

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
БРЧКО ДИСТРИКТ
БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
ВЛАДА БРЧКО ДИСТРИКТА

ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ
И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

БУЛЕВАР МИРА 1. 76100 БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ
ТЕЛЕФОН: 049 240 817. ФАКС: 049 240 691.



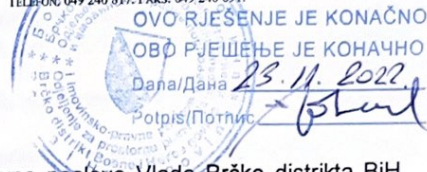
www.bdcntral.net

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
БРЧКО ДИСТРИКТ
БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
ВЛАДА БРЧКО ДИСТРИКТА

ОДЈЕЛ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ
И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

БУЛЕВАР МИРА-1. 76100- БРЧКО ДИСТРИКТ БИХ
ТЕЛЕФОН: 049 240 817. ФАКС: 049 240 691.

Broj predmeta: UP-I-22-001767/22
Broj akta: 06-1147EZ-007/22
Datum, 11. 10. 2022. godine
Mjesto, Brčko



Одјелjenje за просторно планирање и имовинско-правне послове Владе Брчко дистрикта БиХ, рjeшавajuћи по заhtjeву „TIM INVEST“ d.o.o. из Брчког, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта за колективно становање – (Lamela "1" и Lamela "2"), стамбено насеље „Š“, у Брчком, на основу члана 21. Закона о јавној управи Брчко дистрикта БиХ („Sl. гласник Брчко дистрикта БиХ“, број: 19/07, 2/08, 43/08, 9/13, 48/16 и 9/18), члана 48. Закона о просторном планирању и градењу („Sl. гласник Брчко дистрикта БиХ“, број: 29/8, 18/17, 48/18, 54/18, 10/20, 29/20 и 40/20) и члана 187. Закона о управном поступку Брчко дистрикта БиХ - преčiшћени текст („Sl. гласник Брчко дистрикта БиХ“, број: 48/11 и 21/18), donosi:

R J E Š E N J E

I **Izdaju se** локацијски услови "TIM INVEST" d.o.o. Брчко, за изградњу стамбено-пословног објекта за колективно становање (Lamela "1" и Lamela "2"), на урбанистичкој парцели формираној од предметних катастарских парцела означених као к.č. број: 3921/1 и 3918/10 К.О. Брчко 1 (излагање), и већег дијела предметне катастарске парцеле означене као к.č. број: 3920/2 К.О. Брчко 1 (излагање), стамбено насеље „Š“ у Брчком.

II Према одредбама Регулационог плана стамбеног насеља „Š“ у Брчком, Одлука о усвајању („Sl. гласник Брчко дистрикта БиХ“, број: 1/15), земљиште се приводи коначној намјени, те предметне катастарске парцеле од којих се формира нова урбанистичка за изградњу стамбено-пословног објекта за колективно становање (Lamela "1" и Lamela "2"), се налази у оквиру зоне B, подзона B5, стамбено насеље „Š“ у Брчком.

III Приликом израде пројектне документације за изградњу предметног стамбено-пословног објекта, морају се поштовати сlijедећи **урбанистичко - технички услови**:

- 1. Локација објекта:** објекат (Lamela "1" и Lamela "2") locirati искључиво на начин како је то приказано на граfiчком изводу из Регулационог плана стамбеног насеља „Š“ у Брчком - намјена и размјештај објеката - локација објекта број: UP-I-22-001767/22 од 11.10.2022. године, који је у прилогу и чини саставни дио овог Рјешенја;
- 2. Градевинска и регулациона линија:** у свему према граfiчком изводу који је у прилогу и који је саставни дио овог Рјешенја;
- 3. Димензије објекта:**
 - Lamela "1" - gabarit приземља је дат по обиму: 11,00 m + 16,24 m (од границе до границе урбанистичке парцеле) + 7,04 m + 3,98 m + 15,98 m (од границе до границе урбанистичке парцеле),
 - Lamela "2" - gabarit приземља је дат по обиму: 12,00 m + 16,67 m (од границе до границе урбанистичке парцеле) + 12,00 m + 16,82 m (од границе до границе урбанистичке парцеле),
 - Подрум: дужина 38,00 m, ширина од границе до границе урбанистичке парцеле;
- 4. Конзолни истаци на спратовима:** У нивоу првог и виших спратова предметног објекта (Lamela "1" и Lamela "2") могу се дефинисати конзолни истаци (еркери, балкони, лође) на дијелу сјеверо-источних и дијелу југо-западних фасада максимално до 1,5 m;
- 5. Спратност објекта:** Po + P + 4S+ M (подрум + приземље + 4 спрата + манаарда);
- 6. Намјена објекта:** стамбено – пословни
 - подрум - подземна гаража и помоћни садржаји,

