

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON TUZLANSKI
OPĆINA BANOVICI
OPĆINSKI NAČELNIK**

Broj: 01-04-322 2020.god.

Datum: 18.02. 2020.god.

Na osnovu člana 363. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine F BiH", br. 66/13, 100/13), člana 7. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova ("Službene novine F BiH", br. 17/14), člana 4. Odluke o načinu i uslovima raspolaganja nekretninama u vlasništvu općine Banovići broj: 10/01-02-313/18 od 30.10.2018. godine i člana 10. Odluke o načinu i uslovima prodaje neizgrađenog građevinskog zemljišta putem javnog konkursa-licitacije na lokalitetu Poslovne zone „Sadnice“ broj: 01-04-33/20 od 06.02.2020. godine, Općinski načelnik raspisuje:

JAVNI OGLAS

o prodaji neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu općine Banovići putem javnog nadmetanja - licitacije

1. Općina Banovići, adresa: Alije Dostovića broj: 1, poštanski broj i mjesto: 75 290, Banovići, telefon/fax: 035/743-418, kontakt osoba: Eldis Lapandić
2. Raspisuje se Javni oglas za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu općine Banovići putem **javnog nadmetanja - licitacije**, radi izgradnje poslovnih objekata u Poslovnoj zoni „Sadnice“, Sadnice bb, Banovići, označeno kao:

- parcela broj: **803/39**, zv. „Sadnice“, livada 3. klase površine 932 m² i ostalo neplodno zemljište u površini od 1294 m², ukupne površine **2226 m²** upisana u ZKUL broj: 1240 i KKUL broj: 1164 K.O. Banovići Selo sa pravom vlasništva općina Banovići udio 1/1 i
- parcela broj: **803/40**, zv. „Sadnice“, livada 3. klase površine 858 m² i ostalo neplodno zemljište u površini od 985 m², ukupne površine **1843 m²** upisana u ZKUL broj: 1240 i KKUL broj: 1164 K.O. Banovići Selo sa pravom vlasništva općina Banovići udio 1/1.

Na građevinskim parcelama iz člana 1. ove odluke, na temelju detaljnog planskog dokumenta Regulacioni plan "Poslovna zona-Sadnice", Banovići i Odluke o usvajanju regulacionog plana "Poslovna zona-Sadnice" Banovići, broj:10/01-02-106/18, datum 27.03.2018. godine ("Službeni glasnik Općine Banovići" broj 3/18), Rješenja lokacijska informacija službe za prostorno uređenje, planiranje, razvoj i poduzetništvo broj: 06-19-54/20 od 24.01.2020. godine, planirani su poslovni objekti (proizvodna hala, skladišni objekat, administrativno - poslovi prostor, izložbeno - prodajni prostor, uslužni prostor i sl.) sa dozvoljenim maksimalnim procentom zauzetosti parcele do $P_i = 60\%$, te je u skladu sa urbanističkim rješenjem građevinske parcele omogućeno, ukoliko se radi o istom vlasniku, te kada tehnologija proizvodnje zahtjeva kao i od potrebe potencijalnih investitora, više građevinskih čestica spojiti u urbanističke cjeline, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice.

Ostali elementi, kao što su karakteristike predmetnih parcela, opći plansko-prostorni i društveno ekonomski uslovi korištenja predmetnog zemljišta, drugi urbanističko-tehnički uslovi, te drugo, precizno su navedeni u rješenju lokacijska informacija broj: 06-19-54/20 od 24.01.2020. godine.

3. Početna prodajna cijena nekretnina, utvrđena na osnovu nalaza stalnog sudskog vještaka iz oblasti građevinske struke, iznosi:

- Za parcelu broj: 803/39 K.O. Banovići Selo, površine 2226 m²,.....25.599,00 KM
- Za parcelu broj: 803/40 K.O. Banovići Selo, površine 1843 m²,.....21.194,50 KM

4. Naknada iz osnova prirodnih pogodnosti- renta obračunava se prema m^2 korisne površine objekta prema prosječnoj konačnoj građevinskoj cijeni koju utvrđuje Općinsko vijeće. U skladu sa Odlukom o građevinskom zemljištu visina naknade po m^2 korisne površine građevine za V zonu (objekti pripadaju V zoni građevinskog zemljišta; ostalo građevinsko zemljište) iznosi **12,00KM/m²** i naknada za uređenje zemljišta određuje se na osnovu troškova uređenja građevinskog zemljišta koji je definisan Regulacionim planom "Poslovna zona-Sadnice", Banovići, Odlukom o utvrđivanju pogodnosti za investiranje u obuhvatu Poslovne zone "Sadnice" na području općine Banovići broj: 10/01-02-69/19 od 28.02.2019.godine (odluka objavljena na internet stranici općine Banovići www.opcina-banovici.com.ba) i na osnovu utvrđene bazne cijene i tabele za obračun uređenja prema Odluci o građevinskom zemljištu.

5. Pravo učešća u postupku javnog nadmetanja imaju sva fizička i pravna lica.

Pravo učešća u postupku javnog nadmetanja, imaju i dva ili više fizičkih odnosno pravnih lica, po osnovu Ugovora o zajedničkoj izgradnji čiji su potpisi ugovarača ovjereni kod nadležnog organa za ovjeru potpisa.

Osnovni kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača je visina ponuđene cijene u postupku javne licitacije.

Zainteresovana lica mogu izvršiti razgledanje građevinskih parcela koja je predmet licitacije i izvršiti uvid u dokumentaciju o predmetnoj nekretnini koja se prodaje **srijedom i četvrtkom u vremenu od 07 do 15 sati** i to u periodu od objavljivanja Javnog oglasa do krajnjeg roka za dostavljanja prijava.

