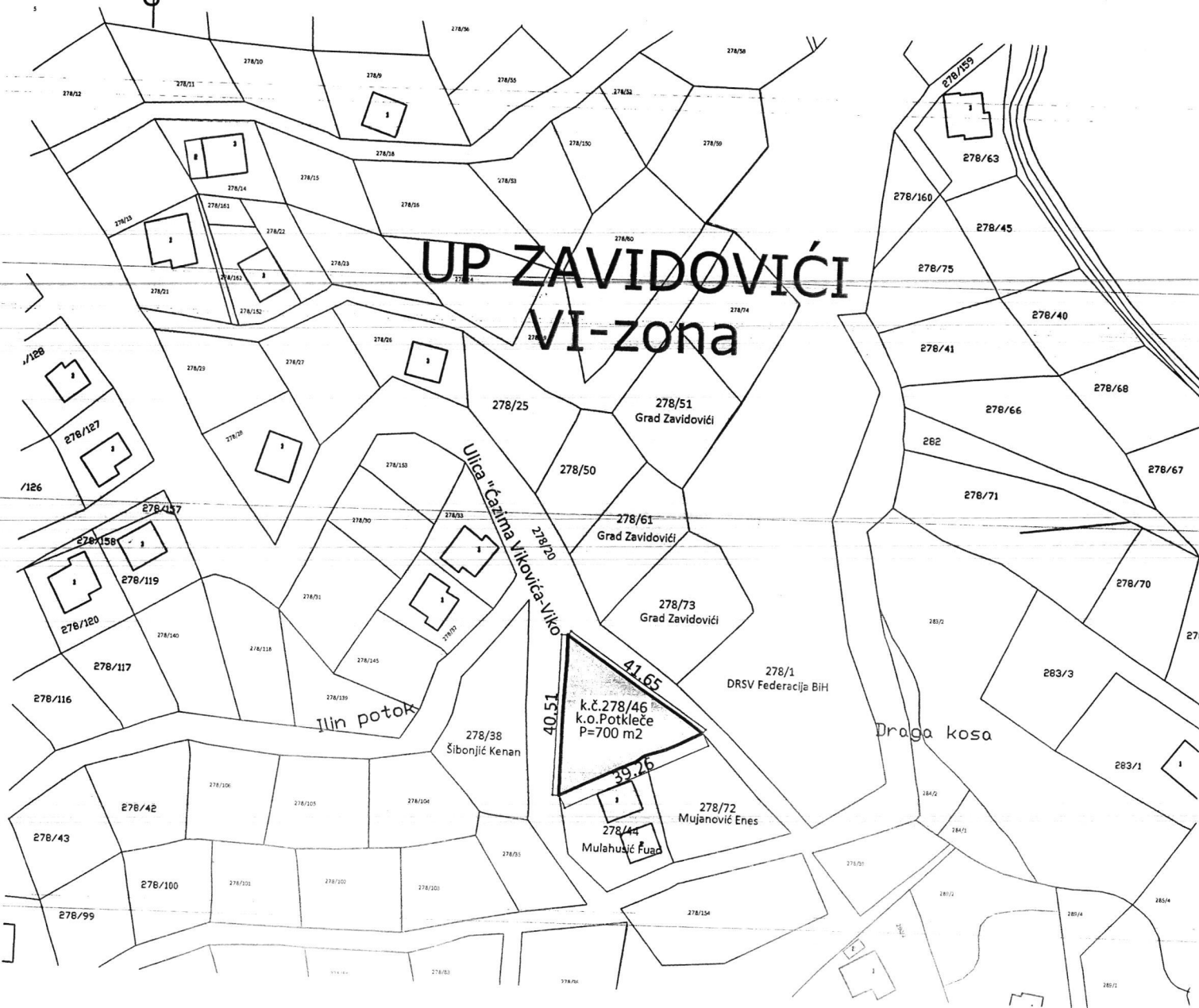
Remzo Šimunović dipl. pravnik

IZVOD

Iz Prostornog plana Grada Zavidovići
-građevinsko zemljište šire urbano područje „ZAVIDOVIĆI“

