

Broj:

Datum:

Na osnovu člana 363. stav 1. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", broj:66/13 i 100/13), člana 3. i 5. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova ("Službene novine Federacije BiH", broj: 17/14), člana 10. Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 4/19 i 6/19) i člana 18. stav 1. alineja 6. i 19. Statuta Općine Maglaj ("Službene novine Općine Maglaj", broj: 8/07; 3/08 i 6/08), Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana _____ donosi :

O D L U K U

o načinu i uslovima javne prodaje nekretnina u vlasništvu Općine Maglaj - gradskog građevinskog zemljišta koje čini građevinsku parcelu broj 72 Regulacionog plana "Centar Maglaj – južni dio"

Član 1.

Pod uslovima i na način regulisan ovom Odlukom sprovest će se javnim nadmetanjem-licitacijom (u daljem tekstu licitacija) javna prodaja nekretnina u vlasništvu Općine Maglaj – gradskog građevinskog zemljišta koje čini građevinsku parcelu broj 72 Regulacionog plana "Centar Maglaj – južni dio", označenog sa:

- **k.č.br. 2404/3** „Kraj stadiona“ ostalo neplodno zemljište površine 1436 m², upisana u posjedovni list broj 287 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po Katastru zemljišta, a po podacima Zemljišne knjige ista je označena sa **k.č.br. 2404/3** „Kraj stadiona“ ostalo neplodno zemljište površine 1436 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 3335 k.o. Maglaj, vlasništvo Općina Maglaj sa 1/1, i
- **k.č.br. 2405** „Kraj stadiona“ kuća i zgrada površine 188 m², upisana u posjedovni list broj 1814 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po Katastru zemljišta, a po podacima Zemljišne knjige ista je označena sa **k.č.br. 2405** „Kraj stadiona“ kuća i zgrada površine 188 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 3335 k.o. Maglaj, vlasništvo Općina Maglaj sa 1/1.

Na k.č. br. 2405 k.o. Maglaj nalazi se devastirani građevinski objekat, kojeg je kupac dužan ukloniti o svom trošku.

Nekretnine iz stava 1. ovog člana prodaju se u svrhu izgradnje stambeno - poslovnog objekta (tri lamele u nizu) na građevinskoj parceli broj 72, predviđenom po Regulacionom planu „Centar Maglaj - južni dio“ ("Službene novine općine Maglaj, broj 4/07), na uglu ulice 1. Marta i ulice Srebreničkih žrtava rata (lokacija kod gradskog stadiona) i prema uslovima određenim u Rješenju o načelnoj urbanističkoj saglasnosti Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, broj:05-19-3-2676/21 od 06.07.2021. godine i uslovima koji će

biti određeni u konačnoj urbanističkoj saglasnosti. Oblik i veličina građevinske parcele broj 72 su definisani grafičkim prikazom karte namjene i razmještaja objekata, parcelacije i građevinskih linija (Rezervisana zona A i Rezervisana zona B) koja je sastavni dio Regulacionog plana „Maglaj-južni dio“ (“Sl. novine općine Maglaj”, broj 4/07). Lokacija stambeno poslovnog objekta definisana je Planom namjene i razmještaja objekata i Planom regulacionih i građevinskih linija Regulacioni plan „Centar Maglaj – južni dio“ (“Sl. novine općine Maglaj”, broj 4/07). Objekat je lokacijski predviđen na zemljištu označenom sa k.č. broj 2405 i k.č. broj 2404/3 k.o. Maglaj, u okviru građevinske parcele ukupne površine 1624 m². Dimenzije i oblik objekta su određeni grafičkim prikazom Plana građevinskih i regulacionih linija regulacionog plana „Maglaj - južni dio“ („Službene novine općine Maglaj“, broj 4/07). Planom je predviđena izgradnja tri lamele u nizu i za iste je Planom prema ulici određena građevinska linija i određene dimenzije objekta:

- Max. dimenzije krajnjih lamela mogu biti cca 15,00 x 8,0 (objekat prema postojećoj autopraonici) i cca 16,00 x 8,0 m (objekat prema ulici Srebreničkih žrtava rata).
- Max. dimenzije srednje lamele mogu biti cca 28,00 x 14,0 m.

Dimenzije i oblik planiranog objekta se mogu korigovati zavisno od uslova na terenu i položaja podzemnih instalacija nadležnih preduzeća, te u odnosu na uspostavljene granice građevinske parcele, a što će se definisati određivanjem urbanističko tehničkih uslova u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti prema odredbama Odluke o provođenju Regulacionog plana „Maglaj-južni dio“ („Službene novine općine Maglaj“, broj 4/07).

Spratnost objekta je određena grafičkim prikazom Plana namjene i razmještaja objekata regulacionog plana „Maglaj - južni dio“ („Službene novine općine Maglaj“, broj 4/07).

- Spratnost krajnjih lamela je definisana P+1.
- Spratnost srednje lamele je definisana P+2.

Namjena objekta: stambeno-poslovni s poslovnom namjenom na etaži prizemlja, stambena na etaži spratova.

Kolski prilaz građevinskoj parceli i projektovanom objektu je iz ulice 1. Marta.

Pješački prilaz građevinskoj parceli i projektovanom objektu je iz ulice 1. Marta i ulice Srebreničkih žrtava rata.

Vanjsko uređenje - prilaz, parking prostor i prostor zelene površine riješiti u okviru slobodnog prostora predmetne građevinske parcele.

Zbog postojanja instalacija BH Telecoma na lokalitetu izvođenja radova, navedene radove izvoditi prema uslovima iz Saglasnosti „BH Telecom“ d.d. Sarajevo, Direkcija Zenica, na lokaciju objekta, broj: 10.5.2.1-160-346069/21 od 07.06.2021. godine, koja čini sastavni dio rješenja o urbanističkoj saglasnosti.

Ukoliko se utvrdi da je potrebno izvršiti zaštitu ili izmještanja tk kapaciteta, Investitor je isto dužan uraditi o svom trošku uz asistenciju i nadzor BH Telecoma.

Priključak objekta na elektro mrežu raditi u saradnji sa nadležnom Elektrodistribucijom.

Prije početka izvođenja radova pribaviti elektro saglasnost na lokaciju objekta i radove izvoditi prema uslovima iz dobijene saglasnosti.

Ukoliko se u dobijenoj saglasnosti prethodno utvrdi eventualno postojanje podzemnih instalacija i ukaže potreba za izmještanje istih, Investitor je dužan o svom trošku izmjestiti postojeće instalacije

Ispoštovati uslove iz Načelne saglasnosti nadležnog KJD Maglaj, broj 01-462/21 od 03.06.2021. godine koja je sastavni dio rješenja o urbanističkoj saglasnosti.