- prizemlje - "Lamela "1" – dio poslovanje komatibilno stanovanju i dio pomoćni sadržaji,
 - prizemlje - "Lamela "2" – dio stanovanje, dio pomoćni sadržaji i dio ulaz u garažu,
 - spratovi i mansarda – stanovanje;
7. **Status objekta:** stalni;
 8. **Visina sokla i spratova:** uskladiti sa susjednim izgrađenim stambeno-poslovnim objektima za kolektivno stanovanje sa kojim predmetne lamele čine niz objekata - lamela, definisati projektnom dokumentacijom;
 9. **Vrsta krova:** mansardni, složeni riješiti projektnom dokumentacijom, uz obavezu usklađivanja dijelova krovova predmetnih lamela sa krovovima postojećih stambeno - poslovnih objekata;
 10. **Konstruktivni sistem:** objekat projektovati u skladu sa važećim standardima, pravilnicima i zakonima za ovu vrstu objekata;
 11. **Materijalizacija:** koristiti ekološki prihvatljive materijale i premaze sa smanjenim štetnim uticajem po korisnike i okolinu;
 12. **Energetska efikasnost objekta:** u skladu sa važećim standardima i propisima;
 13. **Arhitektonsko oblikovanje:** oblikovanje uskladiti sa urbanističkim kontekstom u kome nastaje (uskладiti sa postojećom gradskom okolinom i dominantnom stilskom orijentacijom) i predviđenom namjenom, sa akcentom na savremenu arhitekturu;
 14. **Obrada objekta:** objekat graditi od čvrstog materijala. Završnu obradu fasade objekta i prostoru objektu uskladiti sa namjenom i funkcijom, posebno sa aspekta kvaliteta, estetike i održavanja, a u skladu sa savremenim arhitektonskim zahtjevima za takvu vrstu objekata;
 15. **Fasade objekta:** Bočne fasade Lamela "1" i Lamela "2" definisati kao slijepu (bez otvora), koji se naslanjaju na postojeće stambeno-poslovne objekte, ostale fasade riješiti kao reprezentativne;
 16. **Arhitektura partera:** prostor oko kompletnog objekta treba urediti, ozeleniti i izraditi pješački i kolski pristup. Takođe je neophodno odrediti i urediti najpovoljniju lokaciju za postavljanje kontejnera za odlaganje i odvoz smeća. Uređene površine se ne mogu koristiti za druge namjene;
 17. **Ulaz u objekat:**
 - ulaz u poslovni dio objekta riješiti iz ulice Uzunovića,
 - ulaz u stambeni dio objekta riješiti iz ulice Uzunovića i iz planirane pristupne saobraćajnice,
 - ulaz u garažu riješiti sa jugo-zapadne strane objekta iz planirane pristupne saobraćajnice;
 18. **U cilju omogućavanja pristupa lica sa smanjenim fizičkim sposobnostima u predmetni objekat:** Projektanti se obavezuju na primjenjivanje normativa i propisa koji regulišu ovu oblast, a na osnovu Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uslovima i normativima za sprečavanje stvaranja svih barijera za lica sa smanjenim fizičkim sposobnostima;
 19. **Uslovi za parkiranje ili garažiranje vozila:** stacionirani saobraćaj riješiti u okviru objekta u podzemnoj garaži a dio na dijelu planiranog javnog parkinga sa jugo-zapadne strane predmetnog stambeno –poslovnog objekta u skladu sa Regulacionim planom;
 20. **Kolski i pješački pristup objektu:** definisati iz postojeće ulice Uzunovića i planirane pristupne saobraćajnice sa jugo-zapadne strane predmetnog objekta;
 21. **Priključak objekta na mrežu instalacija:** izvesti u svemu prema uslovima i uz saglasnost nadležnih organa (voda, struja, kanalizacija, PTT i sl.);
 22. **Premještanje bilo kakve instalacije** sa parcele pada na teret investitora, a za izmještanje iste neophodno je tražiti posebne lokacijske uslove, putem ovog Odjeljenja;
 23. **Odvodnja:** odvodnju oborinskih voda riješiti tako da ne ugrožava susjedne parcele i objekte;
 24. **Zaštita susjednih objekata:** prilikom izgradnje predmetnog objekta investitor je dužan da primijeni sve potrebne mjere zaštite gradilišta, okolnih objekata i ljudi u skladu sa važećim propisima kojima je regulisana ova oblast. Predmetni radovi ne smiju ugroziti stabilnost susjednih objekata u smislu geotehničkih, geoloških i seizmičkih karakteristika tla i statičkih i konstruktivnih karakteristika ovih objekata u svemu prema propisima za izgradnju objekata;
 25. **Uslovi zaštite životne sredine:** Po članu 64. Zakona o zaštiti životne sredine („Sl. glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 24/04, 1/05, 19/07 i 9/09),
 - građevina ne smije na bilo koji način ugrožavati čovjekovu okolinu, odnosno njene prirodne i izgrađene vrijednosti, ni biti od takvog štetnog uticaja za sredinu koji bi prevazišao mjeru dozvoljenu propisima,

