

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Općina Sapna
Služba za urbanizam, stambeno-komunalne,
imovinsko-pravne i geodetske poslove

Broj: 03-19-2-356/23
Datum: 14.02.2023. godine

Služba za urbanizam, stambeno-komunalne, imovinsko-pravne i geodetske poslove, općine Sapna, na osnovu člana 62. 63. i 69. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“ br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17 i 22/22) i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Sl. novine Federacije BiH“ broj 2/98, i 48/99), rješavajući po službenoj dužnosti u predmetu izdavanja načelne urbanističke saglasnosti za izgradnju poslovnog objekta u Sapni, i z d a j e:

NAČELNU URBANISTIČKU SAGLASNOST

kojom se definišu temeljni preduslovi za odobrenje građenje poslovnog objekta u Sapni na građevinskim parcelama označenim kao k.č.br. 1047/1, zv. „Krhatovica“ i k.č.br. 1048, zv. „Krlotovice“, upisane u PL br. 1226, K.O. Sapna, a koje po starom premjeru odgovaraju parcelama označenim kao k.č.br. 1047/1 i k.č.br. 1048, upisana u ZK uložak br. 119, KO Sapna.

1. Oblik i veličina građevinske parcele:

1.1. Oblik i veličina katastarskih parcela je prikazan na kopiji katastarskog plana i to u mjerilu 1:5000, a čine je parcele označene kao k.č.br. 1047/1 i k.č.br. 1048, KO Sapna, a koje čine jednu cjelinu. Parcbla je nepravilnog oblika, teren je blago nagnut, prema istočnoj strani.

2. Namjena građevine i mjesto-lokacija građevine:

2.1. Namjena građevine u prostoru je stalna, poslovni objekat – tržni centar- trgovinsko uslužne djelatnosti.
2.2. Lokacija objekta koji se planira graditi je u urbanom području Sapna Kraljevići, u skladu sa Prostornim planom općine Sapna za period 2013-2033 godina u Sapni.

3. Veličina (gabarići), smještaj i sadržaj građevine, površina, visina (spratnost), koeficijent izgrađenosti parcela, niveličiske kote:

- Veličina objekta: minimalnih dimenzija 60x15m maksimalnih dimenzija 80x20m,
- Spratnost objekta: Minimalna spratnost P+0 a maksimalna spratnost P+1
- Regulaciona linija: Udaljena 10m od regionalnog puta 456 Karakaj-Sapna-Priboj
- Građevinska linija: Udaljena 3m od susjednih parcela na sjevernoj starni i 5m udaljena od susjednih parcela na južnoj starni.
- Sadržaj građevine: Prema programu korisnika,
- Pristup objektu: Sa regionalnog puta 456 Karakaj-Sapna-Priboj
- Korisna površina biti će utvrđena u glavnom projektu
- Nivealicijske kote: +0,15 kota poda prizemlje na okolni teren
- Ulaz u objekat: sa zapadne ili južne strane
- Ulična strana objekta je: zapadna strana

Nivelaciona kota poda prizemlja planiranog objekata +0,15 kota poda prizemlje na okolini teren utvrđena je orijentaciono. Definitivnu kotu poda prizemlja planiranog objekta definisati Glavnim projektom a u odnosu na saobraćajnicu.

4. Oblikovanje građevine i tehnički pokazatelji građevine:

4.1. Pri građenju građevine poštovati postojeće elemente urbane strukture, odnosno naselja u kojem se vrši buduća promjena u prostoru; u objekat će se ugraditi prvaklasni atestirani građevinski materijal sa primjenom standarda u građevinarstvu.

4.2. Tehnički pokazatelji građevine: Građevina se ima projektovati na seizmičku stabilnost do 7^o Rihterove skale.

4.3. Karakteristika krova: ravnii.

5. Uvjeti uređenja građevinske parcele, građevinskog zemljišta:

5.1. Investitor je dužan izvršiti kompletno uređenje građevinskog zemljišta za predmetnu građevinsku parcelu.

5.2. Prema Prostornom planu općine Sapna za period 2013-2033 godina, predmetne parcele se nalaze u okviru urbanog područja Sapna Kraljevići i privode se konačnoj namjeni.

5.3. Utvrđena korisna površina iz odobrenog glavnog projekta će služiti kao osnovica za obračun pogodnosti lokacije-rente.