- Obaveza Investitora da tokom projektovanja stambeno poslovnog objekta kontaktira nadležno KJD da se na terenu utvrdi položaj podzemnih instalacija gradskog vodovoda da se iste ne bi oštetile.
- Obaveza Investitora je da sa nadležnim KJD utvrditi način priključak projektovanog stambeno poslovnog objekta na instalacije gradskog vodovoda i kanalizacije i isti raditi u saradnji i prema uslovima nadležnog KJP Maglaj.
- Ukoliko na terenu sa nadležnim KJD utvrdi da ne postoje uslovi za priključak projektovanog objekta na instalacije gradske kanalizacije, Investitor je dužan ispuštanje sanitarno - fekalnih otpadnih voda riješiti na drugi način uz saglasnost nadležne KJD i saglasnost Općine Maglaj.

Postojeći objekat na predmetnom zemljištu, spratnosti „prizemlje“ koji je u ruševnom-devastiranom stanju i koji nije u upotrebi potrebno je porušiti.

Troškove rušenja postojećeg objekta snosi Investitor.

Arhitektonsko oblikovanje, izbor materijala boju fasade i pokrov prilagoditi okolnom ambijentu uz savremeni arhitektonski izraz.

Ukoliko izvođenjem radova budu pričinjene štete bilo kakvog karaktera sve posljedice snosi Investitor.

Sastavni dio urbanističko - tehničkih preduslova je lokacija objekta prikazana na Izvodu iz grafičkog prikaza Plana namjene i razmještaja Regulacionog plana „Centar Maglaj - južni dio“ („Službene novine općine Maglaj”, broj 4/07), Načelna saglasnost KJD d.o.o. Maglaj na lokaciju stambeno poslovnog objekta, broj: 01-462/21 od 03.06.2021. godine, Saglasnost „BH Telecom“ d.d. Sarajevo, Direkcija Zenica broj: 10.5.2.1-160-346069/21 od 07.06.2021. godine za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na zemljištu označenom sa k.č. broj 2405 i k.č. broj 2404/3 k.o. Maglaj.

Naknade za uređenje građevinskog zemljišta i pogodnost (rentu) u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu i općinskoj Odluci o građevinskom zemljištu će se utvrditi u odvojenom postupku, prije izdavanja odobrenja za građenje, na osnovu podataka o korisnoj površini iz glavnog projekta.

U obračunu neće biti uobzirena kvadratura postojećeg objekta na predmetnom zemljištu koji se ruši jer isti nije predmet prodaje.

Kupac je obavezan je podnijeti zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti da bi se utvrdili urbanističko tehnički uslovi za izdavanje urbanističke saglasnosti za predviđeni zahvat na navedenom zemljištu, kao i potrebni podaci koji su relevantni za odobravanje građenja.

Član 2.

Početna prodajna cijena nekretnina iz člana 1. stav 1. ove Odluke iznosi _____ KM, odnosno _____ KM po 1m².

U početnu prodajnu cijenu nije uračunata naknada za uređenje građevinskog zemljišta i naknada za pogodnost (renta), koje je kupac dužan platiti u postupku izdavanja odobrenja za građenje prema važećim propisima na dan donošnja rješenja o naknadi, s tim da se kod utvrđivanja iznosa naknade za uređenje građevinskog zemljišta i naknade za pogodnost (renta) ne mogu primjeniti odredbe člana 56. Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 4/19 i 6/19), tj. neće biti uobzirena kvadratura postojećeg objekta na k.č. br. 2405 k.o. Maglaj koji se ruši, jer isti nije predmet prodaje.

Član 3.

Za učešće u postupku licitacije, učesnici su dužni uplatiti kaparu u iznosu od _____ KM, na žiro račun Budžeta Općine Maglaj broj: 199-046-00032516-34, općina 060, vrsta prihoda 722449, prije početka licitacionog postupka, o čemu će Komisiji podnijeti dokaz o izvršenoj uplati.

Pravne i fizičke osobe koje nisu položile određenu kaparu ne učestvuju u licitaciji.

Učesniku licitacije čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija uplaćeni iznos kapare će se uračunati u kupoprodajnu cijenu nekretnina.

Ukoliko učesnik licitacije čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, odustane iz bilo kog razloga od ponude ili od zaključenja ugovora o kupoprodaji, gubi pravo na povrat uplaćene kapare.

Učesniku licitacije koji ne bude izabran kao najpovoljniji, izvršit će se povrat uplaćene kapare u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja postupka javnog nadmetanja - licitacije.

Svaki učesnik je dužan uplatiti iznos od **150,00 KM**, na žiro račun Budžeta općine Maglaj broj: 199-046-00032516-34, općina 060, vrsta prihoda 722611, s naznakom „naknada za troškove postupka licitacije“. Ova naknada se ne vraća učesniku licitacije.

Član 4.

Mjesto i vrijeme održavanja javnog nadmetanja - licitacije, način prijave, dokumentacija koja je potrebna za sudjelovanje u postupku licitacije, razgledanje nekretnina, dokumentacija i drugi podaci za provođenje javnog nadmetanja, odredit će se Javnim oglasom.

Član 5.

Pravo učešća u postupku javnog nadmetanja - licitacije imaju sva domaća fizička i pravna lica, kao i strana fizička i pravna lica koja mogu sticati pravo vlasništva na nekretninama u Federaciji BiH, u smislu odredaba člana 15. Zakona o stvarnim pravima ("SI. novine FBiH", br. 66/13 i 100/13), te dva ili više fizičkih, odnosno pravnih lica po osnovu ugovora o zajedničkoj gradnji ako su potpisi ugovarača ovjereni kod nadležnog organa za ovjeru potpisa.

U slučaju da osobu koja učestvuje u postupku licitacije zastupa punomoćnik, punomoć mora biti sačinjena u formi notarski obrađene isprave.

Član 6.

Osnovni kriterij za izbor najpovoljnijeg ponuđača je najveća ponuđena cijena u postupku javnog nadmetanja – licitacije.

Član 7.

Postupak licitacije nekretnina označenih u članu 1. stav 1. ove Odluke provest će Komisija za sprovođenje javnog nadmetanja - licitacije za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Maglaj – gradskog građevinskog zemljišta koje čini građevinsku parcelu broj 72 Regulacionog plana

“Centar Maglaj – južni dio”, u skladu sa odredbama Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova ("Službene novine Federacije BiH", broj: 17/14), Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 4/19 i 6/19) i ove Odluke, koju će imenovati Općinsko vijeće.

Član 8.