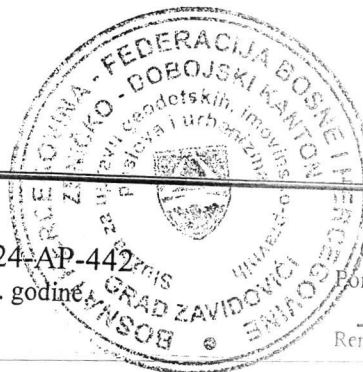
k.č.278/46
k.o.Potkleče

R1:1500

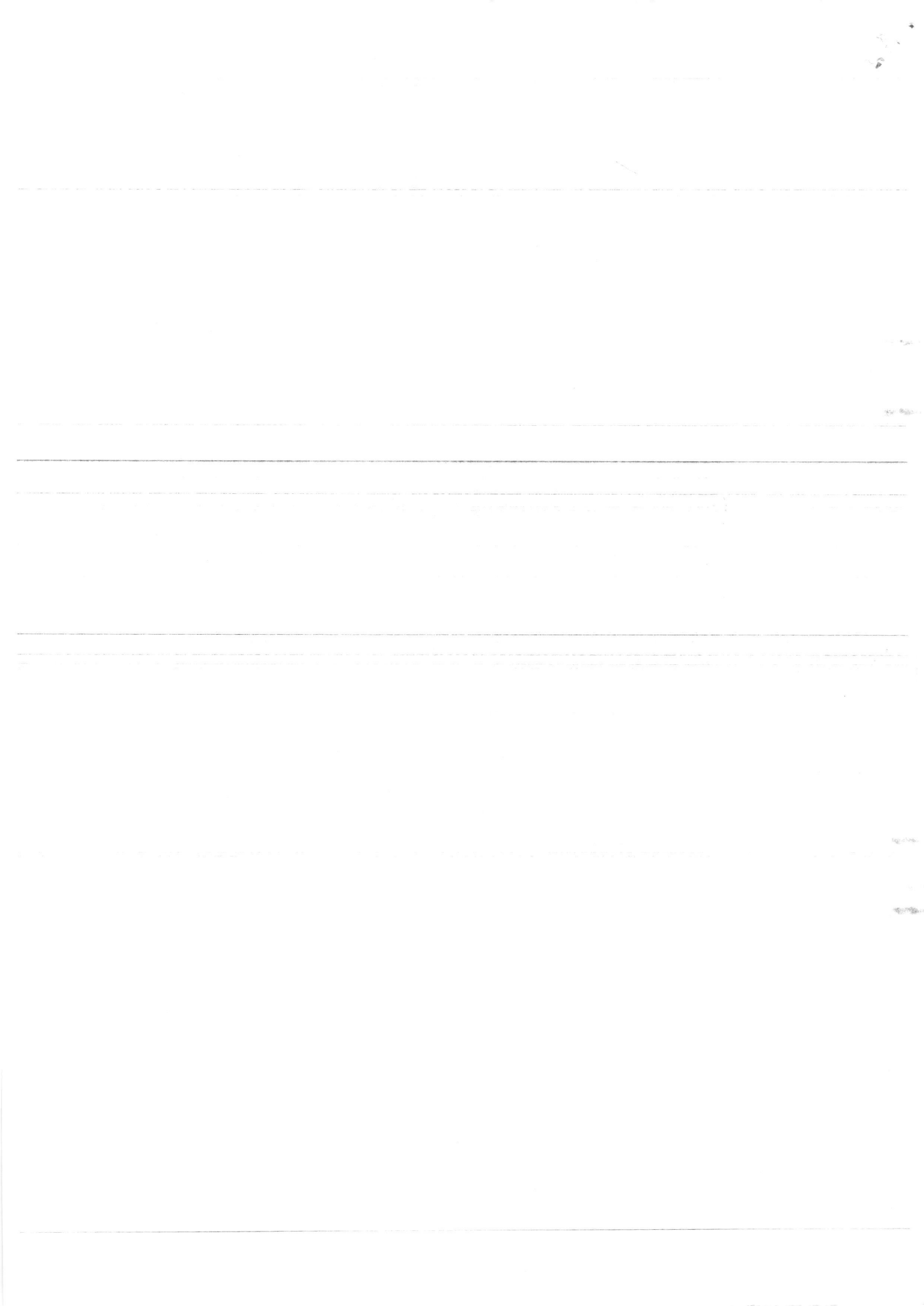


IZVRADIO

Broj: 06-45-8/24-AP-442
Avgust / 2024. godine



POSVJERAVA
Pomoćnik gradonačelnika
Remzo Šimajović, dipl.pravnik



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI



Služba za upravljanje geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

Broj: 06-19-3150/24-UP-1-2

Datum: 3.9.2024. godine

Gradonačelnik Grada Zavidovići -Služba za upravljanje geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma, rješavajući po službenoj dužnosti u predmetu izdavanja načelne urbanističke saglasnosti na lokaciju izgradnje individualno stambene građevine u obuhvatu Prostornog plana općine Zavidovići na lokalitetu građevinskog zemljišta šireg urbanog područja Grada Zavidovići, na lokaciji označenoj sa k.č. 278/73 k.o. Potkleče na osnovu člana 74. stav 1. i 2. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 17/23), i člana 200. Zakona o upravnom postupku ("Sl. novine F BiH", broj: 2/98 i 48/99) d o n o s i

R J E Š E N J E

-o načelnoj urbanističkoj saglasnosti-

I-DAJE SE Načelna urbanistička saglasnost na lokaciju izgradnje individualne stambene građevine na parceli k.č. 278/73 k.o.Potkleče u Ulici "Čazima Vikovića-Viko" što je Prostornim planom općine Zavidovići obuhvaćena pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, pod slijedećim urbanističko-tehničkim uvjetima:

1.Predmetno zemljište se privodi konačnoj namjeni prema ranije izvršenoj parcelaciji u okviru obuhvata stavljenog van snage Urbanističkog plana grada Zavidovići, a na zemljištu označenom kao katastarska čestica broj: 278/73 k.o.Potkleče što će se dalje rješavati na osnovu uvjeta koji su određeni važećim Prostornim planom Grada Zavidovići.

2.Položaj objekta stambene građevine će se odrediti prema Izvodu iz Prostornog plana Zavidovići u razmjeri R 1:1500 za parcelu k.č.278/73 k.o.Potkleče površine od 790 m², koji je sastavni dio ovog rješenja a naknadnim rješenjem o urbanističkoj saglasnosti shodno priloženom Idejnom rješenju građevine odredit će se horizontalni i vertikalni gabariti poštujući okolne građevinske i regulacione linije.

-radi posebnosti postupka i tipa objekta obavezno je izrada Idejnog rješenja izrađenog od strane ovlaštene projektne kuće koje će se dostaviti u postupak izdavanja naknadne urbanističke saglasnosti, poštujući obaveze prema susjednim parcelama sa propisnim udaljenostima od istih i udaljenostima od planiranih i postojećih saobraćajnica.

3.Horizontalni gabariti objekta: odredit će se u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti nakon dostavljanja Idejnog rješenja kojim će se formirati markica predmetnog objekta u skladu sa svim uvjetima koji poštuju obaveze prema susjednim parcelama sa propisnim udaljenostima od istih i udaljenostima od planiranih i postojećih saobraćajnica kao i od izgrađenih susjednih građevina.

4. Vertikalni gabarit objekta je: maksimalni od tri etaže s tim da u iste ulazi i etaža suterena a etaža podruma može se raditi neovisno od dozvoljenosti etaža što zavisi od konfiguracije terena.

5. Karakter objekta je: trajan.

6. Namjena objekta je: stambena / individualno stanovanje.

7. Prilaz objektu obezbijedit će se sa: Ulice "Ćazima Vikovića-Viko" što je označeno sa katastarskom česticom k.č.broj : 278/73 k.o.Potkleče.

8. Kotu prve etaže stambene građevine: definisati na licu mjesta prilikom izrade Idejnog rješenja od strane ovlaštene osobe geodetske struke.

9. Konstruktivni sistem objekta izvesti kao: klasični armirano-betonski sa horizontalnim i vertikalnim konstruktivnim elementima i klasičnim zidovima.

10. Krov objekta izvesti u klasičnom drvenom konstruktivnom sistemu sa sljemenom paralelnim sa Ulicom „Ćazima Vikovića-Viko“ a pokrov objekta izvesti identičnim pokrovima koji datirajuna tom mikro-lokalitetu.

11. Instalacije elektro, vodovoda, kanalizacije, ptt i po potrebi instalacije centralnog grijanja se priključuju na gradske vodove prema predhodnim saglasnostima koje je investitor dužan pribaviti prije izdavanja odobrenja za građenje, a u slučaju potrebe izmještanja podzemnih ili nadzemnih instalacija iste je dužan izvesti investitor o svom trošku.

II-Arhitektonsko-oblikovni elementi:

-fasadni izgled i ostale elemente objekta izvesti: u klasičnim građevinskim materijalima primjenjujući materijale, boju i obradu fasade koja će se uklopiti u vizuru tog mikro-lokaliteta kao i sliku gradskog jezgra šireg urabnog područja.

-pri lociranju samog objekta u sklopu predmetne parcele uz poštivanje građevinskih linija, posebnu pažnju treba obratiti na nosivost zemljišta, nivo podzemnih voda, smjer strujanja zraka, orijentaciju objekata, protupožarnu zaštitu, kao i poduzimanje svih neophodnih mjera za zaštitu čovjekove okoline.

-kod arhitektonskog oblikovanja objekata posebnu pažnju obratiti na kompoziciju cjelokupnog kompleksa.

-na fasadama i kod krovnih ploha dozvoljena je primjena istaka, doksata, atika, krovnih badža, mansardi, kosina, terasa i sl.

-u konstruktivnom i oblikovnm smislu moguća je primjena klasičnih i savremenih materijala.

-oblikovanje prostora proizilazi iz namjene prostora i osnovne ideje urbanističkog rješenja.

-kod arhitektonskog oblikovanja mogu se primjenjivati različiti principi oblikovanja od analogije do kontrasta.

-dakle svaka pojedinačna lokacija (kompleks) treba da bude predmet detaljne arhitektonske analize ili, urbanističkog projekta koji će biti uslovljen osnovnim postavkama ovog Plana i Odlukom o provođenju Plana.

-izgradnja objekata, saobraćajnica i drugih površina mora biti takva da obezbijedi nesmetano korištenje za invalidna lica, a prema važećoj zakonskoj regulativi.

-zelenilo (cvijetnjaci, drvoredi, travnjaci i sl.) na uređenim javnim površinama treba podizati tako da ne ometa saobraćajne tokove, nadzemnu i podzemnu infrastrukturu, preglednost i da budu u funkciji kompozicije prostora.