6. Kapara za učešće u postupku javnog nadmetanja se utvrđuje u iznosu od **10 %** od početne prodajne cijene građevinske parcele koja je predmet licitacije koja iznosi:

- Za parcelu broj: 803/39 K.O. Banovići Selo, površine 2226 m^2 ,.....2.559,90 KM
- Za parcelu broj: 803/40 K.O. Banovići Selo, površine 1843 m^2 ,.....2.119,45 KM

te se ista uplaćuje na žiro račun Općine Banovići broj: **1321300296100059, otvorenog kod NLB Tuzlanske banke, vrsta prihoda 722431.**

Dokaz o uplati kapare će biti potrebno predati Komisiji za provođenje javnog nadmetanja prije početka licitacije.

Kapara se neće vratiti ukoliko učesnik ne pristupi javnom nadmetanju ili odustane od svoje ponude.

Učesniku u javnom nadmetanju koji ne ostvari pravo na kupovinu zemljišta, uplaćena kapara će se vratiti u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja postupka javnog nadmetanja.

7. Sa učesnikom licitacije čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija zaključiti će se odgovarajući Ugovor u formi notarski obrađene isprave.

Ako učesnik licitacije odustane od zaključenja ugovora gubi pravo na povrat kapare.

Učesnik u javnom nadmetanju čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija ponuda dužan je utvrđenu (kupovnu) cijenu za predmetno zemljište (uz umanjenje plaćene kapare) uplatiti u roku od **60 (šezdeset)** dana od dana potpisivanja ugovora o prodaji.

Ukoliko kupac ne plati ugovorenu kupoprodajnu cijenu smatrat će se da je jednostrano raskinuo kupoprodajnu ugovor i gubi pravo na povrat kapare.

8. Troškove izrade i notarske obrade ugovora o kupoprodaji snosi općina Banovići, kupac snosi troškove poreza na promet nekretnina, troškove provođenja i uknjižbe ugovora, te ostale troškove koji se odnose na postupak kupoprodaje.

9. Predaja nekretnine u posjed kupcu izvršit će se nakon isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene, u vrijeme i način kako dogovorom odrede kupac i prodavac.

10. Općina ima pravo da odustane od kupoprodaje

11. Prijava na Javni oglas podnosi se u pisanoj formi i sadrži:

- Prijavu na Javni oglas (Prijava se može preuzeti na internet stranici općine Banovići www.opcina-banovici.com.ba, ili lično u šalter sali zgrade općine Banovići – Centar za pružanje usluga građanima),
- Original ili ovjerenu kopiju Izvoda iz sudskog registra, odnosno ovjerenu kopiju registracije kod drugog nadležnog organa-za pravna lica,
- Original ili ovjerenu kopiju Identifikacionog broja poreznog obveznika - za pravna lica,

- Potvrda, obavijest i sl. banke o otvorenom tekućem računu sa naznakom transakcijskog računa banke, te pozivom na broj klijenta na koji će se izvršiti povrat kapare fizičkom ili pravnom licu ukoliko ne bude izabrano kao najpovoljniji ponuđač.
- Potpisanu Izjavu da prihvata sve uslove i obaveze navedene u ovom Javnom oglasu,
- Potvrda nadležne Službe za prostorno uređenje, planiranje, razvoj i poduzetništvo da je ponuđač izvršio uvid u parcele i prostorno planski dokument i upoznat je sa uslovima i detaljima gradnje objekata.
- Dokaz da učesnik licitacije nema neizmirenih obaveza prema općini Banovići po osnovu naknada za ranije dodijeljeno građevinsko zemljište kao i drugih neizmirenih obaveza – naknada prema općini Banovići, izdata od strane nadležnih Općinskih službi (potvrda ili uvjerenje - Služba za budžet finansije i inspeksijske poslove općine Banovići).

12. Postupak održavanja javnog nadmetanja će se održati u Sali za sastanke općine Banovići dana 13.03.2020. godine sa početkom 11:00 sati.

Javnom nadmetanju dužan je da prisustvuje podnosilac prijave ili lice koje posjeduje punomoć za zastupanje podnosioca prijave za postupak javnog nadmetanja (punomoć mora biti sačinjena u formi notarski obrađene isprave).

13. Rok za dostavljanje prijave za javno nadmetanje je 20 dana od dana objavljivanja Javnog oglasa u dnevnim novinama, na oglasnoj tabli i na internet stranici općine Banovići: www.opcina-banovici.com.ba.

Prijave sa naprijed navedenim dokazima podnose se lično na protokol u Šalter sali zgrade općine Banovići – Centar za pružanje usluga građanima ili putem preporučene poštanske pošiljke u zatvorenoj koverti na adresu: Općina Banovići, Alije Dostovića, broj: 1, 75 290 Banovići, sa naznakom:

Općina Banovići
Komisiji za provođenje postupka prodaje neizgrađenog građevinskog zemljišta putem
javnog nadmetanja - licitacije
„ne otvarati“

Na poledini kovert obavezno naznačiti ime i prezime, odnosno naziv firme, kontakt telefon.

Prijava se smatra nepotpunom ako ne sadrži sve što je propisano, ako nisu priložene sve isprave iz tačke 11. ovog Oglasa, odnosno ako ne sadrži sve podatke predviđene oglasom.

Podnosioci neblagovremene ili nepotpune prijave neće moći da učestvuju u postupku javnog nadmetanja (o čemu će biti obavješten od strane komisije za provođenje postupka, prije postupka licitacije telefonskim putem).

U slučaju podnošenja neblagovremene ili nepotpune prijave, a ukoliko se uvidom u istu utvrdi da je uplaćena kapara za učešće u postupku javnog nadmetanja, ista će se podnosiocu vratiti u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja postupka javnog nadmetanja.

Općina Banovići ne snosi nikakve troškove ponuđača u postupku po ovom Javnom oglasu, te zadržava pravo da ovaj oglas poništi i ne snosi nikakvu odgovornost prema učesnicima postupka javnog nadmetanja.