Daje se ovlaštenje načelniku Općine za raspisivanje javnog oglasa o prodaji nekretnina iz člana 1. ove Odluke putem javnog nadmetanja –licitacije.

Javni oglas o licitaciji objavit će se u jednim dnevnim novinama koje se izdaju u Federaciji Bosne i Hercegovine, na oglasnoj tabli Općine i na web stranici Općine, i to najkasnije 15 dana prije dana određenog za dan licitacije.

Član 9.

Licitacija se može održati samo ako u njoj učestvuju najmanje dva učesnika.

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

Član 10.

Ovlašćuje se načelnik Općine da po okončanju licitacionog postupka sa najpovoljnijim ponuđačem zaključi i potpiše notarski obrađen ugovor o kupoprodaji, po prethodno pribavljenom mišljenju Općinskog pravobranilaštva.

Kupoprodajnu cijenu nekretnina umanjenu za iznos kapare, učesnik licitacije koji je proglašen najuspješnijim, sa kojim će se zaključiti ugovor o kupoprodaji, obavezan je uplatiti u roku od 15 dana od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora, na žiro račun Budžeta Općine Maglaj br. 199-046-00032516-34 , općina 060, vrsta prihoda 722449 .

Ugovor o kupoprodaji ima se potpisati u roku od 30 dana od okončanja postupka licitacije, po prethodno pribavljenom mišljenju Općinskog pravobranilaštva.

Ukoliko kupac ne izvrši plaćanje na način utvrđen u stavu 2. ovog člana smatraće se da je odustao od kupovine zemljišta te gubi pravo na povrat uplaćene kapare.

Ugovor o kupoprodaji pored bitnih elemenata za zaključivanje, mora sadržavati obaveze i prava propisane članom 32; 33. i 34. Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 4/19 i 6/19).

Član 11.

Ako ne uspije prva licitacija, licitacija se ponavlja.

Ako ne uspije ni ponovljena licitacija, smatra se da je javno nadmetanje bezuspješno.

Član 12.

Troškove notarske obrade ugovora o kupoprodaji, porez na promet nekretnina, takse za uknjižbu i sve ostale troškova koji se odnose na postupak kupoprodaje snosi kupac.

Član 13.

Predaja nekretnina u posjed kupcu izvršit će se u roku od 8 dana po uplati cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene.

Član 14.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Općine Maglaj".

PREDSJEDAVAJUĆA OPĆINSKOG VIJEĆA
Svjetlana Zamboni-Radanović

O b r a z l o ž e n j e
uz Prijedlog Odluke o načinu i uslovima javne prodaje nekretnina u vlasništvu Općine
Maglaj – gradskog građevinskog zemljišta koje čini građevinsku parcelu broj 72
Regulacionog plana “Centar Maglaj – južni dio”

Pravni Osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 363. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", broj: 66/13 i 100/13), članu 3. i 5. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova ("Službene novine Federacije BiH", broj: 17/14) i članu 10. Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj: 4/19 i 6/19) kojim je utvrđena nadležnost i uslovi za raspisivanje javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu općine, o čemu odlučuje Općinsko vijeće na prijedlog načelnika Općine.

Regulacionim planom „Centar Maglaj –južni dio“ (“Službene novine Općine Maglaj”, broj: 4/07), na nekretninama označenim sa k.č. br. 2404/3 i k.č. br. 2405 k.o. Maglaj , planirana je izgradnja stambeno - poslovnog objekta (tri lamele u nizu) na građevinskoj parceli broj 72, a za isti je od strane Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj izdato rješenje o načelnoj urbanističkoj saglasnosti, broj:05-19-3-2676/21 od 06.07.2021. godine. Početnu prodajnu cijenu će opredijeliti Općinsko vijeće, koja ne može biti niža ali može biti viša od utvrđene procjene tržišne vrijednosti.

U zavisnosti od početne prodajne cijene, Općinsko vijeće će odrediti iznos kapare koja iznosi 10% od početne prodajne cijene, s tim da taj iznos ne može biti niži od 1.000 KM niti viši od 50.000 KM, shodno članu 5. stav 1. tačka c) Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova ("Službene novine Federacije BiH", broj: 17/14).

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmetom prodaje tražena je od Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina Općinskog vijeća Maglaj, te po dostavi procjene istu ćemo dostaviti Općinskom vijeću.

Shodno naprijed navedenom, načelnik Općine predlaže Općinskom vijeću da usvoji prijedlog Odluke i opredijeli početnu prodajnu cijenu koja ne može biti niža ali može biti viša od utvrđene procjene tržišne vrijednosti, te odredi iznos kapare.

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Načelnik Općine
3. a/a

Obrađivač: Sadina Bašić, stručni savjetnik za imovinsko-pravne poslove

Kontrolor: Nedžad Čatić, po ovlaštenju načelnika Općine



Katastarska općina: MAGLAJ

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

Ostali upisi u ovom listu su ispušteni.

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
3.	2404/3	KRAJ STADIONA; Ostalo neplodno zemljište 0000 14 36	0000	14	36	042-1-DN-21-000 526
7.	2405	KRAJ STADIONA; Kuća i zgrada 0000 01 88	0000	01	88	Vidi A2 rbr. 4

B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
3.	Udio: 1/1 OPĆINA MAGLAJ ID: 4218294800000 Pr. 30.05.2016. 042-1-DN-16-005 364 Na osnovu člana 69. Zakona o zemljišnim knjigama FBiH ("Službene novine FBiH" br. 19/03 i 54/04), uknjiženo je pravo vlasništva na nekretnine A lista. Tip: Vlasništvo Adresa: Maglaj, Viteška 2	Dana 20.01.2017. uspostavljen zk.ul. 3335 u k.o. Maglaj

C Teretni list

R.br.	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
1.	Nema tereta		

Potpis zemljišnoknjižnog referenta:



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Zeničko dobojski kanton
Općina Maglaj

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove

Broj: 05-26-12-2129/21-3

Datum: 04.06.2021

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 287

Katastarska općina: MAGLAJ

Kat.broj	Nositelj prava	Adresa	Udio	Pravo
30019	OPĆINA MAGLAJ	MAGLAJ, VITEŠKA UL. BR. 4.	1/1	Posjednik

Parcela	Pl.,Sk.	Naziv parcele	Pov.(m ²)	Način korištenja	Svojina	Prihod	Pov.(m ²)
2404/3	18,0	KRAJ STADIONA	1436	Ostalo neplodno zemljište	DS	0,00	1436
UKUPNO:						0	1436

Ostale parcele na zahtjev stranke izostavljene kao NEPOTREBNE

Oslobođeno plaćanja tarife.



PO OVLAŠTENJU OPĆINSKOG NAČELNIKA

M.P.