III- Predmetna lokacija, parcela k.č.broj: 278/73 k.o.Potkleče obuhvaćena je širim gradskim urbanim područjem pod 6 (šestom) zonom.

-Naknada za troškove priprema uređenja gradskog građevinskog zemljišta iznosi 6,00 KM/m² shodno Odluci o utvrđivanju zona grada Zavidovića.

-Naknada za prirodne pogodnosti korištenja građevinskog zemljišta (renta) iznosi 12,00 KM/m², shodno Odluci o utvrđivanju zona grada Zavidovića.

-Konačan iznos naknada utvrdit će se na osnovu projektne dokumentacije u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje zasebnim rješenjem u skladu sa sa čl. 120. (tačka 6.) Zakona o prostornom uređenju i građenju a shodno odredbama Odluke o uslovima i načinu dodjele gradsko građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu i neto korisne površine prema dostavljenoj projektnoj dokumentaciji za predmetni objekat.

IV- Pomoćne objekte nakon izgradnje novog, korisnik zemljišta je dužan ukloniti a okolni prostor urediti.

V- Korisnik zemljišta koji je stekao pravo korištenja radi građenja, dužan je preuzeti predmetno Rješenje o Načelnjoj urbanističkoj saglasnosti, pribaviti Idejni projekat i zatražiti dopunu izdavanja urbanističke saglasnosti odnosno zatražiti izdavanje rješenja o urbanističkoj saglasnosti sa svim potrebnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja.

O b r a z l o ž e n j e

Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma Grada Zavidovići pokrenula je po službenoj dužnosti postupak izdavanja načelne urbanističke saglasnosti na lokaciju izgradnje individualne stambene građevine na parceli k.č. 278/73 k.o.Potkleče u Ulici "Ćazima Vikovića-Viko", što je Prostornim planom općine Zavidovići obuhvaćena pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, a za potrebe raspisivanja javnog konkursa za prodaju predmetne parcele radi građenja.

Načelnom urbanističkom saglasnošću utvrđuju se osnovni preduslovi za odobravanje građenja na predmetnom zemljištu (namjena, položaj, veličina građevine, i infrastruktura).

Investitor koji stekne pravo vlasništva na predmetnoj parceli u svrhu građenja građevine definisane urbanističko-tehničkim uvjetima u dispozitivu ovog Rješenja izradit će idejno rješenje i zatražiti dopunu izdavanja urbanističke saglasnosti, odnosno zatražiti izdavanje rješenja o urbanističkoj saglasnosti sa svim potrebnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja.

Administrativna taksa za izdavanje ovog rješenja oslobođena je od plaćanja shodno čl. 9. stav 1. Odluke o općinskim administrativnim taksama ("Sl. glasnik općine Zavidovići", broj: 07/17, 06/20 i 02/21).

Traženim radovima pod uvjetima iz dispozitiva ovog rješenja neće se remetiti urbanističko- tehnički uvjeti te će se izgradnja individualne stambene građevine na parceli k.č. 278/73 k.o.Potkleče u Ulici "Ćazima Vikovića -Viko" što je Prostornim planom općine

Zavidovići obuhvaćena pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, u arhitektonskom, građevinskom, prostornom i ambijentalnom smislu u potpunosti uklopiti u prostor predmetnog mikro-lokaliteta.

Obzirom na prednje navedeno ovaj organ je u smislu člana 74. Zakona o prostornom uređenju i građenju (“Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 17/23) odlučio kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Ze-do Kantona Zenica u roku od 15 dana od dana prijema ovog zaključka. Žalba se predaje neposredno ili putem ovog organa, kod kojeg se može izjaviti i na zapisnik i ista sa taksira sa 10,00 KM po tarifnom broju 9. Tarife Kantonalnih administrativnih taksi (“Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona”, broj: 13/02, 12/03, 4/04, 5/04, 4/08, 7/09, 2/10, 6/10, 9/10, 12/13, 3/14).

Dostavljeno:

1. Odsjeku za imovinsko- pravne poslove
2. Arhivi.



POMOĆNIK GRADONAČELNIKA

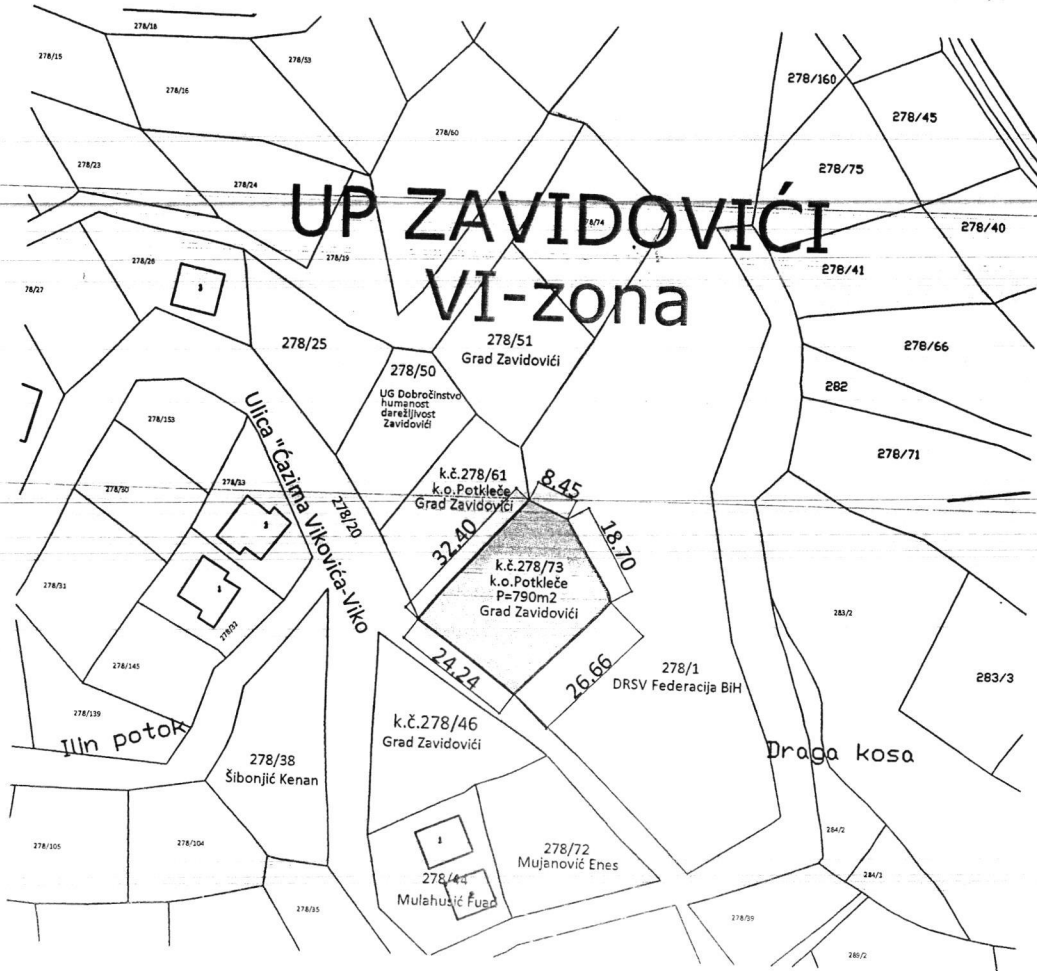
Remzo Sinanović dipl. pravnik

IZVOD

Iz Prostornog plana Grada Zavidovići
-građevinsko zemljište šire urbano područje „ZAVIDOVIĆI“