14. Sve dodatne informacije u vezi sa urbanističko-tehničkim uslovima izgradnje objekta na predmetnoj građevinskoj parceli, mogu se dobiti u Službi za prostorno uređenje, planiranje, razvoj i poduzetništvo općine Banovići svakim radnim danom od 08:00 do 14:00 sati ili na broj telefona 035/743-452 od dana objavljivanja Javnog oglasa do dana roka za dostavljanje ponuda.



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Općina Banovići
**Služba za prostorno uređenje,
planiranje, razvoj i poduzetništvo**



Босна и Херцеговина
Федерација Босне и Херцеговине
Тузлански кантон
Опћина Бановићи
**Служба за просторно уређење,
планирање, развој и подузетништво**

Adresa: Ul. Alije Dostovića br: 1. 75290 Banovići
Tel: 00387 35 743 400 Fax: 00387 35 743 433, e-mail: opcina@banovici.gov.ba, Web: www.banovici.gov.ba

Broj:06-19-54/20
Banovići, 24.01.2020.godine

Služba za prostorno uređenje, planiranje, razvoj i poduzetništvo općine Banovići, rješavajući po službenoj dužnosti u predmetu izdavanja Lokacijske informacije za gradnju poslovnih objekata na lokaciji (Poslovna zona-Sadnice), a na osnovu člana 69., člana 62. stav 1. i člana 65. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Službene novine Tuzlanskog kantona, broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17) i člana 200. Zakona o upravnom postupku ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj 2/98 i 48/99) donosi

RJEŠENJE LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. Daje se lokacijska informacija za gradnju poslovnih objekata u Poslovnoj zoni-Sadnice, Sadnice bb, Banovići Selo.
2. Karakteristike parcela za koju se izdaje lokacijska informacija
 - 2.1. Katastarski podaci, KO BANOVICI SELO parcele broj:
 - 803/40, način korištenja: Ostalo neplodno zemljište u površini 985m² i livada 3. klase 858 m² zvana Sadnice, ukupne površine: 1843m², sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.
 - 803/39, način korištenja: Ostalo neplodno zemljište u površini 1294m² i livada 3.klase 932m², zvana Sadnice, ukupne površine: 2226m², sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.
 - 2.2. Podaci o građevinskim parcelama po Regulacionom planu "Poslovna zona-Sadnice":
 - građevinska parcela broj 07 površine 1843 m²
 - građevinska parcela broj 08 površine 2226 m²
3. Podaci o važećem dokumentu prostornog uređenja
 - Detaljni planski dokument- Regulacioni plan "Poslovna zona-Sadnice", Banovići, period važenja 10.godina, izrađen od strane IPSA Institut, Put života bb, 71 000 Sarajevo.
 - Sastavni dio detaljnog planskog dokumenta je Odluka o usvajanju regulacionog plana "Poslovna zona-Sadnice" Banovići, broj:10/01-02-106/18, datum 27.03.2018. godine ("Službeni glasnik Općine Banovići" broj 3/18).
4. Opći plansko-prostorni i društveno ekonomski uslovi korištenja zemljišta na predmetnoj lokaciji:
 - Namjena zone : jedinstvena zona pretežne namjene, Industrijsko - poslovna zona, sa površinom od 24,07 ha.
 - Planski cilj:Privođenje namjeni prostora, a u skladu sa koncepcijom utvrđenom Regulacionim planom "Poslovna zona-Sadnice", Banovići.
 - Koncept ostvarenja cilja:Opremanje i izgradnja objekata radi privođenja konačnoj namjeni.
5. Urbanističko-tehnički uslovi (osnovni planski elementi i urbanistički parametri) preuzeti iz planskog dokumenta:
Na osnovu usvojenog Regulacionog plana "Poslovna zona-Sadnice" odnosno odluke o provođenju Regulacionog plana "Poslovna zona-Sadnice" Banovići, utvrđuju se sljedeći urbanističko-tehnički uslovi:
 1. Regulaciona i Građevinska linija definisana grafičkim prilogom koji je sastavni dio ovog rješenja.
 - Regulaciona linija je planska linija koja razgraničava parcele za površine i objekte od javnog interesa od parcele koje imaju drugu namjenu.
 - Građevinska linija je planska linija ispod ili iznad zemlje i označava granicu do koje se određena građevina može graditi u skladu sa dozvoljenim koeficijentom izgrađenosti i procentom zauzetosti parcele. Pozicija i odstojanje građevinske linije od regulacione linije za planirane objekte definisana je regulacionim planom, dok je za moguću dogradnju postojećih objekata definisana na način da pozicija i odstojanje građevinske linije od regulacione linije iznosi 3,0m.Unutar površine obuhvaćene građevinskim linijama, regulacionim planom je dat prijedlog arhitektonskih masa, što znači da je za konačno pozicioniranje novoplaniranih građevina i određivanje definitivnih horizontalnih gabarita građevine, daljom izradom projektne dokumentacije (u čiji sastav ulaze i detaljni urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju građevina), omogućeno drugačije pozicioniranje i određivanje gabarita građevine.Izmjenu, po veličini i formi, horizontalnih gabarita planiranih građevina, u odnosu na predložene gabarite prikazane na grafičkom prilogu regulacionog plana, pod uvjetom da se ne ugrožavaju susjedne građevine ili otežava gradnja drugih planiranih građevina u susjedstvu, te da se poštuju urbanističko - tehnički uslovi u pogledu udaljenosti od susjedne parcele, saobraćajnice, kao i urbanistički parametri (koeficijent i procenat izgrađenosti) i dr., odobrava nadležna Služba za prostorno uređenje,planiranje razvoj i poduzetništvo općine Banovići.