Nezad Čatić, dipl.ing.geod.

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Zeničko dobojski kanton
Općina Maglaj

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove

Broj: 05-26-12-2129/21-2

Datum: 04.06.2021

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 1814

Katastarska općina: MAGLAJ

Kat.broj	Nositelj prava	Adresa	Udio	Pravo
30019	OPĆINA MAGLAJ	MAGLAJ,VITEŠKA UL.BR.4.	1/1	Posjednik

Parcela	Pl.,Sk.	Naziv parcele	Pov.(m ²)	Način korištenja	Svojina	Prihod	Pov.(m ²)
2405	18,13	KRAJ STADIONA	188	Kuća i zgrada (1)	DS	0,00	188
UKUPNO:						0	188

Ostale parcele na zahtjev stranke izostavljene kao NEPOTREBNE.

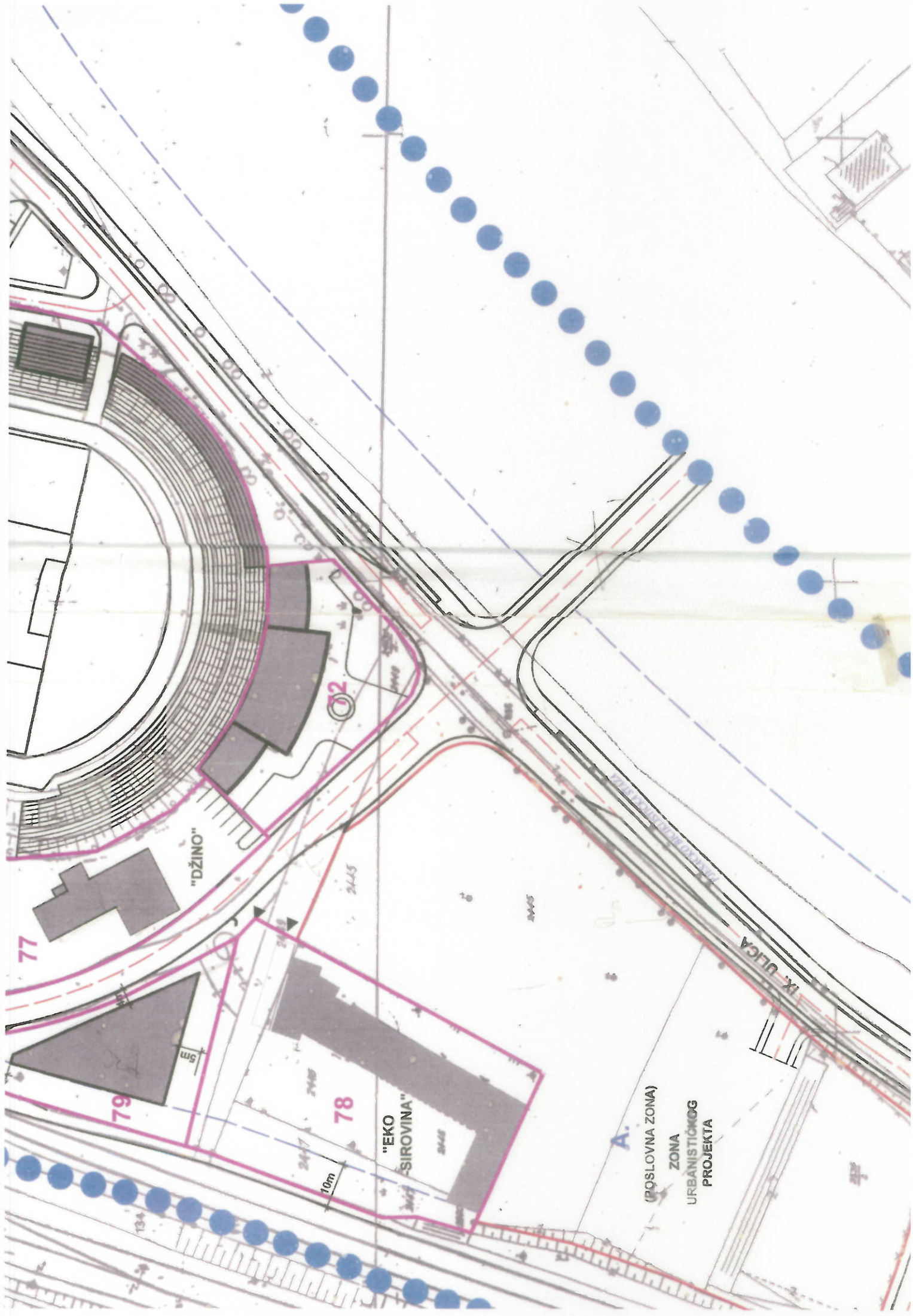
Oslobođeno plaćanja tarife.



PO OVLAŠTENJU OPĆINSKOG NAČELNIKA

M.P.

Nedžad Čatić, dipl.ing.geod.



"DŽINO"

"EKO
SIROVINA"

79

78

IX. ULICA

A.
ZONA
(POSLOVNA ZONA)
URBANISTIČKOG
PROJEKTA

10m

5m

2445

2445

2447

2446

2448

2449

2450

2451

2452

2453

2454

2455

2456

2457

2458

2459

2460

2461

2462

2463

2464

2465

2466

2467

2468

2469

2470

134

77



Broj: 05-19-3-2676/21

Datum: 06.07.2021. godine

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove, općine Maglaj, rješavajući po službenoj dužnosti na osnovu pisane inicijative Načelnika općine, za izdavanje rješenja o urbanističkoj saglasnosti, na osnovu člana 70. Zakona o prostornom uređenju i građenju ("Službene novine ZE-DO kantona", broj 01/14) i člana 121. i 200. Zakona o upravnom postupku ("Službene novine Federacije BiH", broj 2/98), d o n o s i

R J E Š E N J E

I DAJE SE načelna urbanistička saglasnost Općini Maglaj, kojom se utvrđuju osnovni preduslovi za izgradnju stambeno - poslovnog objekta (tri lamele u nizu) na građevinskoj parceli broj 72, predviđenom po Regulacionom planu „Centar Maglaj - južni dio“ ("Službene novine općine Maglaj, broj 4/07), na uglu ulice 1. Marta i ulice Srebreničkih žrtava rata (lokacija kod gradskog stadiona), na zemljištu označenom sa k.č. broj 2405 kuća i zgrada površine 188 m², upisano u p.l. broj 1814, i k.č. broj 2404/3, ostalo neplodno zemljište površine 1436 m², upisano u p.l. 287, k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj 1/1.