6. Posebni uvjeti građenja, uvjeti i način priključenja parcele na javnu-saobraćajnu površinu i komunalnu inrastrukturu:

6.1. Način i uvjeti priključenja parcele na javni saobraćajnu infrastrukturu: priključkom na Regionalnu cestu R 456 Karakaj-Sapna-Priboj uz saglasnost JU Direkcije regionalnih cesta TK,

6.2. Priključak na elektroenergetsku mrežu izvršiti podzemno u saradnji sa nadležnom JP Elektrodistribucije Tuzla, odnosno uslovima iz date saglasnosti

6.3. Priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu izvršiti u saradnji sa JKP "Sapna" Sapna d.o.o. i uslovima iz saglasnosti/mišljenja,

6.4. Obaveza Investitora je promjena namjene poljoprivrednog i šumskog zemljišta u građevinsko, odnosno pribavljanje Rješenja o promjeni namjene poljoprivrednog i šumskog zemljišta u građevinsko.

6.5. Obaveza Investitora pribavljanje vodnih akata i ostalih saglasnosti u postupcima odobravanja izgradnje predmetnog objekta.

7. Drugi podaci i uvjeti od značaja za odobravanje promjene u prostoru:

7.1. Prilikom izrade glavnog projekta potrebno je primjeniti odredbe Zakona o zaštiti ljudi i materijalih dobara od prirodnih i drugih nesreća – prečišćen tekst („Službene novine F BiH“ br.39/03 i 22/06).

7.2. Pri projektovanju građevine potrebno je pridržavati se urbanističko tehničkih uslova datih u ovoj načelnoj urbanističkoj saglasnosti, građevinskih normi i standarda, a sve u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima.

7.2. Građevina po svojoj namjeni nema nepovoljne uticaje na okolinu, te je pri projektovanju potrebno primjeniti sve zakonske i druge odredbe o sprečavanju nepovoljnih uticaja na okolinu,

8. Ostali uslovi:

8.1. Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija kod izgradnje objekta mora biti prilagođena ambijentalnom izrazu i pretežnoj namjeni zone, te arhitektonsko – urbanističkom okruženju u kojem se objekat nalazi.

8.2. Sa aspekta kolorističke obrade fasade, treba izbjegavati jarke i intenzivne boje, te koristiti ublažene bijele nijanse i svijetle pastelne boje

8.3. Obavezno je projektovanje brojila za sve vrste instalacija i njihovo ugrađivanje za potreba svakog potrošača.

8.4. Parking mjesta obezbjediti vanjskim uređenjem. Broj parking mjesta utvrditi prema urbanističkim normativima u ovisnosti od vrste djelatnosti.

8.5. Za zaštitu objekata od požara koji se gasi vodom, na vanjskoj vodovodnoj hidrantskoj mreži projektovati i izvesti potreban broj podzemnih protivpožarnih hidranata DN80 za gašenje požara čiji broj i raspored mora odgovarati uslovima koje propisuju važeći pravilnici iz oblasti protivpožarne zaštite

8.6. U postupku projektovanja, izgradnje i korištenja objekta, u segmentu elektroenergetike potrebno se pridražavati preporuka i kriterija energetske efikasnosti, važećih elektrotehničkih propisa, tehničkih preporuka JP Elektroprivreda BiH“ d.d. Sarajevo, BAS standarda i evropskih normi.

8.7. Prilikom izgradnje i korištenja građevine i površina potrebnih za normalno funkcionisanje građevine, potrebno je preuzeti sve mјere zaštite i unaprijeđenja životne sredine od zagadenja vode, zemljišta i vazduha, zaštite od buke, elementarnih nepogoda, požara, udara groma, zemljotresa i drugih pojava.

8.8. U toku izrade glavnog projekta, potrebno je primjenjivati principe urbanističko – tehničkih uslova, prostornih standarda i normativa za sprječavanje stvaranja arhitektonsko – urbanističkih barijera za kretanje osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja, a koja koriste tehnička i ortopedска pomagala.

8.9. Obzirom na prirodu terena, koji je uglavnom u blagom nagibu, potrebno je uz pješačke koridore i stepeništa, planirati i rampe, a koji će omogućiti pristup osobama sa smanjenim mogućnostima kretanja.

8.10. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno se pridržavati odredaba Zakona o prostornom uređenju i građenju («Sl. novine TK» br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17 i 22/22),

8.11. Odvodnju otpadnih voda iz objekata rješiti priključkom na općinski kanalizacioni kolektor uz saglasnost JKP „Sapna“ Sapna.