2. Građevinska parcela mora posjedovati površinu i oblik koji obezbjeđuju izgradnju građevina u skladu sa odredbama Plana. Građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju građevina, dijeli se na građevinske, odnosno urbanističke parcele. Građevinska parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela.
3. U skladu sa urbanističkim rješenjem građevinske parcele, ukoliko se radi o istom vlasniku, te kada tehnologija proizvodnje zahtjeva kao i od potrebe potencijalnih investitora, više građevinskih čestica se mogu spajati u urbanističke cjeline, pri čemu se ne može remetiti planirani saobraćajni koncept i utvrđena distanca građevinskih linija u odnosu na saobraćajnice.
4. Svaka parcela ima mogućnost priključenja na javnu komunalnu mrežu, te mora ispunjavati uslove infrastrukturne opremljenosti kako je definisano Regulacionim planom.
5. Planom je definisan pristup parcelama, na način da se rješava sa javne saobraćajnice, obrazovanjem pristupnog puta ili ustanovljavanjem trajnog prava služnosti prolaza, u minimalnoj širini od 3,0m.
6. Procenat zauzetosti minimalni procenat zauzetosti parcele za izgradnju objekata namijenjenih poslovnoj zoni (proizvodna hala, skladišni objekat, administrativno - poslovi prostor, izložbeno - prodajni prostor, uslužni prostor i sl.) iznosi minimalno $P_i = 30\%$, dok se u slučajevima, gdje su ispoštovani ostali urbanističko tehnički uslovi, dozvoljava maksimalni procenat zauzetosti parcele do $P_i = 60\%$.
7. Horizontalni gabariti planiranih objekata za gradnju definisani su procentom zauzetosti te za građevinsku parcelu 07 maksimalni gabariti objekta iznose cca 50m x 20m, dok za građevinsku parcelu 08 maksimalni gabariti iznose cca 50m x 20m.
8. koeficijent izgrađenosti parcele za izgradnju objekata namijenjenih poslovnoj zoni (proizvodna hala, skladišni objekat, administrativno - poslovi prostor, izložbeno - prodajni prostor, uslužni prostor, upravni objekti i sl.) iznosi minimalno $K_i = 1.00$, a maksimalno $K_i = 2.00$.
9. Nivelacione kote prizemlja građevina u odnosu na saobraćajnicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica definisanih Planom, što je moguće korigovati kroz geodetski snimak terena. Kota prizemlja planiranih građevina može biti maksimalno $\pm 1,20$ m u odnosu na nultu kotu saobraćajnice. Kod planiranog poslovnog prostora, visina poda prizemlja može biti maksimum $+0,2$ m u odnosu na pristupnu rampu i konačno uređen okolni teren, a denivelacija do 1,20m savladava se unutar same građevine. Kota prizemlja planiranih građevina ne može biti niža od nulte kote.
10. Uslovi za temeljenje i dozvoljeno opterećenje tla daju se u „Elaboratu o geomehničkim ispitivanjima tla za Poslovnu zonu Sadnice, općina Banovići“, a u okviru kojih su date projektovane kote uređenja, linija terena i linija uređenja pojedinačno za svaki objekat/parcelu, a nivelacija parcela/objekata u skladu sa tim i u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima za izgradnju i korištenje zemljišta poslovne zone.
 - 10.1. Prema podacima iz „Elaborata o geomehničkim ispitivanjima tla za Poslovnu zonu Sadnice, općina Banovići“ dozvoljeno opterećenje tla za sloj nasipa na kojoj će se temeljiti objekti (bušetina broj B-8) koja se nalazi na parceli broj 9 koja je u neposrednoj blizini parcela 8 i 7 u liniji GL-1. za usvojenu dimenziju temeljne stope $B \times L = 1,50 \times 1,50$ m iznosi:
 - Pravilnik o tehničkim normativima: 249,45 kNm²
 - Metoda terzagija: 202,84 kNm²
 - Metoda Brinch-Hansena: 223,33 kNm²
11. Projektovana kota uređenja za planiranu parcelu broj 7 po planu parcelacije je 427,50m, a kota terena je 428,90m i 428,70 iz čega prizilazi da linija uređenja to jest skidanja terena ide od -1,20 do -1,40m.
12. Projektovana kota uređenja za planiranu parcelu broj 8 po planu parcelacije je 428,13m, a kota terena je 428,05m i 428,95 iz čega prizilazi da linija uređenja to jest nasipanje/skidanja terena ide od +0,08 do -0,72m. Nivelacione kote poda prizemlja planiranih objekata (nule objekata) su utvrđene u skladu s niveletama okolnog uređenog terena i planiranih saobraćajnica, definisanih rješenjem saobraćaja i nivelacije.
13. Kod parcela na kojima je potrebno izvršiti nasipanje/skidanje zemljišta u svrhu dovođenja kote terena u prihvatljiv odnos prema koti saobraćajnice, pristup objektu koji može biti maksimalno $\pm 1,20$ m kote prizemlja u odnosu na saobraćajnicu, rješava se putem pristupnih rampi, koje se uključuju na pristupnu saobraćajnicu.
14. Silazne rampe moraju imati konveksnu prelaznicu, rampu od maksimalno 10% nagiba, te konkavnu prelaznicu prije ulaza u objekat. Radijus prelaznica mora biti minimalno $r = 200$ m. Uzlazne rampe moraju imati konkavnu prelaznicu, rampu od maksimalno 10% nagiba, te konveksnu prelaznicu prije ulaza u objekat. Radijus prelaznica mora biti minimalno $r = 200$ m. Rampe se dimenzioniraju na prolazak vozila tipa šleper.
15. Unutar jedinstvene poslovne zone maksimalna dozvoljena spratnost iznosi dvije nadzemne etaže (P+1), ali tako da ukupna visina ne premašuje 15 metara (mjereno od kote uređenog terena do kote vijenca).
16. Međusobna udaljenost slobodnostojećih građevina, kao i građevina koje se grade u prekinutom ili kontinualnom nizu, iznosi najmanje visinu više građevine. Udaljenost se može smanjiti na polovinu. Ova udaljenost ne može biti manja od 6,0m, kako bi se ispoštovali minimalni uslovi udaljenosti građevine od granice parcele.
17. Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija kod izgradnje novoplaniranih objekata mora biti prilagođena pretežnoj namjeni zone (poslovna zona), te arhitektonsko – urbanističkom okruženju u kojem se objekat nalazi. Kod izgradnje treba se slijediti savremen pristup, bez direktnog preuzimanja ili imitiranja tradicionalnih arhitektonskih izraza.
18. Novi objekti moraju svojim likovnim izrazom i predviđenim proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim objektima ili zonom u cjelini. Za ove objekte moguća je primjena različitih arhitektonskih formi i elemenata kako po obliku, tako i primjenom različitog ali skladnog kolorita, a sve u cilju sprečavanja formiranja monotone neatraktivne poslovne zone.
19. U konstruktivnom i oblikovnom smislu moguća je primjena klasičnih i savremenih materijala. Za ove objekte neophodno je postići međusobno prožimanje eksternih i internih karakteristika, kao i uklapanje u okolni ambijent.
20. Svi novoplanirani objekti moraju biti projektovani i izvedeni u skladu sa važećim propisima i zakonskom regulativom.
21. Priključnici parcela na javnu komunalnu mrežu (vodovod, kanalizacija), priključak na saobraćajnu mrežu kao i elektroneregtsku mrežu definisan je regulacionim planom odnosno prilogom.



22. Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potreba svakog potrošača.
23. Preporučuje se primjena jednostavnih krovnih formi, ravnih krovova, te kosih krovova sa maksimalnim nagibom krovne ravni od 10°.
24. Ulazi u objekte se orijentisu prema pristupnoj saobraćajnici, a objekti moraju imati i izlaze u slučaju nužde (požarni izlaz) na drugim stranama objekta. Prilazi za vozila se mogu izvesti do objekta sa pristupne saobraćajnice.
25. Izgradnja građevina se ne može započeti bez prethodnog minimalnog uređenja građevinskog zemljišta, pod čime se podrazumijeva uređenje terena i njegovo ravnanje, odnosno, nasipanje, tamo gdje je to neophodno, obezbjeđenje saobraćajnog pristupa parceli sa pratećim elementima (rampe), tamo gdje je to neophodno, priključenje na vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu ako postoje mogućnosti priključka.
26. Poslovni subjekti ulaze u zonu obavezne su da shodno prostoru proizvodnog i administrativnog prostora projektuju broj parking mjesta, tako da na svaki 100m² prostora proizvodne hale treba da planiraju jedno parking mjesto. Površina parking mjesta mora biti minimalno 5,0 x 2,5m, te mora biti povezana sa sistemom javnih pješačkih komunikacija.
27. Prilikom izgradnje i korištenja građevine i površina potrebnih za normalno funkcionisanje građevine, potrebno je preduzeti sve mjere zaštite i unaprijeđenja sredine od zagađenja vode, zemljišta i vazduha, zaštite od buke, elementarnih nepogoda, požara, udara groma, zemljotresa i drugih pojava. Za objekte koji definišu poslovnu zonu neophodno je ispoštovati Pravilnik o pogonima i postrojenjima za koje je obavezna procjena utjecaja na okoliš, te pogonima i postrojenjima koji mogu biti izgrađeni i pušteni u rad samo ako imaju okolinsku dozvolu („Službene novine Federacije BiH“, br. 19/04).
28. Potrebno je obezbjediti dovoljan broj parking mjesta na svakoj parceli za lica sa umanjnim tjelesnim sposobnostima, a koja moraju biti smještena najbliže ulaznim particijama objekata.
6. Sastavni dio lokacijske informacije je grafički prikaz položaja objekta na parceli (u analognom formatu).

7. NAKNADE

U skladu s odredbama Zakona o građevinskom zemljištu („Službene novine Federacije BiH broj 25/03 i 67/05), Odluke o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 1/12), Odluke o utvrđivanju pogodnosti za investiranje u obuhvatu Poslovne zone „Sadnice“ na području općine Banovići broj: 10/01-02-69/19 od 28.02.2019.godine i provedbenim propisima Investitor ima obavezu uplate naknade po osnovu prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta – rente za korisnu površinu objekta, a koja će biti obračunata u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti.

Investitor ima obavezu uplate naknade na ime uređenja gradskog građevinskog zemljišta za korisnu površinu objekta a ista će biti konačno utvrđena rješenjem urbanistička saglasnost i odobrenje za građenje.

Naknada za prirodne pogodnosti – renta i naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta bit će obračunata za 700,00 m² korisne površine objekta koji će se graditi, s tim da će se konačna korisna površina objekta utvrditi na osnovu projektne dokumentacije-Glavni projekat u postupku izdavanja odobrenja za građenje kada će se izvršiti konačni obračun naknade po osnovu prirodnih pogodnosti (renta) i naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta.

Naknada iz osnova prirodnih pogodnosti- renta obračunava se prema m² korisne površine objekta prema prosječnoj konačnoj građevinskoj cijeni koju utvrđuje Općinsko vijeće. U skladu sa Odlukom o građevinskom zemljištu visina naknade po m² korisne površine građevine za V zonu (objekti pripadaju V zoni građevinskog zemljišta; ostalo građevinsko zemljište) iznosi 12,00KM/m².