II Načelna Urbanistička saglasnost se može izdati pod slijedećim urbanističko tehničkim preduslovima:

1. Oblik i veličina građevinske parcele broj 72 su definisani grafičkim prikazom karte namjene i razmještaja objekata, parcelacije i građevinskih linija (Rezervisana zona A i Rezervisana zona B) koja je sastavni dio Regulacionog plana „Maglaj-južni dio“ ("Sl. novine općine Maglaj", broj 4/07).
2. Lokacija stambeno poslovnog objekta definisana je Planom namjene i razmještaja objekata i Planom regulacionih i građevinskih linija Regulacioni plan „Centar Maglaj – južni dio“ ("Sl. novine općine Maglaj", broj 4/07).

Objekat je lokacijski predviđen na zemljištu označenom sa k.č. broj 2405 i k.č. broj 2404/3 k.o. Maglaj, u okviru građevinske parcele ukupne površine 1624 m².

3. Dimenzije i oblik objekta su određeni grafičkim prikazom Plana građevinskih i regulacionih linija regulacionog plana „Maglaj - južni dio“ („Službene novine općine Maglaj“, broj 4/07).

Planom je predviđena izgradnja tri lamele u nizu i za iste je Planom prema ulici određena građevinska linija i određene dimenzije objekta:

- Max. dimenzije krajnjih lamela mogu biti cca 15,00 x 8,0 (objekat prema postojećoj autopraonici) i cca 16,00 x 8,0 m (objekat prema ulici Srebreničkih žrtava rata).
- Max. dimenzije srednje lamele mogu biti cca 28,00 x 14,0 m.

Dimenzije i oblik planiranog objekta se mogu korigovati zavisno od uslova na terenu i položaja podzemnih instalacija nadležnih preduzeća, te u odnosu na uspostavljene granice građevinske parcele, a što će se definisati određivanjem urbanističko tehničkih uslova u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti prema

odredbama Odluke o provođenju Regулacionog plana „Maglaj - južni dio“ („Službene novine općine Maglaj“, broj 4/07).

4. Spratnost objekta je određena grafičkim prikazom Plana namjene i razmjешtaja objekata regulacionog plana „Maglaj - južni dio“ („Službene novine općine Maglaj“, broj 4/07).
 - Spratnost krajnjih lamela je definisana P+1.
 - Spratnost srednje lamele je definisana P+2.
5. Namjena objekta: stambeno-poslovni s poslovnom namjenom na etaži prizemlja, stambena na etaži spratova.
6. Kolski prilaz građevinskoj parceli i projektovanom objektu je iz ulice 1. Marta. Pješački prilaz građevinskoj parceli i projektovanom objektu je iz ulice 1. Marta i ulice Srebreničkih žrtava rata.
7. Vanjsko uređenje - prilaz, parking prostor i prostor zelene površine riješiti u okviru slobodnog prostora predmetne građevinske parcele.
8. Zbog postojanja instalacija BH Telecoma na lokalitetu izvođenja radova, navedene radove izvoditi prema uslovima iz Saglasnosti „BH Telecom“ d.d. Sarajevo, Direkcija Zenica, na lokaciju objekta, broj: 10.5.2.1-160-346069/21 od 07.06.2021. godine, koja čini sastavni dio rješenja o urbanističkoj saglasnosti.
Ukoliko se utvrdi da je potrebno izvršiti zaštitu ili izmještanja tk kapaciteta, Investitor je isto dužan uraditi o svom trošku uz asistenciju i nadzor BH Telecoma.
9. Priključak objekta na elektro mrežu raditi u saradnji sa nadležnom Elektrodistribucijom.
Prije početka izvođenja radova pribaviti elektro saglasnost na lokaciju objekta i radove izvoditi prema uslovima iz dobijene saglasnosti.
Ukoliko se u dobijenoj saglasnosti prethodno utvrdi eventualno postojanje podzemnih instalacija i ukaže potreba za izmještanje istih, Investitor je dužan o svom trošku izmjestiti postojeće instalacije
10. Ispoštovati uslove iz Načelne saglasnosti nadležnog KJD Maglaj, broj 01-462/21 od 03.06.2021. godine koja je sastavni dio rješenja o urbanističkoj saglasnosti.
 - Obaveza Investitora da tokom projektovanja stambeno poslovnog objekta kontaktira nadležno KJD da se na terenu utvrdi položaj podzemnih instalacija gradskog vodovoda da se iste ne bi oštetile.
 - Obaveza Investitora je da sa nadležnim KJD utvrditi način priključak projektovanog stambeno poslovnog objekta na instalacije gradskog vodovoda i kanalizacije i isti raditi u saradnji i prema uslovima nadležnog KJP Maglaj.
 - Ukoliko na terenu sa nadležnim KJD utvrdi da ne postoje uslovi za priključak projektovanog objekta na instalacije gradske kanalizacije, Investitor je dužan ispuštanje sanitarno - fekalnih otpadnih voda riješiti na drugi način uz saglasnost nadležne KJD i saglasnost Općine Maglaj.
(zabranjeno je direktno ispuštanje neprečišćenih otpadnih voda u tlo, putne kanale i otvorene vodotoke).
11. Postojeći objekat na predmetnom zemljištu, spratnosti „prizemlje“ koji je u ruševnom-devastiranom stanju i koji nije u upotrebi potrebno je porušiti.
12. Troškove rušenja postojećeg objekta snosi Investitor.
13. Arhitektonsko oblikovanje, izbor materijala boju fasade i pokrov prilagoditi okolnom ambijentu uz savremeni arhitektonski izraz.
14. Ukoliko izvođenjem radova budu pričinjene štete bilo kakvog karaktera sve posljedice snositi Investitor.

III Sastavni dio urbanističko - tehničkih preduslova je lokacija objekta prikazana na Izvodu iz grafičkog prikaza Plana namjene i razmještaja Regulacionog plana „Centar Maglaj - južni dio“ (“Službene novine općine Maglaj”, broj 4/07), Načelna saglasnost KJD d.o.o. Maglaj na lokaciju stambeno poslovnog objekta, broj: 01-462/21 od 03.06.2021. godine, Saglasnost „BH Telecom“ d.d. Sarajevo, Direkcija Zenica broj: 10.5.2.1-160-346069/21 od 07.06.2021. godine za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na zemljištu označenom sa k.č. broj 2405 i k.č. broj 2404/3 k.o. Maglaj.

IV Naknade za uređenje građevinskog zemljišta i pogodnost (rentu)) u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu i općinskoj Odluci o građevinskom zemljištu će se utvrditi u odvojenom postupku, prije izdavanja odobrenja za građenje, na osnovu podataka o korisnoj površini iz glavnog projekta.