9. Obaveza koje se moraju ispoštovati u odnosu na susjede i susjedne objekte, zaštitu okolice:

9.1. Izvođenjem navedenih radova ne smije se na bilo koji način ugroziti susjedi i susjedni objekti.

9.2. Izvođenjem radova ne smije se na bilo koji način ugrožavati čovjekova okolina, odnosno njene prirodne i izgrađene vrijednosti.

9.3. Ukoliko investitor nađe na podzemne instalacije premještanje sa lokacije vršit će se o trošku investitora uz uslov i saglasnost nadležnih preduzeća. Za premještanje istih tražit će se posebna urbanistička saglasnost.

10. Geološki uvjeti:

10.1. Prilikom izrade glavnog projekta ispoštovati uslove date u Elaboratu geomehaničkom ispitivanja terena koji je potrebno priložiti za izdavanje odobrenja za građenje (Obaveza investitora je izrada Elaborata o geomehaničkom ispitivanju terena).

11. Podaci iz dokumenata prostornog uređenja:

11.1. Elementi za utvrđivanje urbanističko-tehničkih i drugih uslova za ovu načelnu urbanističku saglasnost utvrđeni su u prostorno planskoj dokumentaciji: Prostorni plan općine Sapna za period 2013-2033 godina („Službeni glasnik općine Sapna“ broj 4/16).

12. Važenje načelne urbanističke saglasnosti:

12.1. Važenje načelne urbanističke saglasnosti važi godinu dana od njene pravosnažnosti i može se izuzetno, uvažavajući opravdane razloge, produžiti za još jednu godinu, i u tom periodu može se podnijeti zahtjev za izdavanje odobrenja za građenje.

13. Građenje građevine:

13.1. Na osnovu ove načelne urbanističke saglasnosti ne mogu se izvoditi nikakvi radovi.

14. Sastavni dio ove načelne urbanističke saglasnosti je:

- Izvod iz Prostornog plana općine Sapna za period 2013-2033 godina,

O b r a z l o ž e n j e

Služba za urbanizam, stambeno-komunalne, imovinsko-pravne i geodetske poslove, općine Sapna, po službenoj dužnosti pokrenula je postupak izdavanja načelne urbanističke saglasnosti za utvrđivanje temeljnih preduslova za odobrenje za građenje poslovnog objekta na građevinskim parcelama označenim kao k.č.br. 1047/1, zv."Krhatovica" i k.č.br.1048, zv."Krlotovice", upisane u PL br.1226, K.O. Sapna, a koje po starom premjeru odgovaraju parcelama označenim kao k.č.br.1047/1 i k.č.br.1048, upisana u ZK uložak br.119, KO Sapna.

Uz zahtjev je priloženo:

- Prepis posjedovnog lista br.1226, broj 03-26-90/23-2 od 09.02.2022. godine,
- Kopija katastarskog plana br.03-26-90/2023-3 od 09.02.2023. godine,
- Zemljišno knjižni izvadak br. 119 od 12.01.2023. godine,
- Izvod iz Prostornog plana općine Sapna za period 2013-2033 godina,
- Akt općinskog načelnika br.01-SI/23 od 20.01.2023. godine,

Uvidom u Prostorni plan općine Sapna za period 2013-2033 godina, kartu Projekcije prostornog razvoja - sintezni prikaz korištenja prostora utvrđeno je da se predmetne lokacije odnosno parcele označene kao k.č.br.1047/1, zv. „Krhatovica“ i k.č.br.1048, zv.„Krlotovica“ PL.br.1226, KO Sapna nalaze u urbanom području Sapna Kraljevići, predmetna parcela označena kao k.č.br.1047/1, zv. „Krhatovica“ u odnosu na način korištenja zemljišta evidentirana je kao građevinsko zemljište-stanje, a parcela označena kao k.č.br.1048, zv.,„Krlotovica“ u odnosu na način korištenja zemljišta evidentirana je kao građevinsko zemljište-planirano. Članom 21. Odluke o provođenju Prostornog plana općine Sapna za period 2013-2033 godina definisano je da na građevinskom zemljištu unutar i van urbanih područja može se odobriti izgradnja poslovnih i proizvodnih objekata.

Na osnovu gore navedenog, a u smislu člana 69. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Sl.novine TK“, br. 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17 i 22/22) riješeno je kao u dispozitivu ove načelne urbanističke saglasnosti.

Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona, u roku od 3 dana od dana prijema istog.