- građevina ne smije ugrožavati niti ometati zdravlje ljudi i ne predstavljati nesnosnu smetnju za ljude koji žive na području uticaja uređaja ili za okolinu zbog emisije supstanci, buke, mirisa, vibracija, toplote ili prometa iz uređaja ili prema uređaju,
 - djelatnosti u objektu moraju biti takve da se preduzmu sve odgovarajuće preventivne mjere tako da se ne prouzrokuje značajnije zagađenje,
 - moraju se preduzeti mjere za izbjegavanje produkcije otpada;
26. **Prilikom izrade Glavnog projekta** moraju se ispoštovati svi zakonski propisi i norme vezane za projektovanje, koji su propisani članom 77. Zakona o prostornom planiranju i građenju („Sl. glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 29/08, 18/17, 48/18 i 54/18);
27. **Poseban uslov 1:** Prije početka izgradnje predmetnog objekta, potrebno je izvršiti uklanjanje postojećih objekata koji se nalaze na predmetnim parcelama u skladu sa članom 124. Zakona o prostornom planiranju i građenju („Sl. glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 29/8, 18/17, 48/18 i 54/18), te čišćenje i pripremu terena;
28. **Poseban uslov 2:** od predmetnih katastarskih parcela označenih kao k.č. broj: 3921/1 i 3918/10 K.O. Brčko 1 (izlaganje), i većeg dijela predmetne katastarske parcele označene kao k.č. broj: 3920/2 K.O. Brčko 1 (izlaganje), formirati urbanističku parcelu površine cca 788,00 m², prema grafičkom izvodu broj: UP-I-22-001767/22 od 11.10.2022. godine, koji je u prilogu i čini sastavni dio ovog Rješenja.

IV Na osnovu ovog Rješenja o lokacijskim uslovima ne mogu se izvoditi nikakvi radovi, ali je uslov za izdavanje odobrenja za građenje.

V Projektna dokumentacija mora biti ovjerena od strane nadležnog Odjeljenja, a nakon izvršene revizije projektne dokumentacije u skladu sa članom 89. Zakona o prostornom planiranju i građenju („Sl. glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 29/08, 18/17, 48/18 i 54/18). Odjeljenje za javnu sigurnost Vlade Brčko distrikta BiH, nadležno je za postupak revizije tehničke dokumentacije.

VI Izmjene i odstupanja od projekta i utvrđenih urbanističko-tehničkih uslova ne mogu se vršiti bez saglasnosti ovog Odjeljenja.

VII Lokacijski uslovi važe do izmjene važećeg plana ili donošenja provedbenog plana, ako je njegovo donošenje predviđeno planom šireg područja. Ako investitor nije podnio zahtjev za odobrenje za građenje u roku od godinu dana, od dana izdavanja lokacijskih uslova, dužan je tražiti uvjerenje od Odjeljenja da izdati lokacijski uslovi nisu promijenjeni.

VIII Prije podnošenja zahtjeva za **odobrenje za građenje** potrebno je pribaviti i uz zahtjev priložiti:

1. Lokacijske uslove, koji su konačni u upravnom postupku,
2. Zemljišnoknjižni izvadak kao dokaz o pravu vlasništva, pravu građenja,
3. Original ili ovjerenu fotokopiju kopije katastarskog plana,
4. Dokaz o formiranoj urbanističkoj parceli prema grafičkom izvodu,
5. Tri primjerka Glavnog projekta,
6. Pisani izvještaj o obavljenoj reviziji Glavnog projekta,
7. Elaborat o geomehničkom i geotehničkom ispitivanju tla,
8. Elektroenergetsku saglasnost,
9. Komunalnu saglasnost,
10. Telekomunikacionu saglasnost,
11. Sanitarnu saglasnost,
12. Saglasnost na projektovane mjere zaštite na radu,
13. Saglasnost JP „Putevi Brčko“ doo, Brčko,
14. Ostale dokaze i saglasnosti propisane Zakonom, ukoliko se za istim ukaže potreba.