U obračunu neće biti uobzirena kvadratura postojećeg objekta na predmetnom zemljištu koji se ruši jer isti nije bio predmet prodaje.

V Investitor koji stekne pravo korištenja zemljišta za građenje objekta stambeno - poslovne namjene (lamele u nizu), obavezan je podnijeti zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti da bi se utvrdili urbanističko tehnički uslovi za izdavanje urbanističke saglasnosti za predviđeni zahvat na navedenom zemljištu, kao i potrebni podaci koji su relevantni za odobravanje građenja.

Uz zahtjev je potrebno priložiti Idejni projekat i kopiju katastarskog plana.

O b r a z l o ž e n j e

Na osnovu pisane inicijative Načelnika općine, pokrenut je po službenoj dužnosti postupak izdavanja načelne urbanističke saglasnosti za izgradnju objekta na građevinskoj parceli broj 72, predviđenoj po Regulacionom planu „Centar Maglaj-južni dio“ (“Službene novine općine Maglaj, broj 4/07), na uglu ulice 1. Marta i ulice Srebreničkih žrtava rata (lokacija kod gradskog stadiona) na zemljištu označenom sa k.č. broj 2405 kuća i zgrada površine 188 m² upisano u p.l. broj 1814 i k.č. broj 2404/3 ostalo neplodno zemljište površine 1436 m² upisano u p.l. 287, k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj 1/1.

U postupku izdavanja urbanističke saglasnosti na raspolaganju je bila slijedeća dokumentacija:

- Kopija katastarskog plana broj 05-26-14-1889/2021-2 od 11.05.2021. godine,
- Regulacioni plan „Centar Maglaj - južni dio“ (“Službene novine općine Maglaj”, broj 4/07),
- Odluka o provođenju regulacionog „Centar Maglaj - južni dio“ (“Službene novine općine Maglaj”, broj 4/07),
- Odluka o određivanju namjene i razmještaja objekata, parcelacije i građevinskih i regulacionih linija u okviru rezervisane Poslovne zone A i rezervisane zone B Regulacionog plana „Maglaj - južni dio“ broj: 02-05-1-1011/13 od 06.06.2013. godine.

Uvidom u Prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se predmetno zemljište označeno sa k.č. broj: 2404/3 i k.č. broj 2405, k.o. Maglaj, nalazi u okviru Regulacionog plana „Maglaj - južni dio“ („Službene novine općine Maglaj“, broj 4/07) i prema Odluci o određivanju

namjene i razmještaja objekata, parcelacije i građevinskih i regulacionih linija u okviru rezervisane Poslovne zone A i rezervisane zone B Regulacionog plana „Maglaj - južni dio“ broj: 02-05-1-1011/13 od 06.06.2013. godine, na istom je predviđena izgradnja stambeno poslovnog objekta tri lamele u nizu spratnost - dvije krajnje lamele P+1, a srednja lamela spratnosti P+2.

Izvršenom identifikacijom predmetnog zemljišta na kopiji katastr plana od 11.05.2021. godine utvrđeno je da na zemljištu k.č. broj: 2405, k.o. Maglaj je uplanjen objekat u površini od 188 m².

Uvidom na terenu je utvrđeno da na predmetnom zemljištu k.č. broj 2405 postoji izgrađen objekat u dimenzijama 8,0 m (širina) x 23,0 m (dužina), spratnosti „prizemlje“ koji je u ruševnom - devastiranom stanju i koji je potrebno radi izgradnje novog objekta porušiti.

U postupku Služba je pribavila saglasnosti i mišljenja nadležnih preduzeća:

- Načelnu saglasnost KJD d.o.o. Maglaj na lokaciju stambeno poslovnog objekta, broj: 01-462/21 od 03.06.2021. godine,
- Saglasnost „BH Telecom“ d.d. Sarajevo, Direkcija Zenica broj:10.5.2.1-160-346069/21 od 07. 06. 2021. godine za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na zemljištu označenom sa k.č. broj 2405 i k.č. broj 2404/3 k.o. Maglaj.

U Načelnj saglasnosti KJD d.o.o. Maglaj je navedeno da je obaveza Investitora da tokom projektovanja poslovno stambenog objekta odabrani projektant treba kontaktirati navedeno Društvo kako bi na terenu utvrdili položaje podzemnih instalacija gradskog vodovoda. Takođe je navedeno da priključak budućeg objekta na gradski vodovod nije moguć s postojećeg cjevovoda DN 40 (5/4") jer je kapacitet navedenog cjevovoda maksimalno iskorišten, te da na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađen sistem javne kanalizacije. Sa nadležnim KJD potrebno je utvrditi način priključaka projektovanog stambeno poslovnog objekta na instalacije gradskog vodovoda i kanalizacije i isti raditi u saradnji i prema uslovima nadležnog KJP Maglaj.

U Saglasnosti BH Telecoma na situacionom crtežu koji je sastavni dio saglasnosti su ucrtani tk kapaciteti na lokalitetu izvođenja radova. Navedeno je da će se tačan položaj kapaciteta utvrditi traganjem i iskoličavanjem radnika Telecoma na osnovu zahtjeva investitora prije početka izvođenja radova, te da radovi ne mogu početi prije nego se izvrši zaštita i izmještanje tk kapaciteta ukoliko isti budu ugroženi.

Na osnovu uvida u priloženu dokumentaciju, uvida na terenu, uvida u Regulacioni plan „Centar Maglaj - južni dio“ i na osnovu Odluka o određivanju namjene i razmještaja objekata, parcelacije i građevinskih i regulacionih linija u okviru rezervisane Poslovne zone A i rezervisane zone B Regulacionog plana „Maglaj - južni dio“ broj: 02-05-1-1011/13 od 06.06.2013. godine, utvrđeno je da postoje uslovi da se zahtjevu udovolji, te je u skladu sa članom 70. Zakona o prostornom uređenju i građenju, riješeno kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoliša Zenica u roku od 15 dana od dana dostave.

Žalba se podnosi putem ovog organa i taksira sa 10,00 KM kantonalne administrativne takse i to u administrativnim taksenim markama ili u gotovom novcu u korist Budžeta ZDK, uplatom na transakcijski račun: 1340100000001672, vrsta prihoda 722121, šifra općine Maglaj 060, Budžetska organizacija: 1901001.