Naknada za uređenje građevinskog zemljišta obuhvata troškove pripremanja i opremanja gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju i korištenje građevina i zahvata u prostoru koji su planirani prostorno planskom dokumentacijom. Naknada za uređenje građevinskog zemljišta se plaća po m² korisne površine građevine koja se gradi na građevinskoj parceli. Naknada za uređenje zemljišta određuje se na osnovu troškova uređenja građevinskog zemljišta koji je definisan Regulacionim planom „Poslovna zona-Sadnice“, Banovići, Odluke o utvrđivanju pogodnosti za investiranje u obuhvatu Poslovne zone „Sadnice“ na području općine Banovići broj: 10/01-02-69/19 od 28.02.2019.godine i na osnovu utvrđene bazne cijene i tabele za obračun uređenja prema Odluci o građevinskom zemljištu.

Investitoru će tokom izdavanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje biti utvrđene naknade i utvrđene obaveze 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).

8. Investitor koji stekne pravo vlasništva na građevinskoj parceli, dužan je nakon pravosnažnosti rješenja o dodjeli iste podnijeti ovom organu zahtjev za dopunu rješenja o načelnoj lokacijskoj informaciji radi definisanja elemenata i uslova koji nisu poznati u momentu donošenja ove načelne lokacijske informacije i dokaz o sticanju posjeda na parceli (kcp za predmetnu parcelu).
9. Na osnovu ovog rješenja o lokacijskoj informaciji ne mogu se izvoditi radovi, ali je uslov za izdavanje rješenja o dopuni rješenja o načelnoj lokacijskoj informacije i odobrenja za gradnju.

o b r a z l o ž e n j e

Služba za prostorno uređenje, planiranje, razvoj i poduzetništvo Općine Banovići pokrenula je po službenoj dužnosti postupak izdavanja lokacijske informacije za građenje poslovnih objekata na dvije građevinske parcele (parcela 07 i parcela 08) koje odgovaraju katastarskim parcelama broja 800/27 i 803/40, 800/26 i 803/39 ko Banovići Selo u naseljenom mjestu Banovići Selo, radi raspisivanja javnog konkursa za prodaju odnosno raspolaganje predmetnim parcelama radi građenja.

U postupku je pribavljena slijedeća dokumentacija:

- kcp broj 04-26-43/2020-2 za parcele broj:803/40 i 803/39 sve upisane u ko Banovići Selo, izdat od Službe za opću upravu, geodetske, imovinsko pravne poslove i katastar Općine Banovići,

- KKU broj 1164, broj 04-26-43/2020-3 od 24.01. 2020.godine za parcele broj:803/40 i 803/39 sve upisane u ko Banovići Selo, izdat od Službe za opću upravu, geodetske, imovinsko pravne poslove i katastar Općine Banovići
- zemljišnoknjižni izvadak za parcele broj:803/40 i 803/39 sve upisane u ko Banovići Selo , zk uložak broj 1240. izdat od Zemljišno knjižnog ureda Općinskog suda u Banovićima

Zakonom o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17) propisano je da sve promjene u prostoru izazvane građevinskim radovima i drugim intervencijama koje podrazumijevaju određeno korištenje zemljišta moraju biti saglasne općim načelima prostornog uređenja i odredbama važećih planskih dokumenata.

Postupak određivanja preduslova za odobravanje promjena u prostoru na područjima gdje je donesen detaljni planski dokument provodi se u postupku izdavanja lokacijske informacije kao upravnog akta kojim se investitoru daju urbanističko tehnički uslovi za projektiranje kao i drugi uslovi za odobravanje buduće promjene u prostoru na nekoj lokaciji, a koji se utvrđuju na temelju važećih planskih dokumenata i drugih pozitivnih propisa. Kao osnove za izdavanje lokacijske informacije koriste se usvojeni detaljni planovi: zoning plan, regulacioni plan i urbanistički projekat.

Provodeći postupak izvršen je uvid u prostorno plansku dokumentaciju i utvrđeno je slijedeće stanje stvari: Lokacija na kojoj se nalazi predmetni objekat nalazi se u granicama prostornog obuhvata RP „Poslovna zona-Sadnice“, Banovići, koji je detaljni planski dokument (dpd) („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 3/18).

Istim, dpd, utvrđen je između ostalog i prostorni obuhvat područja za koji se donosi detaljni planski dokument, namjene površina kao i uslovi uređenja prostora, uslovi građenja i drugi zahvati u prostoru, uslove uređenja fasada, odnosi prema postojećim objektima i druga pitanja. Konceptija namjene površina prema navedenom dpd za predmetni lokalitet jeste: Poslovna zona.

Regulacionim planom „Poslovna zona-Sadnice“, za potrebe planirane gradnje formirane su građevinske parcele i definisani osnovni urbanističko- tehnički uslovi građenja (pristup parcelama, regulacione i građevinske linije kao i namjena objekata, plan infrastrukture i drugo) na predmetnom lokalitetu za obuhvat 24,07 ha.

Za parcelu gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini koja se namjerava dodijeliti na korištenje radi građenja na temelju javnog konkursa, odnosno putem neposredne pogodbe prethodno se donosi načelna urbanistička suglasnost, odnosno lokacijska informacija po službenoj dužnosti.

Lokacijskom informacijom utvrđuju se temeljni preduvjeti za odobravanje građenja na predmetnom zemljištu. Zainteresirana osoba koje je stekla pravo korištenja radi građenja, zatražit će dopunu rješenja o lokacijskoj informaciji sa svim potrebnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja.

Odlukom o određivanju ostalog građevinskog zemljišta broj 10/01-02-121/06 od 12.05.2016.godine, predmetna parcela nalazi se u obuhvatu ostalog građevinskog zemljišta lokalitet „Sadnice“ i pripada V zoni ostalog građevinskog zemljišta.

Odlukom o određivanju zona i granica zona gradskog građevinskog zemljišta navedene parcele pripada V zoni .