k.č.278/73
k.o.Potkleče

R1:1500

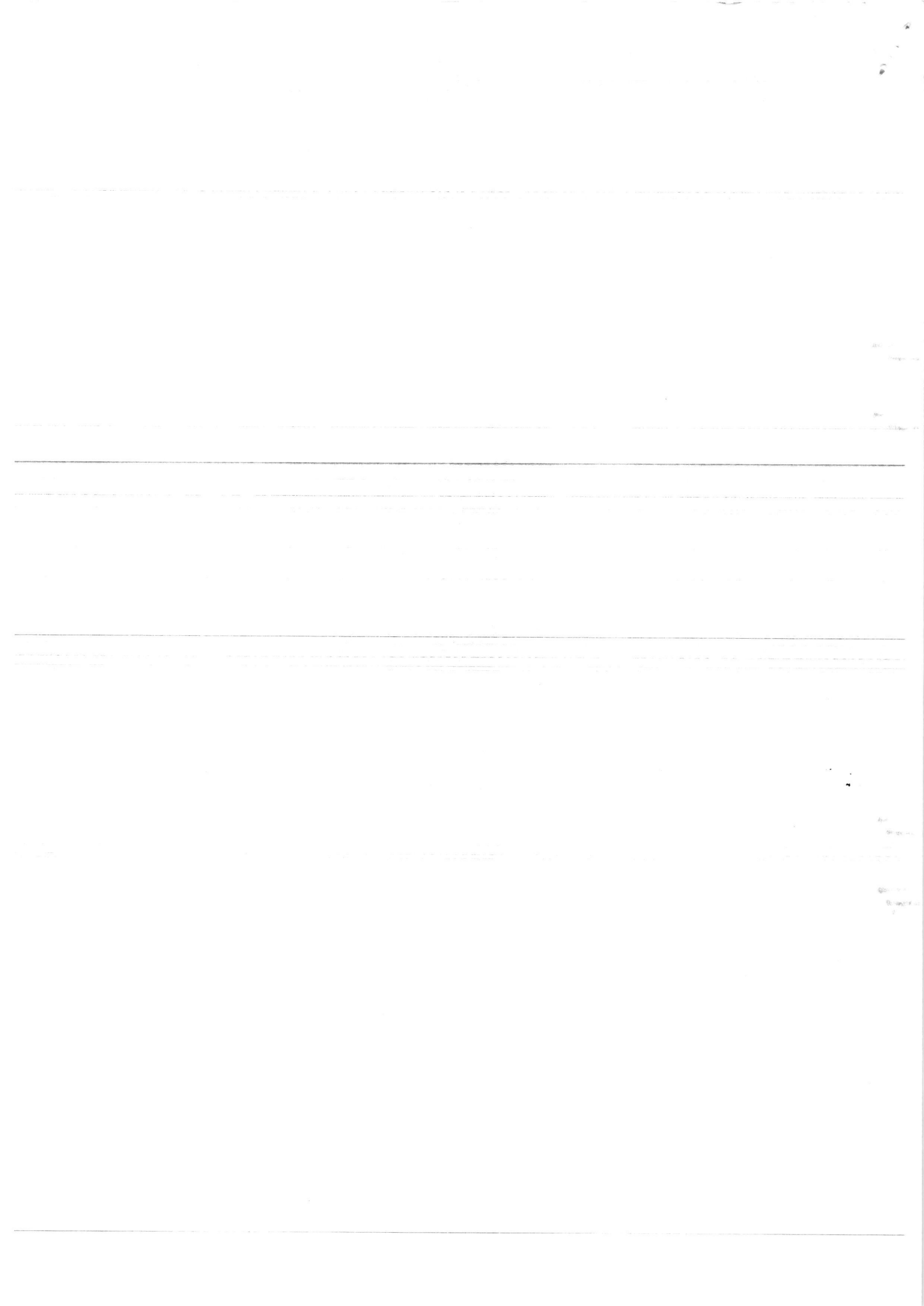


IZVOD
[Signature]

Broj: 06-45-8/24-AP-444
Avgust / 2024. godine.



OVJERAVA
Pomoćnik gradonačelnika
[Signature]
Remzo Sinanović, dipl.pravnik





Gradonačelnik Grada Zavidovići -Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma, rješavajući po službenoj dužnosti u predmetu izdavanja načelne urbanističke saglasnosti na lokaciju izgradnje individualno stambene građevine u obuhvatu Prostornog plana općine Zavidovići na lokalitetu građevinskog zemljišta šireg urbanog područja Grada Zavidovići, na lokaciji označenoj sa k.č. 6/99 k.o. Potkleče na osnovu člana 74. stav 1. i 2. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona "broj; 17/23), i člana 200. Zakona o upravnom postupku ("Sl.novine F BiH", broj: 2/98 i 48/99) d o n o s i

R J E Š E N J E

-o načelnoj urbanističkoj saglasnosti-

I-DAJE SE Načelna urbanistička saglasnost na lokaciju izgradnje individualne stambene građevine na parceli k.č. 6/99 k.o.Potkleče u Ulici "Oslobodilaca Kleka" što je Prostornim planom općine Zavidovići obuhvaćena pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, pod slijedećim urbanističko-tehničkim uvjetima:

1.Predmetno zemljište se privodi konačnoj namjeni prema ranije izvršenoj parcelaciji u okviru obuhvata stavljenog van snage Urbanističkog plana grada Zavidovići, a na zemljištu označenom kao katastarska čestica broj: 6/99 k.o.Potkleče što će se dalje rješavati na osnovu uvjeta koji su određeni važećim Prostornim planom Grada Zavidovići.

2.Položaj objekta stambene građevine će se odrediti prema Izvodu iz Prostornog plana Zavidovići u razmjeri R 1:1500 za parcelu k.č.6/99 k.o.Potkleče površine od 400 m², koji je sastavni dio ovog rješenja a naknadnim rješenjem o urbanističkoj saglasnosti shodno priloženom Idejnom rješenju građevine odredit će se horizontalni i vertikalni gabariti poštujući okolne građevinske i regulacione linije.

-radi posebnosti postupka i tipa objekta obavezno je izrada Idejnog rješenja izrađenog od strane ovlaštene projektne kuće koje će se dostaviti u postupak izdavanja naknadne urbanističke saglasnosti, poštujući obaveze prema susjednim parcelama sa propisnim udaljenostima od istih i udaljenostima od planiranih i postojećih saobraćajnica.

3.Horizontalni gabariti objekta: odredit će se u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti nakon dostavljanja Idejnog rješenja kojim će se formirati markica predmetnog objekta u skladu sa svim uvjetima koji poštuju obaveze prema susjednim parcelama sa propisnim udaljenostima od istih i udaljenostima od planiranih i postojećih saobraćajnica kao i od izgrađenih susjednih građevina.

4.Vertikalni gabarit objekta je: maksimalni od tri etaže s tim da u iste ulazi i etaža suterena a etaža podruma može se raditi neovisno od dozvoljenosti etaža što zavisi od konfiguracije terena.

5. Karakter objekta je: trajan.

6. Namjena objekta je: stambena / individualno stanovanje.

7. Prilaz objektu obezbijedit će se sa: Ulice "Oslobodilaca Kleka" što je označeno sa katastarskom česticom k.č.broj: 6/1 k.o.Potkleče.

8. Kotu prve etaže stambene građevine: definisati na licu mjesta prilikom izrade Idejnog rješenja od strane ovlaštene osobe geodetske struke.