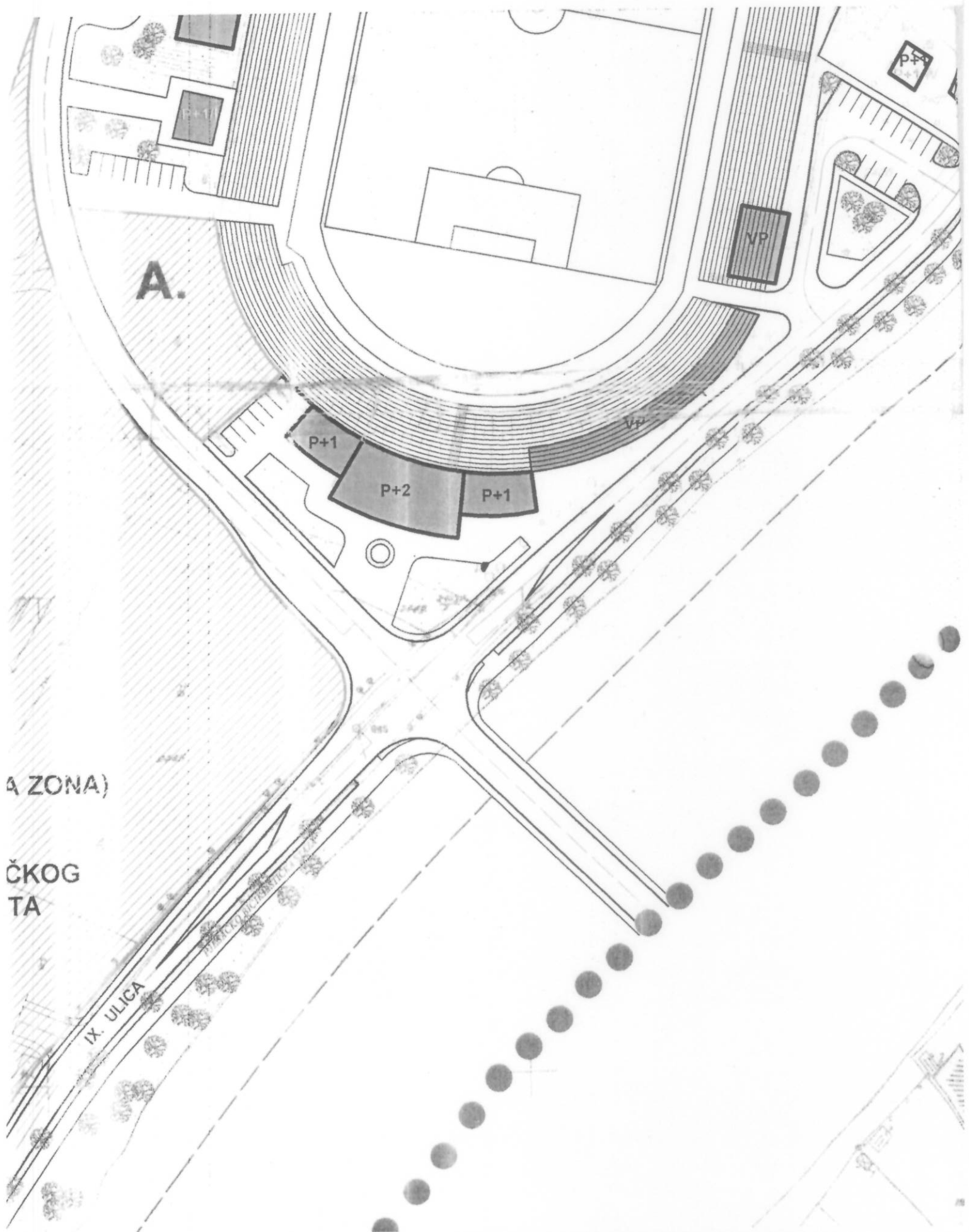
DOSTAVLJENO:

1. Investitor,
2. Grad. insp. općine Maglaj,
3. Arhiva Službe,
4. Arhiva općine,



NAČELNIK OPĆINE
Mirsad Mahmutagić

IZVOD IZ GRAFIČKOG PRIKAZA PLANA NAMJENE I
RAZMJJEŠTAJA OBJEKATA REGULACIONOG PLANA
„MAGLAJ CENTAR-JUŽNI DIO“
(„Sl. novine općine Maglaj“, broj 4/07)



A ZONA)

ČKOG
TA

IX. ULICA

KJD d.o.o. MAGLAI

Rješenje: 043-0-Reg-08-002907

JIB: 4218166390001

IB (PDV): 218166390001

PB: 05140220

www.kjdmaglaj.com

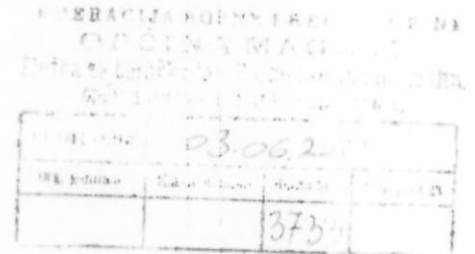
e-mail: kjddoomaglaj@bih.net.ba

BiH, Ulica mladih br.4 MAGLAI; Centr:++387 32 603 523; Fax: 603 689; direktor 603 346; vodovod 618 510; pijaca 603 337; radionica 603 826

Broj: 01- 462/21

Dana, 03.06.2021.godine

BOSNA I HERCEGOVINA
Federacija Bosne I Hercegovine
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA MAGLAI
Služba za urbanizam, geodetske
i imovinsko pravne poslove



PREDMET: Saglasnost na lokaciju stambeno poslovnog objekta, dostavlja se.-

Vašim zahjevom broj: 05-19-3-2676/21 od 17.05.2021.godine (dostavljen u KJD d.o.o. 24.05.2021.) se, u postupku pribavljanja načelne urbanističke saglasnosti za izgradnju stambeno poslovnog objekat na zemljištu označenom sa k.č. broj: 2405, površine 188 m², upisane u p.l. broj: 1814, k.o. Maglaj i 2404/3, površine 1436 m², upisana u p.l. broj: 287, k.o. Maglaj posjednik Općina Maglaj 1/1 na uglu ulica 1. marta u Srebreničkih žrtava rata (kod gradskog stadiona), traži saglasnost KJD d.o.o. Maglaj.

Uz zahtjev je dostavljena slijedeća dokunemtacija:

- Kopija katastaraskog plana UR broj: 05-26-14-1889/2021-2 od 11.05.2021.godine na A4 formatu i
- Izvod iz grafičkog plana namjene i razmještaja objekata Regulacionog plana "Maglaj Centar-južni dio".

Uvidom u vlastitu dokumentaciju i izlaskom na teren ustanovili smo da na zemljištu označenom sa k.č.broj: 2405; 2404 i/ili u njegovoj neposrednoj blizini postoje položene podzemne instalacije vodovoda profila do DN 40, čiji je vlasnik Općina Maglaj a iste su na upravljanju kod ovog Društva, dok ovaj dio gradskog područja nema izgrađen sistem javne kanalizacije. U trupu ulice 1. marta je izgrađena kišna kanalizacija koja služi za odvodnju oborinskih voda sa saobraćajnice.