Žalba se podnosi putem ove Službe uz uplatu kantonalne administrativne takse u iznosu od 10,00 KM, a shodno tarifnom broju 3. Zakona o kantonalnim administrativnim taksama i tarifi kantonalnih administrativnih taksi - prečišćen tekst („Službene novine Tuzlanskog kantona“ br:6/12 i 15/13) u korist Budžeta Tuzlanskog kantona.

Obradio:
Suljić Sejfudin



RUKOVODILAC SLUŽBE
POMOĆNIK OPCINSKOG NAČELNIKA

Selimović Fehrudin, dipl.ing.građ

Dostaviti:
1. Općinski načelnik,
2. Građ. Inspektor,
3. Evidenciji i
4. a/a

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Općina Sapna
**Služba za urbanizam, stambeno-komunalne,
imovinsko-pravne i geodetske poslove**

Broj: 03-27-244-2/23
Sapna, 09.02.2023. godine

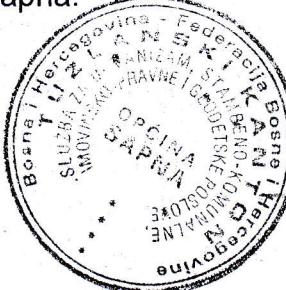
Predmet: Izvod iz Prostornog plana općine Sapna za period 2013-2033. godine

Uvidom u Prostorni plan općine Sapna za period 2013-2033. godina („Službeni glasnik općine Sapna“, broj 4/16) odnosno prema karti Projekcije prostornog razvoja - sintezni prikaz korištenja prostora, konstatovano je da se predmetne lokacije odnosno parcele označene kao k.č.br.1047/1, zv. „Krhatovica“ i k.č.br.1048, zv.,„Krlatovica“ PL.br.1226, KO Sapna nalaze u urbanom području Sapna Kraljevići, predmetna parcela označena kao k.č.br.1047/1, zv. „Krhatovica“ u odnosu na način korištenja zemljišta evidentirana je kao građevinsko zemljište-stanje, a parcela označena kao k.č.br.1048, zv.,„Krlatovica“ u odnosu na način korištenja zemljišta evidentirana je kao građevinsko zemljište-planirano.

Granica predmetne parcele označene k.č.br.1047/1, zv. „Krhatovica“ PL.br.1226, prema karti projekcije prostornog razvoja -sintezni prikaz korištenja prostora sa zapadne strane čitavom dužinom graniči sa Regionalnom cestom R 456, sa istočne strane graniči sa predmetnom parcelom označenom kao k.č.br.1048, planirano građevinsko zemljište, sa sjeverne strane graniči sa parcelama označenim kao k.č.br.1047/2 i k.č.br.1047/6, građevinsko zemljište, a sa južne strane graniči sa k.č.br.1047/12, zv.“Krhatovina“ koja se koristi kao pristupni put. U odnosu na način korištenja zemljišta predmetna parcela evidentirana je kao građevinsko zemljište-stanje.

Granica predmetne parcele označene kao k.č.br.1048, zv.,„Krlatovica“ PL.br.1226, KO Sapna, prema karti Projekcije prostornog razvoja -sintezni prikaz korištenja prostora, sa istočne i sjeverne strane graniči sa parcelom označenom kao k.č.br.3791/1, rijeka Sapna, sa zapadne strane sa predmetnom parcelom označenom kao k.č.br.1047/1, zv.“Krhatovica“ i južne strane graniči sa k.č.br.1047/12, zv.“Krhatovina“ koja se koristi kao pristupni put. U odnosu na način korištenja zemljišta predmetna parcela evidentirana je kao građevinsko zemljište-planirano.

Sastavni dio ovog Izvoda je ovjereni Izvod iz grafičkog priloga Projekcije prostornog razvoja - sintezni prikaz korištenja prostora iz Prostornog plana općine Sapna za period 2013-2033. godine sa ucrtanim granicama predmetne lokacije u razmjeri 1:5000 kao i svim ostalim namjenama površina na ovom i širem području koje su definisane Prostornim planom općine Sapna.