Obaveza plaćanja pripadajućih naknada utvrđenih ovim rješenjem propisana je Zakonom o građevinskom zemljištu („Službene novine Federacije BiH broj 25/03 i 67/05), Zakonom o prostornom uređenju i građenju (Službene novine Tuzlanskog kantona , broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17) Odlukom o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 1/12).Osnovom troškova uređenja građevinskog zemljišta koja je definisana Regulacionim planom „Poslovna zona-Sadnice“, Banovići te Odlukom o utvrđivanju pogodnosti za investiranje u obuhvatu Poslovne zone „Sadnice“ na području općine Banovići broj: 10/01-02-69/19 od 28.02.2019.godine.

U tački 7. ovog rješenja propisana je obaveza uplata predmetnih naknada i načelno utvrđena pretpostavljena korisna površina objekta te dat načelni obračun rente radi informacije zainteresovanim licima o približnim novčanim iznosima njenog koštanja i načinu obračuna iste, dok će se konačan obračun rente izvršiti u postupku izdavanja odobrenja za građenje objekta na osnovu korisne površine objekta utvrđene tehničkom dokumentacijom.

Iznosi uređenja nisu definisani, tačan stepen uređenja utvrdit će se u postupku izdavanja odobrenja za građenje prema stepenu uređenosti parcele koji stepen će se utvrditi u postupku izdavanja odobrenja za građenje kao prethodno pitanje.

U skladu sa odredbama navedenim materijalnih propisa visina i iznos propisanih naknada bit će utvrđeni i obračunati rješenjem urbanistička saglasnost,odnosno odobrenje za građenje.

Imajući u vidu utvrđeno činjenično stanje i materijalno pravne propise na osnovu člana 69. Zakona o prostornom uređenju i građenju (Službene novine Tuzlanskog kantona , broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16 i 4/17) odlučeno je kao u dispozitivu.

Ovo rješenje oslobođeno je obaveze plaćanja administrativne takse na osnovu člana 9. Odluke o općinskim administrativnim taksama („Službeni glasnik općine Banovići“, broj 1/18).

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja stranci je dopuštena žalba. Žalba se izjavljuje Ministarstvu prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja. Žalba se predaje ovom organu neposredno, u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, ili se šalje preporučeno poštom.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Općinski Načelnik
- 1 x Služba za geodetske i imovinsko pravne poslove
- 1 x Urbanističko – građ. inspekciji
- 1x U spis
- 1 x a/a

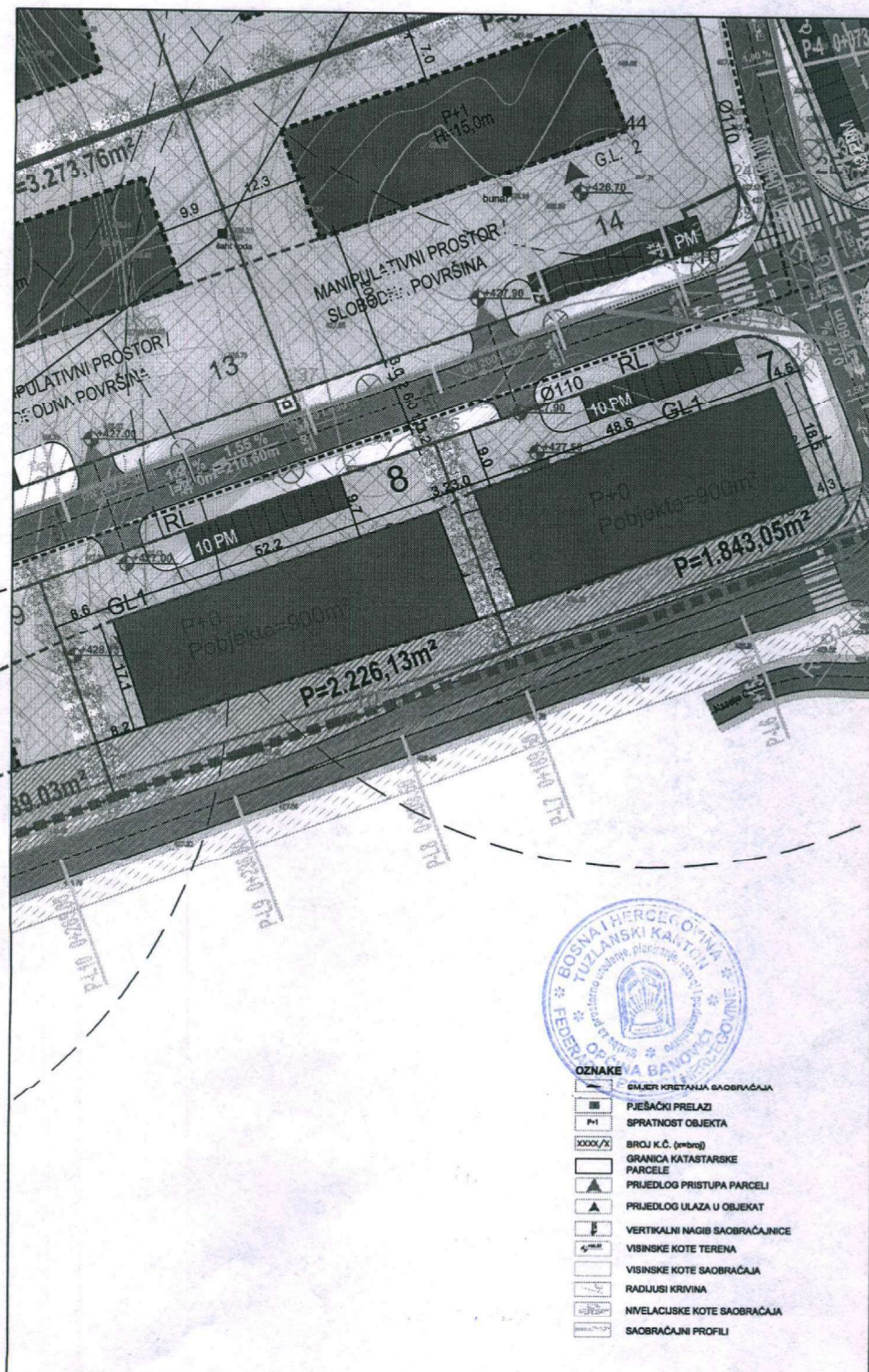
3. POMOĆNIK NAČELNIKA ZA PROSTORNO
UREĐENJE, PLANIRANJE, RAZVOJ I PODUZETNIŠTVO



Amir Mrkonjić, dipl.ing.