Na osnovu naprijed navedenog **DAJE SE NAČELNA SAGLASOST** na lokaciju stambeno poslovnog objekat na zemljištu označenom sa k.č. broj: 2405, površine 188 m², upisane u p.l. broj: 1814, k.o. Maglaj i 2404/3, površine 1436 m², upisana u p.l. broj: 287, k.o. Maglaj posjednik Općina Maglaj 1/1 na uglu ulica 1. marta u Srebreničkih žrtava rata (kod gradskog stadiona)

NAPOMENA:

1. Investito je obavezan da tokom projektovanja poslovno stambenog objekta, uputi odabranog projektanta da kontaktira ovo Društvo kako bi na terenu utvrdili položaje podzemnih instalacija gradskog vodovoda, kao i da ga upozna da na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađen sistem javne kanalizacije.
2. Priključak budućeg objekta na gradski vodovod nije moguć sa postojećeg cjevovoda DN 40 (5/4") jer njegov kapacitet je maksimalno iskorišten.
3. Ova **načelna saglasnost** vrijedi godinu dana (1 godina) od dana izdavanja a odnosi se isključivo na lokaciju stambeno poslovnog objekat na zemljištu označenom sa k.č. broj: 2405, površine 188 m², upisane u p.l. broj: 1814, k.o. Maglaj i 2404/3, površine 1436 m², upisana u p.l.

Općina MAGLAJ

PLAN INSTALACIJA VODOVODA

LOKACIJA: Kod gradskog stadiona MJ=1:1000

Nogomet. igralište

K.č. 2405

12404

ak cjevovoda
puta.

BOSNA

KJD d.o.o. MAGLAJ

Datum: 03.06.2021.godine

Općina MAGLAJ - Novi grad
PLAN PODZEMNIH INSTALACIJA KANALIZACIJE
LOKACIJA: Kod stadiona MJ = 1: 1000

šte

137

125

k.č. 2405
i 2404

74

75

BOSNA

KJD doo MAGLAJ

Datum:a: 03.06.2021.godine



www.bhtelecom.ba

Dioničko društvo BH Telecom Sarajevo
Franca Lehara 7, 71000 Sarajevo, BiH

Direkcija Zenica, Masarykova 46, 72000 Zenica
tel. +387 32 400 000, 400 001, fax +387 32 400 002

FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
OPĆINA MAGLAJ
Služba za građevinsko, geodetsko i imovinsko pravo
općinska uprava i društvena zajednica

PRILJEŽNO	03.06.2021		
Broj jedinica	Klasif. oznaka	Redni broj	Broj priloga

Broj: 10.5.2.1-160-346069/21-1794
ZENICA, 07.06.2021.godina

OPĆINA MAGLAJ
Služba za urbanizam,
geodetske i imovinsko pravne poslove
MAGLAJ

Na osnovu člana 107. stav 2. Zakona o sistemu veza ("Sl. list RBiH broj: 2/92, 13/94 i 33/95, objavljeno u "Sl. list SFRJ" br. 41/88), a u vezi sa Zakonom o prostornom uređenju ("Sl. novine FBiH br. 52/02), na zahtjev OPĆINA MAGLAJ, broj: 10.2.2.-346069/21 od 19.05.2021 godine, a po RN broj P-106/21 od 20.05.2021 godine, Dioničko društvo "BH TELECOM" Sarajevo, Direkcija Zenica daje:

SAGLASNOST

Za izgradnju stambeno poslovnog objekta na
na zemljištu označenom kao k.č. broj 2405 i 2404/3 k.o. Maglaj

S obzirom da navedeni radovi ugrožavaju naše tk kapacitete, saglasnost dajemo pod slijedećim uslovima koji se moraju poštivati u cilju bezbjednosti i nesmetanog funkcionisanja tk saobraćaja:

1. Prije početka bilo kakvih radova moraju se investitor i izvođač obavezno upoznati sa položajem tk kapaciteta na lokalitetu izvođenja radova. Osnovni podaci su ucrtani u situacionom crtežu, koji je kao prilog sastavni dio ove saglasnosti. Tačan položaj naših kapaciteta utvrditi će traganjem i iskolčavanjem radnici TELECOM-a, a na osnovu zahtjeva investitora ili izvođača prije početka bilo kakvih radova. Ukoliko tokom izvođenja radova investitor ili izvođač otkriju kablove koji nisu ucrtani na situacionom crtežu ili nisu otkriveni tokom traganja, a koji bi mogli pripadati BH Telecomu, investitor ili izvođač su dužni da hitno o tome obavijeste BH Telecom. Za ove kablove, ukoliko pripadaju BH Telecomu, vrijede u potpunosti isti uslovi saglasnosti kao i za kablove koji su ucrtani na situacionom crtežu.

2. Neophodno je navedene radove izvoditi tako da ne budu ugroženi navedeni tk kapaciteti. Radove u neposrednoj blizini istih mora nadzirati stručni radnik koga će na osnovu zahtjeva investitora ili izvođača radova obezbjediti Sektora za tehničku podršku - Služba za pristupne mreže i terminalnu opremu.

Radove iskopa i druge zemljane radove u neposrednoj blizini instalacija BH Telecoma, tj. na udaljenosti od 1 m i manje obavezno ručno izvoditi.

Telefone na koje se možete obratiti su: 032 400-127, 032 400-120

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove

UR BROJ: 05-26-14-1889/2021-2
 DATUM: 11.05.2021

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
 Razmjera 1:1000



Oslobodeno plaćanja tarife.

PL/KKU	Naziv	Podaci o nosiocima prava	Pravo	Udio
287	OPCINA MAGLAJ	Adresa MAGLAJ,VITEŠKA UL BR 4	Posjednik	1/1
1814	OPCINA MAGLAJ	MAGLAJ,VITEŠKA UL BR 4	Posjednik	1/1

PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Podaci o parceli	Površina [m ²]
287	2404/3	Ostalo neplošno zemljište	Naziv -RAJ STADIONA	1436
1814	2405	Kuca i zgrada	-RAJ STADIONA	1436

Izradio
 Denana Bosnic

MP

PO OVLAŠTENJU OPCINSKOG NACELNIK

Nedžad Čatic, dipl.ing.geod.

IZVOD IZ GRAFIČKOG PRIKAZA PLANA NAMJENE I
RAZMJJEŠTAJA OBJEKATA REGULACIONOG PLANA
„MAGLAJ CENTAR-JUŽNI DIO“
(„Sl. novine općine Maglaj“, broj 4/07)