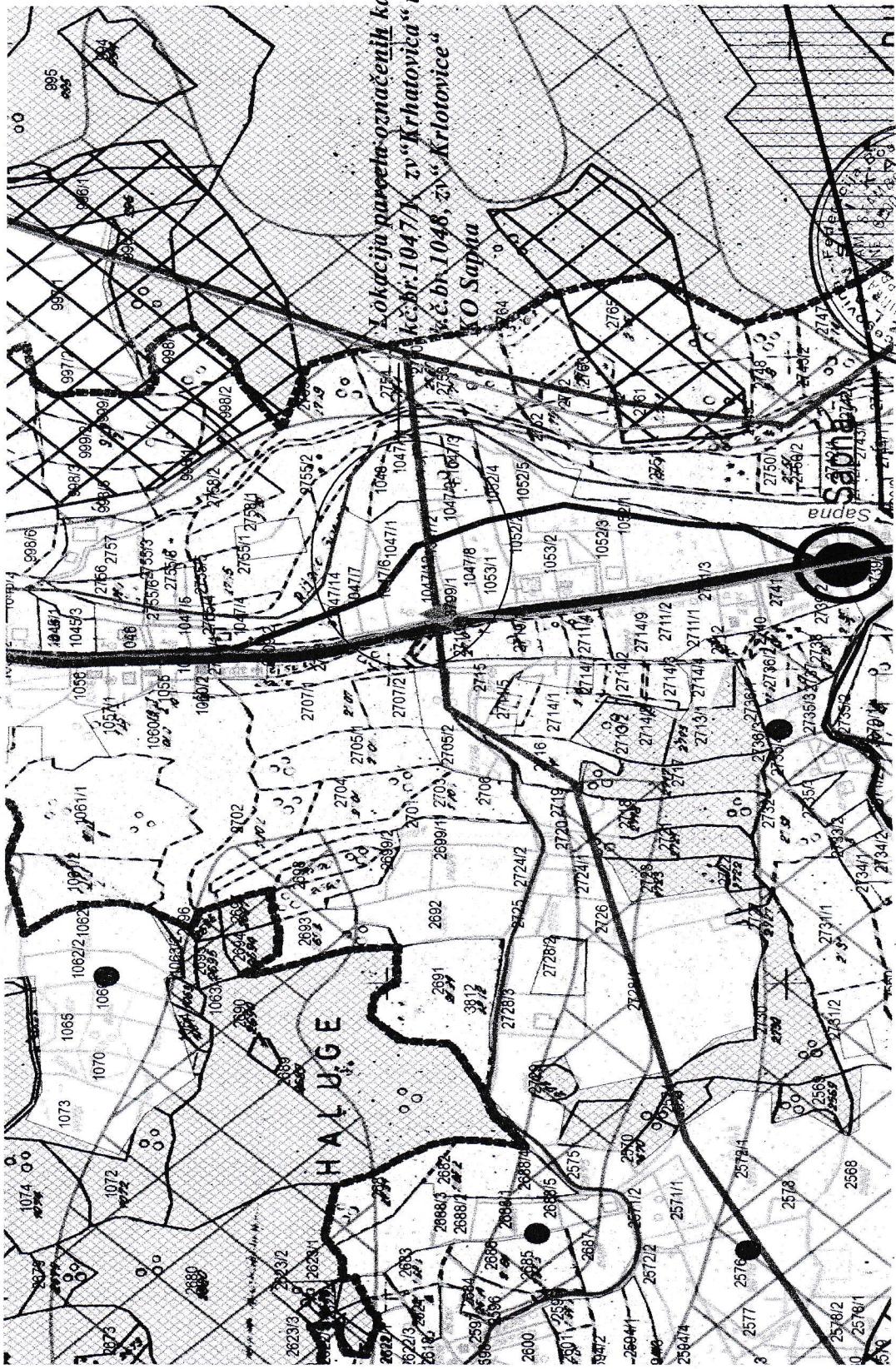
RUKOVODILAC SLUŽBE
POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA

Fehrudin Selimović, dipl.ing.građ.

IZVOD IZ GRFIČKOG PRILOGA PROJEKCIJE RAZVOJA SINTEZNI PRIKAZ KORIŠTENJA PROSTORA IZ PROSTORNOG PLANA OPĆINE

LEGENDA:

LEGENDA:



OBRADIO:
Suljic Sejjudin, grad.teh.

RUKOVODILAC SLUŽBE ČNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA

Fehrudin Selimović, dipl.ing grad.