9. Konstruktivni sistem objekta izvesti kao: klasični armirano-betonski sa horizontalnim i vertikalnim konstruktivnim elementima i klasičnim zidovima.

10. Krov objekta izvesti u klasičnom drvenom konstruktivnom sistemu sa sljemenom paralelnim sa pristupnim javnim putem a pokrov objekta izvesti identičnim pokrovima koji datirajuna tom mikro-lokalitetu.

11. Instalacije elektro, vodovoda, kanalizacije, ptt i po potrebi instalacije centralnog grijanja se priključuju na gradske vodove prema predhodnim saglasnostima koje je investitor dužan pribaviti prije izdavanja odobrenja za građenje, a u slučaju potrebe izmještanja podzemnih ili nadzemnih instalacija iste je dužan izvesti investitor o svom trošku.

II-ArHITEKTONSKO-OBLIKOVNI ELEMENTI:

-fasadni izgled i ostale elemente objekta izvesti: u klasičnim građevinskim materijalima primjenjujući materijale, boju i obradu fasade koja će se uklopiti u vizuru tog mikro-lokaliteta kao i sliku gradskog jezgra šireg urabnog područja.

-pri lociranju samog objekta u sklopu predmetne parcele uz poštivanje građevinskih linija, posebnu pažnju treba obratiti na nosivost zemljišta, nivo podzemnih voda, smjer strujanja zraka, orijentaciju objekata, protupožarnu zaštitu, kao i poduzimanje svih neophodnih mjera za zaštitu čovjekove okoline.

-kod arhitektonskog oblikovanja objekata posebnu pažnju obratiti na kompoziciju cjelokupnog kompleksa.

-na fasadama i kod krovnih ploha dozvoljena je primjena istaka, doksata, atika, krovnih badža, mansardi, kosina, terasa i sl.

-u konstruktivnom i oblikovnom smislu moguća je primjena klasičnih i savremenih materijala.

-oblikovanje prostora proizilazi iz namjene prostora i osnovne ideje urbanističkog rješenja.

-kod arhitektonskog oblikovanja mogu se primjenjivati različiti principi oblikovanja od analogije do kontrasta.

-dakle svaka pojedinačna lokacija (kompleks) treba da bude predmet detaljne arhitektonske analize ili, urbanističkog projekta koji će biti uslovljen osnovnim postavkama ovog Plana i Odlukom o provođenju Plana.

-izgradnja objekata, saobraćajnica i drugih površina mora biti takva da obezbijedi nesmetano korištenje za invalidna lica, a prema važećoj zakonskoj regulativi.

-zelenilo (cvijetnjaci, drvoredi, travnjaci i sl.) na uređenim javnim površinama treba podizati tako da ne ometa saobraćajne tokove, nadzemnu i podzemnu infrastrukturu, preglednost i da budu u funkciji kompozicije prostora.

III- Predmetna lokacija, parcela k.č.broj: 6/99 k.o.Potkleče obuhvaćena je širim gradskim urbanim područjem pod 6 (šestom) zonom.

-Naknada za troškove priprema uređenja gradskog građevinskog zemljišta iznosi 6,00 KM/m² shodno Odluci o utvrđivanju zona grada Zavidovića.

-Naknada za prirodne pogodnosti korištenja građevinskog zemljišta (renta) iznosi 12,00 KM/m², shodno Odluci o utvrđivanju zona grada Zavidovića.

-Konačan iznos naknada utvrdit će se na osnovu projektne dokumentacije u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje zasebnim rješenjem u skladu sa čl. 120. tačka 6. Zakona o prostornom uređenju i građenju a shodno odredbama Odluke o uslovima i načinu dodjele gradsko građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu i neto korisne površine prema dostavljenoj projektnoj dokumentaciji za predmetni objekat.

IV- Pomoćne objekte nakon izgradnje novog, korisnik zemljišta je dužan ukloniti a okolni prostor urediti.

V- Korisnik zemljišta koji je stekao pravo korištenja radi građenja, dužan je preuzeti predmetno Rješenje o Načelnoj urbanističkoj saglasnosti, pribaviti Idejni projekat i zatražiti dopunu izdavanja urbanističke saglasnosti odnosno zatražiti izdavanje rješenja o urbanističkoj saglasnosti sa svim potrebnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja.

O b r a z l o ž e n j e

Služba za upravljanje geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma Grada Zavidovići pokrenula je po službenoj dužnosti postupak izdavanja načelne urbanističke saglasnosti na lokaciju izgradnje individualne stambene građevine na parceli k.č. 6/99 k.o.Potkleče u Ulici "Oslobodilaca Kleka", što je Prostornim planom općine Zavidovići obuhvaćena pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, a za potrebe raspisivanja javnog konkursa za prodaju predmetne parcele radi građenja.

Načelnom urbanističkom saglasnošću utvrđuju se osnovni preduslovi za odobravanje građenja na predmetnom zemljištu (namjena, položaj, veličina građevine, i infrastruktura).

Investitor koji stekne pravo vlasništva na predmetnoj parceli u svrhu građenja građevine definisane urbanističko-tehničkim uvjetima u dispozitivu ovog Rješenja izradit će idejno rješenje i zatražiti dopunu izdavanja urbanističke saglasnosti, odnosno zatražiti izdavanje rješenja o urbanističkoj saglasnosti sa svim potrebnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja.

Administrativna taksa za izdavanje ovog rješenja oslobođena je od plaćanja shodno čl. 9. stav 1. Odluke o općinskim administrativnim taksama ("Sl. glasnik općine Zavidovići", broj: 07/17, 06/20 i 02/21).

Traženim radovima pod uvjetima iz dispozitiva ovog rješenja neće se remetiti urbanističko- tehnički uvjeti te će se izgradnja individualne stambene građevine na parceli k.č. 6/99 k.o.Potkleče u Ulici "Oslobodilaca Kleka" što je Prostornim planom općine Zavidovići obuhvaćena pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, u arhitektonskom, građevinskom, prostornom i ambijentalnom smislu u potpunosti uklopiti u prostor predmetnog mikro-lokaliteta.

Obzirom na prednje navedeno ovaj organ je u smislu člana 74. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 17/23) odlučio kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Ze-do Kantona Zenica u roku od 15 dana od dana prijema ovog zaključka. Žalba se predaje neposredno ili putem ovog organa, kod kojeg se može izjaviti i na zapisnik i ista sa taksira sa 10,00 KM po tarifnom broju 9. Tarife Kantonalnih administrativnih taksi ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 13/02, 12/03, 4/04, 5/04, 4/08, 7/09, 2/10, 6/10, 9/10, 12/13, 3/14).