Bosna i Hercegovina
 Federacija Bosna i Hercegovina
 Tuzlanski kanton
 Općina Banovići
 Služba za prostorno uređenje,
 planiranje, razvoj i poduzetništvo
 Broj:06-19-54/20
 Banovići: 24.11.2020.godina.

Grafički prikaz
 Položaj stambenog i pomoćnog
 objekta na parceli k.č. 800/27,803/40 (GP 07)
 800/26,803,39 (GP08) k.o.Banovići Selo
 NAČELNA LOKACIJSKA INFORMACIJA
 R 1 :1000



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- OBJEKTI
 - PLANIRANI OBJEKTI
- NAMJENA OBJEKATA
 - POSLOVNI OBJEKTI
 - SKLADIŠNI OBJEKTI
 - POSLOVNO-PROIZVODNI OBJEKTI
 - POMOĆNI OBJEKTI U SKLOPU PROIZVODNJE
 - UPRAVNI OBJEKAT
 - TRAFO STANICA
- SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA
 - POVRŠINA POD SAOBRAĆAJNICOM
 - STACIONIRANI SAOBRAĆAJ / Parking površine
 - OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
 - ZAŠTITNI POJAS LOKALNE SAOBRAĆAJNICE Banovići Selo-Cubrić / 6m
 - PJEŠAČKE POVRŠINE
 - MANIPULATIVNI PROSTOR
- JAVNE I UREĐENE POVRŠINE
 - ZELENE POVRŠINE
 - REZERVNE ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE ZA PROŠIRENJE KOMPLEKSA U BUDUĆNOSTI
 - DRYORED
 - GRUPACIJA DENDROFONDA
- REGULACIJA
 - NOVOFORMIRANE GRADEVINSKE PARCELE
 - GRADEVINSKE LINIJE
 - REGULACIONE LINIJE
 - REDNI BROJ GRADEVINSKIH LINIJA
 - KOORDINATE REGULACIONE LINIJE
 - KOORDINATE LINIJA PARCELE
 - KOORDINATE GRADEVINSKE LINIJE
 - KOORDINATE GRANICE OBUHVATA
 - POTPORNI ZID
- ENERGETSKA INFRASTRUKTURA
 - BETONSKI STUB / postojeći
 - PODZEMNI VOD / postojeći
 - PODZEMNI VOD / planirani
 - TELEKOMUNIKACIONA MREŽA / planirana
 - NISKONAPONSKI VOD / postojeći
 - DV 10KV TS Mušići-TS Banovići Selo / planirano izmještanje
 - ZAŠTITNI POJAS DV 10KV TS Mušići-TS Banovići Selo / 2x8 m
 - TRAFO STANICA / TS / postojeća
 - TRAFO STANICA (5x5=25m²) / TS / planirana
 - DISTRIBUTIVNI ORMAR (3x3=9m²) / planirani
 - JAVNA RASVJETA / planirano
- KOMUNALNA INFRASTRUKTURA
 - VODOVODNA MREŽA / postojeća
 - VODOVODNA MREŽA / planirana
 - ODVODNA OBORINSKIH VODA / planirano
 - ODVODNA ZAULJENIH VODA / planirano
 - KOLEKTOR ODVODNJE OTPADNIH VODA / planirani
 - ŠAHT / postojeći
 - PRIKLJUČNO MJESTO ZA VODOVOD (1.5x1.5=2.25m²) / planirano
 - SEPARATOR ULJA I MASTI / planirani
 - HIDRANT / planirani
- TOPLIFIKACIONA INFRASTRUKTURA
 - TOPLOVOD - POSTOJEĆI
 - TOPLOVOD - PLANIRANI
 - PODSTANICA - PLANIRANA

OZNAKE

- SMJER KRETANJA SAOBRAĆAJA
- PJEŠAČKI PRELAZI
- SPRATNOST OBJEKTA
- BROJ K.Č. (zbroj)
- GRANICA KATASTRARKE PARCELE
- PRJEDLOG PRISTUPA PARCELI
- PRJEDLOG ULAZA U OBJEKAT
- VERTIKALNI NAGIB SAOBRAĆAJNICE
- VISINSKE KOTE TERENA
- VISINSKE KOTE SAOBRAĆAJA
- RADIJUSI KRIVINA
- NIVELACIJSKE KOTE SAOBRAĆAJA
- SAOBRAĆAJNI PROFILI

Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA BANOVIĆI
OPĆINSKI NAČELNIK



Podnosilac prijave:

Ime (Ime oca) Prezime	
Naziv pravnog subjekta	
ID broj	
Adresa stanovanja/sjedište	
Kontakt telefon, adresa i e-mail	

OPĆINA BANOVIĆI

Komisija za provođenje postupka prodaje neizgrađenog građevinskog zemljišta putem javnog nadmetanja - licitacije

PREDMET: Prijava na Javni oglas o prodaji neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Poštovani,

Ovim putem prijavljujem se na Javni oglas o prodaji neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu općine Banovići putem javnog konkursa-licitacije, označenog kao:

(broj i druge karakteristike parcele/a koja se prodaje)

a koji je objavljen

(navesti vrijeme i gdje je objavljen Javni oglas)

S poštovanjem!

UZ PRIJAVU PRILAŽEM:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____

Banovići, _____ 2020. godine

Potpis podnosioca prijave