Sapna,09.02.2023.godine

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Općina Sapna
Služba za urbanizam, stambeno-komunalne,
imovinsko-pravne i geodetske poslove

Broj: 03-26-90/23-2

Datum: 09.02.2023

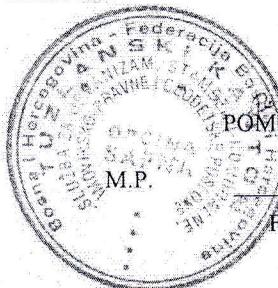
IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 1226

Katastarska općina: SAPNA

Kat.broj	Nositelj prava	Adresa	Udio	Pravo			
36304	OPĆINA SAPNA	206 VITEŠKE BRIGADE BB. SAPNA	1/1	Posjednik			
Parcela	Pl.Sk.	Naziv parcele	Pov.(m ²)	Način korištenja	Svojina	Prihod	Pov.(m ²)
1047/1	60	KRHATOVICA	2942	Pašnjak 1. klase	VFIPL	17,65	2942
1048	60	KRLOTOVICE	1218	Šuma 4. klase	VFIPL	7,80	1218
UKUPNO:						25,45	4160

Ostale parcele na zahtjev stranke izostavljene kao NEPOTREBNE.

Oslobođeno plaćanja tarife.



RUKOVODILAC SLUŽBE
POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA

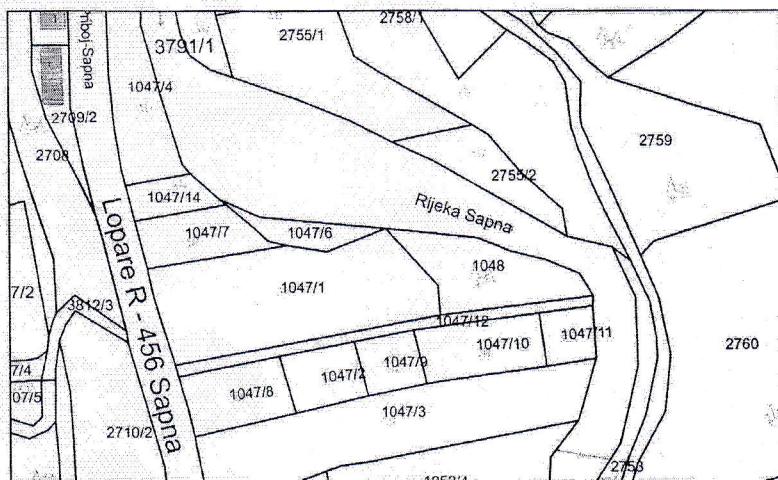
Fehrudin Selimović, dipl.ing.grad.

Bosna i Hercegovina
 Federacija Bosne i Hercegovine
 Tuzlanski kanton
 Općina Sapna
 Služba za urbanizam, stambeno-komunalne,
 imovinsko-pravne i geodetske poslove
 UR BROJ: 03-26-90/2023-3
 DATUM: 09.02.2023

Katastarska općina: SAPNA
 Broj plana: 6
 Nomenklatura lista: 0
 Razmjera plana 1:5000

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

Razmjera 1:2500



Oslободено plaćanja tarife.

PL/KKU	Naziv	Podaci o nosiocima prava		Udio
		Adresa	Pravo	
1226	OPĆINA SAPNA	206 VITEŠKE BRIGADE BB. SAPNA	Posjednik	1/1

PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Podaci o parceli		Površina [m2]
			Naziv		
1226	1047/1	Pašnjak 1. klase	KRHATOVICA		2942
1226	1048	Šuma 4. klase	KRLOTOVICE		1218

Izradio
 Ferida Zigić

Zigić



RUKOVODILAC SLUŽBE
 POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
 Fehrudin Selimović, dipl.ing.grad.

P

Zigić

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
Općinski sud u Kalesiji
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED
12.01.2023 11:45

Katastarska općina: SAPNA

BROJ: *ME-87/23*
Zemljišnoknjižni uložak broj: 119

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1.	1047/1	KRHATOVICA; Pašnjak 1. klase	0000	29	42	
2.	1048	KRLOTOVICE; Šuma 4. klase	0000	12	18	

B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Udio:1/1 OPĆINA SAPNA ID: - Pr. 20.03.2017.godine 21.21/714.1-2-181/17 Na osnovu pravnosnažnog i izvršnog rješenja Općine Sapna, Općinskog vijeća br. 02-02-281-11/17 od dana 09.02.2017.godine, uknjižuje se pravo vlasništva na nekretnine u A listu.	Dana 22.02.2018.g. temeljem člana 88. stav 1. preuzet upis iz ZK uloška br. 14 KO SP Kraljevići - ZK ured ZVORNIK

C Teretni list

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

Potpis zemljišnoknjižnog referenta: *SUD*