Dostavljeno:

1. Odsjeku za imovinsko- pravne poslove,
2. Arhivi.



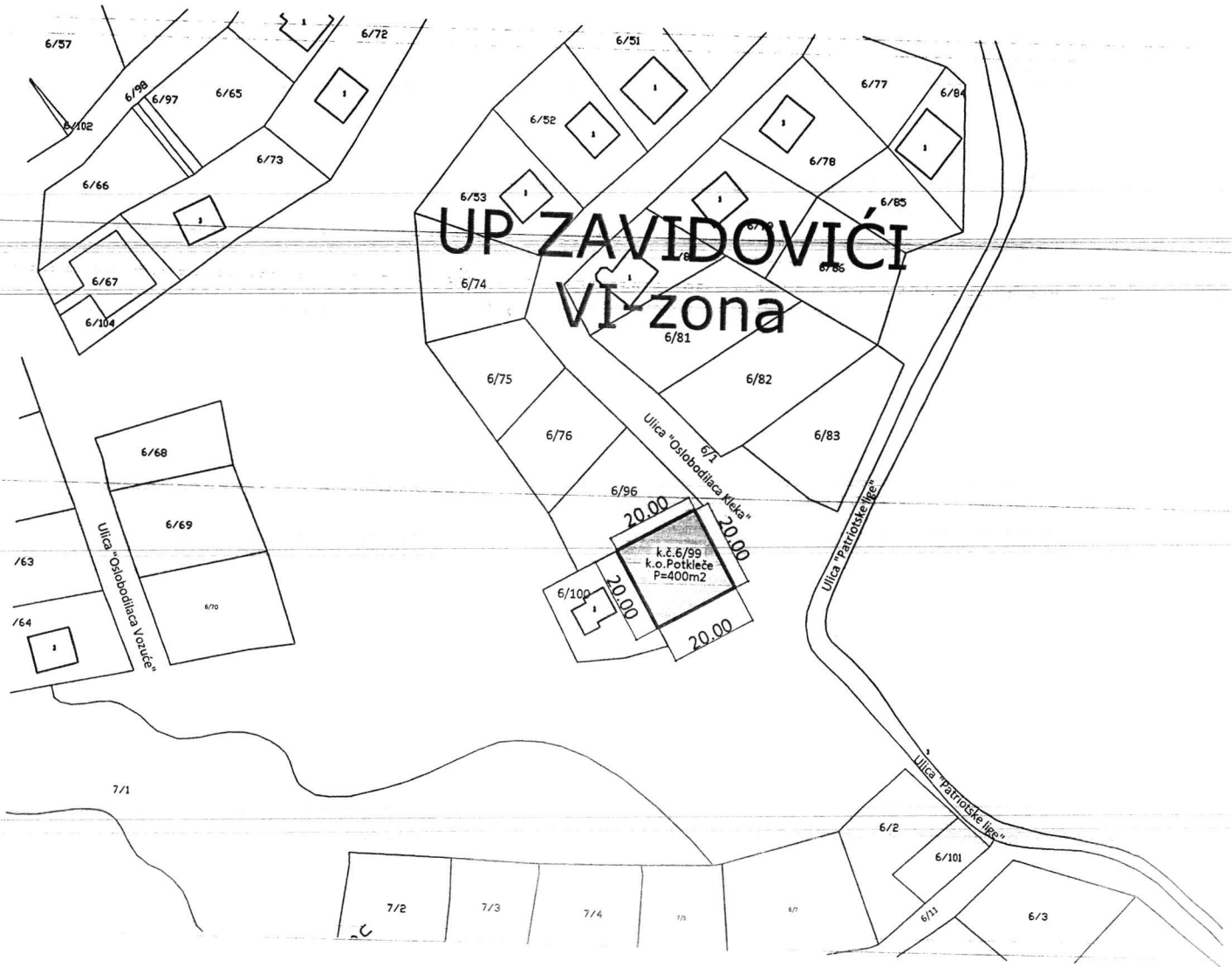
POMOĆNIK GRADONAČELNIKA
Remzo Sinanović dipl. pravnik

IZVOD

Iz Prostornog plana Grada Zavidovići
-građevinsko zemljište šire urbano područje „ZAVIDOVIĆI“

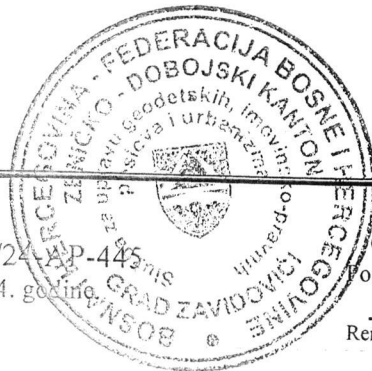
k.č.6/99
k.o.Potkleče

R1:1500



IZRADIO

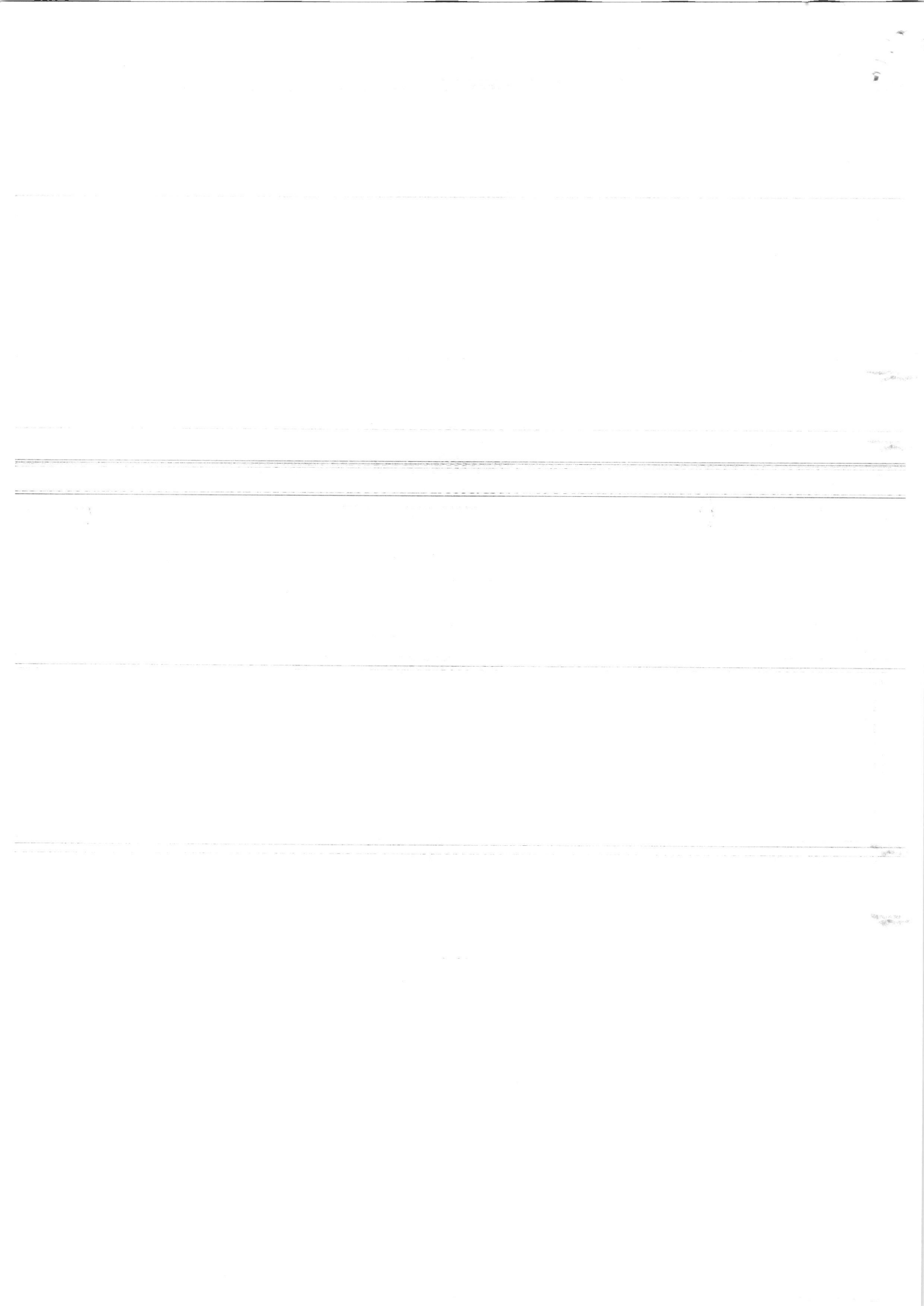
Broj: 06-45-8/24-EP-445
Avgust / 2024. godine



OVJERAVA

Pomoćnik gradonačelnika

Remzo Sinanović, dipl.pravnik





Gradonačelnik Grada Zavidovići -Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma, rješavajući po službenoj dužnosti u predmetu izdavanja načelne urbanističke saglasnosti na lokaciju izgradnje individualno stambene građevine u obuhvatu Prostornog plana općine Zavidovići na lokalitetu građevinskog zemljišta šireg urbanog područja Grada Zavidovići, na lokaciji označenoj sa k.č. 6/7 k.o. Potkleče na osnovu člana 74. stav 1. i 2. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona "broj; 17/23), i člana 200. Zakona o upravnom postupku ("Sl. novine F BiH", broj: 2/98 i 48/99) d o n o s i

R J E Š E N J E

-o načelnoj urbanističkoj saglasnosti-

I-DAJE SE Načelna urbanistička saglasnost na lokaciju izgradnje individualne stambene građevine na parceli k.č. 6/7 k.o.Potkleče u Ulici "Patriotske lige" što je Prostornim planom općine Zavidovići obuhvaćena pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, pod slijedećim urbanističko-tehničkim uvjetima:

1.Predmetno zemljište se privodi konačnoj namjeni prema ranije izvršenoj parcelaciji u okviru obuhvata stavljenog van snage Urbanističkog plana grada Zavidovići, a na zemljištu označenom kao katastarska čestica broj: 6/7 k.o.Potkleče što će se dalje rješavati na osnovu uvjeta koji su određeni važećim Prostornim planom Grada Zavidovići.

2.Položaj objekta stambene građevine će se odrediti prema Izvodu iz Prostornog plana Zavidovići u razmjeri R 1:1500 za parcelu k.č.6/7 k.o.Potkleče površine od 857 m², koji je sastavni dio ovog rješenja a naknadnim rješenjem o urbanističkoj saglasnosti shodno priloženom Idejnom rješenju građevine odredit će se horizontalni i vertikalni gabariti poštujući okolne građevinske i regulacione linije.

-radi posebnosti postupka i tipa objekta obavezno je izrada Idejnog rješenja izrađenog od strane ovlaštene projektne kuće koje će se dostaviti u postupak izdavanja naknadne urbanističke saglasnosti, poštujući obaveze prema susjednim parcelama sa propisnim udaljenostima od istih i udaljenostima od planiranih i postojećih saobraćajnica.

3.Horizontalni gabariti objekta: odredit će se u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti nakon dostavljanja Idejnog rješenja kojim će se formirati markica predmetnog objekta u skladu sa svim uvjetima koji poštuju obaveze prema susjednim parcelama sa propisnim udaljenostima od istih i udaljenostima od planiranih i postojećih saobraćajnica kao i od izgrađenih susjednih građevina.

4. Vertikalni gabarit objekta je: maksimalni od tri etaže s tim da u iste ulazi i etaža suterena a etaža podruma može se raditi neovisno od dozvoljenosti etaža što zavisi od konfiguracije terena.

5. Karakter objekta je: trajan.

6. Namjena objekta je: stambena / individualno stanovanje.

7. Prilaz objektu obezbijedit će se sa: Ulice "Patriotske lige" što je označeno sa katastarskom česticom k.č.broj: 838/4 k.o. Mustajbašići pa dalje preko pristupnog javnog puta označenim sa k.č.broj : 6/11 k.o. Potkleče.

8. Kotu prve etaže stambene građevine: definisati na licu mjesta prilikom izrade Idejnog rješenja od strane ovlaštene osobe geodetske struke.

9. Konstruktivni sistem objekta izvesti kao: klasični armirano-betonski sa horizontalnim i vertikalnim konstruktivnim elementima i klasičnim zidovima.

10. Krov objekta izvesti u klasičnom drvenom konstruktivnom sistemu sa sljemenom paralelnim sa pristupnim javnim putem a pokrov objekta izvesti identičnim pokrovima koji datirajuna tom mikro-lokalitetu.

11. Instalacije elektro, vodovoda, kanalizacije, ptt i po potrebi instalacije centralnog grijanja se priključuju na gradske vodove prema predhodnim saglasnostima koje je investitor dužan pribaviti prije izdavanja odobrenja za građenje, a u slučaju potrebe izmještanja podzemnih ili nadzemnih instalacija iste je dužan izvesti investitor o svom trošku.

II-Arhitektonsko-oblikovni elementi:

-fasadni izgled i ostale elemente objekta izvesti: u klasičnim građevinskim materijalima primjenjujući materijale, boju i obradu fasade koja će se uklopiti u vizuru tog mikro-lokaliteta kao i sliku gradskog jezgra šireg urabnog područja.

-pri lociranju samog objekta u sklopu predmetne parcele uz poštivanje građevinskih linija, posebnu pažnju treba obratiti na nosivost zemljišta, nivo podzemnih voda, smjer strujanja zraka, orijentaciju objekata, protupožarnu zaštitu, kao i poduzimanje svih neophodnih mjera za zaštitu čovjekove okoline.

-kod arhitektonskog oblikovanja objekata posebnu pažnju obratiti na kompoziciju cjelokupnog kompleksa.

-na fasadama i kod krovnih ploha dozvoljena je primjena istaka, doksata, atika, krovnih badža, mansardi, kosina, terasa i sl.

-u konstruktivnom i oblikovnom smislu moguća je primjena klasičnih i savremenih materijala.

-oblikovanje prostora proizilazi iz namjene prostora i osnovne ideje urbanističkog rješenja.

-kod arhitektonskog oblikovanja mogu se primjenjivati različiti principi oblikovanja od analogije do kontrasta.

-dakle svaka pojedinačna lokacija (kompleks) treba da bude predmet detaljne arhitektonske analize ili, urbanističkog projekta koji će biti uslovljen osnovnim postavkama ovog Plana i Odlukom o provođenju Plana.

-izgradnja objekata, saobraćajnica i drugih površina mora biti takva da obezbijedi nesmetano korištenje za invalidna lica, a prema važećoj zakonskoj regulativi.

-zelenilo (cvijetnjaci, drvoredi, travnjaci i sl.) na uređenim javnim površinama treba podizati tako da ne ometa saobraćajne tokove, nadzemnu i podzemnu infrastrukturu, preglednost i da budu u funkciji kompozicije prostora.

III-Predmetna lokacija, parcela k.č.broj: 6/7 k.o.Potkleče obuhvaćena je širim gradskim urbanim područjem pod 6 (šestom) zonom.

-Naknada za troškove priprema uređenja gradskog građevinskog zemljišta iznosi 6,00 KM/m² shodno Odluci o utvrđivanju zona grada Zavidovića.

-Naknada za prirodne pogodnosti korištenja građevinskog zemljišta (renta) iznosi 12,00 KM/m², shodno Odluci o utvrđivanju zona grada Zavidovića.

-Konačan iznos naknada utvrdit će se na osnovu projektne dokumentacije u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje zasebnim rješenjem u skladu sa sa čl. 120. (tačka 6.) Zakona o prostornom uređenju i građenju, a shodno odredbama Odluke o uslovima i načinu dodjele gradsko građevinskog zemljišta u državnom vlasništvu i neto korisne površine prema dostavljenoj projektnoj dokumentaciji za predmetni objekat.

IV- Pomoćne objekte nakon izgradnje novog, korisnik zemljišta je dužan ukloniti a okolni prostor urediti.

V-Korisnik zemljišta koji je stekao pravo korištenja radi građenja, dužan je preuzeti predmetno Rješenje o Načelnoj urbanističkoj saglasnosti, pribaviti Idejni projekat i zatražiti dopunu izdavanja urbanističke saglasnosti odnosno zatražiti izdavanje rješenja o urbanističkoj saglasnosti sa svim potrebnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja.

O b r a z l o ž e n j e

Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma Grada Zavidovići pokrenula je po službenoj dužnosti postupak izdavanja načelne urbanističke saglasnosti na lokaciju izgradnje individualne stambene građevine na parceli k.č. 6/7 k.o.Potkleče u Ulici "Patriotske lige" što je Prostornim planom općine Zavidovići obuhvaćena pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, a za potrebe raspisivanja javnog konkursa za prodaju predmetne parcele radi građenja.

Načelnom urbanističkom saglasnošću utvrđuju se osnovni preduslovi za odobravanje građenja na predmetnom zemljištu (namjena, položaj, veličina građevine, i infrastruktura).

Investitor koji stekne pravo vlasništva na predmetnoj parceli u svrhu građenja građevine definisane urbanističko-tehničkim uvjetima u dispozitivu ovog Rješenja izradit će idejno rješenje i zatražiti dopunu izdavanja urbanističke saglasnosti, odnosno zatražiti izdavanje rješenja o urbanističkoj saglasnosti sa svim potrebnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja.

Administrativna taksa za izdavanje ovog rješenja oslobođena je od plaćanja shodno čl. 9. stav 1. Odluke o općinskim administrativnim taksama ("Sl. glasnik općine Zavidovići", broj: 07/17, 06/20 i 02/21).

Traženim radovima pod uvjetima iz dispozitiva ovog rješenja neće se remetiti urbanističko- tehnički uvjeti te će se izgradnja individualne stambene građevine na parceli k.č. 6/7 k.o.Potkleče u Ulici "Patriotske lige" što je Prostornim planom općine Zavidovići obuhvaćena pod građevinskim zemljištem šireg urbanog područja „ZAVIDOVIĆI“, u

arhitektonskom, građevinskom, prostornom i ambijentalnom smislu u potpunosti uklopiti u prostor predmetnog mikro-lokaliteta.

Obzirom na prednje navedeno ovaj organ je u smislu člana 74. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 17/23) odlučio kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Ze-do Kantona Zenica u roku od 15 dana od dana prijema ovog zaključka. Žalba se predaje neposredno ili putem ovog organa, kod kojeg se može izjaviti i na zapisnik i ista sa taksira sa 10,00 KM po tarifnom broju 9. Tarife Kantonalnih administrativnih taksi ("Sl. novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 13/02, 12/03, 4/04, 5/04, 4/08, 7/09, 2/10, 6/10, 9/10, 12/13, 3/14).

Dostavljeno:

1. Odsjeku za imovinsko- pravne poslove,

2. Arhivi.

POMOĆNIK GRADONAČELNIKA

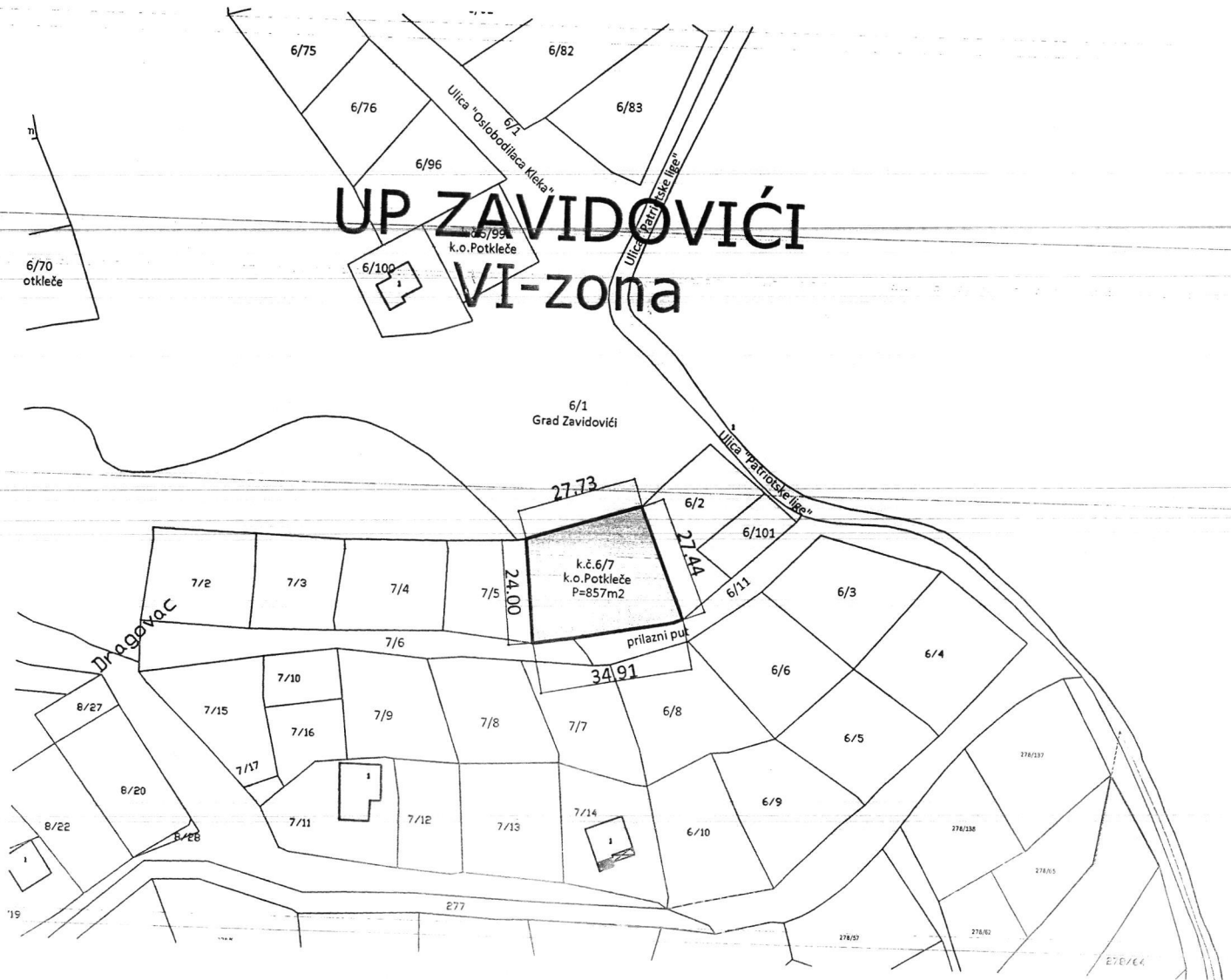
Remzo Sinanović dipl. pravnik

IZVOD

Iz Prostornog plana Grada Zavidovići
-građevinsko zemljište šire urbano područje „ZAVIDOVIĆI“

k.č.6/7
k.o.Potkleče

R1:1500



IZRADIO

Broj: 06-45/8/24-AP-447
Avgust / 2024. godine.



OVJERAVA
Pomoćnik gradonačelnika
Remzo Sinanović, dipl.pravnik