O b r a z l o ž e n j e

Ovom Odjeljenju obratio se „TIM INVEST“ d.o.o. Brčko, zahtjevom broj: UP-I-22-001767/22, od 15.9.2022. godine, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambeno-poslovnog objekta za kolektivno stanovanje, na zemljištu opisanom u tački I dispozitiva.

Uz zahtjev priloženo:

1. Kopija katastarskog plana od 25.8.2022. godine (kopija),
2. Zemljišnoknjižni izvod h2 od 22.3.2022. godine (kopija),
3. Zemljišnoknjižni izvod h2 od 25.8.2022. godine (kopija),
4. Zemljišnoknjižni izvod h2 od 20.9.2022. godine (kopija),
5. Ponuda za otkup nekretnine od 13.9.2022. godine,
6. Povratnica i izvještaj o uručenju ponude,
7. Dokaz da je stranka obaviještena i da nije preuzela pošiljku,
8. Idejni projekat za izgradnju stambeno-poslovnog objekta za kolektivno stanovanje, (Lamela "1" i Lamela "2"), urađen od strane „Master PLAN“ d.o.o. Brčko, oznake: IP-1/VIII/22, od avgusta 2022. godine.

Uvidom u priloženu dokumentaciju, te uviđajem na licu mjesta, utvrđeno je da predmetne katastarske parcele predstavljaju izgrađeno zemljište, na kojem se nalazi izgrađen individualno stambeno-poslovni objekat i pomoćni, koji će se ukloniti prije početka izgradnje. Pristup obezbijeđen iz postojeće ulice Uzunovića.

Službeno lice je dana 29.9.2022. godine, sačinilo zapisnik na licu mjesta pod brojem: UP-I-22-001767/22, sa Igorom Radovanovićem, i upoznalo ga sa odredbama Odluke o sprovođenju Regulacionog plana stambenog naselja „Š“ u Brčkom, te uzeo izjavu povodom zahtjeva za izdavnje lokacijskih uslova.

Uvidom u prostorno-plansku dokumentaciju, odnosno u odredbe Regulacionog plana stambenog naselja „Š“ u Brčkom, Odluka o usvajanju („Sl. glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 1/15), konstatovano je da se predmetno zemljište nalazi u zoni B, podzona B5. Predmetno zemljište je naslonjeno na ulicu Uzunovića. Od predmetnih katastarskih parcela planirana je nova urbanistička parcela u funkciji planiranog dijela niza stambenog, stambeno-poslovnog objekta za kolektivno stanovanje – lamela, dok je preostali dio predmetne parcele označene kao k.č. broj: 3920/2 K.O. Brčko 1 (izlaganje) planiran za dio pristupne saobraćajnice.

Dana 28.9.2022. godine, upućen je poziv predstavniku "MARK GRADNJA" d.o.o. Brčko, da kao nosioc prava građenja na parceli označenoj kao k.č. broj: 3922/3 K.O. Brčko 1 (izlaganje), dođe dana 4.10.2022. godine, kako bi dao izjavu na zapisnik u postupku izdavanja lokacijskih uslova za izgradnju stambeno-poslovnog objekta za kolektivno stanovanje po zahtjevu "TIM INVEST" d.o.o. Brčko.

Pozivana stranka je zaprimila poziv 29.9.2022. godine (dostavnica u spisu).

Na primljeni poziv niko iz firme "MARK GRADNJA" d.o.o. Brčko, nije se odzvao u zakazano vrijeme, a ni do danas.

Prema Odluci o provođenju Regulacionog plana stambenog naselja „Š“ u Brčkom, u skladu sa članom 4.

-tačka 2.3. „Linija prizemlja novoplaniranih objekata ne može prelaziti preko građevinske linije utvrđene prema javnoj saobraćajnici. Preko utvrđene građevinske linije mogu preći konzolni istaci objekta (erkeri, balkoni, lođe) ili trijem na stubovima ukoliko ne prelaze granice parcele”.

Prema Odluci o provođenju Regulacionog plana stambenog naselja „Š“ u Brčkom, u skladu sa članom 5.

-tačka 3.5. „Vršenje preparcelacije u svrhu izgradnje novih objekata”.

-tačka 3.6. „Omogućavanje, po zahtjevu Investitora, izgradnje podrumskih ili suterenskih etaža”.

-tačka 3.13. „Da u Rješenju o lokacijskim uslovima koji se izdaju za izgradnju stambenih stambeno-poslovnih ili poslovnih objekata uslovi i izgradnju parking garaže, u mjeri koliko je to moguće, u prizemlju objekta, suterenu ili podrumskoj etaži”.

Na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja, utvrđeno je, da je moguće udovoljiti zahtjevu da se izdaju lokacijski uslovi za izgradnju stambeno-poslovnog objekta za kolektivno stanovanje (Lamele "1" i Lamele "2"), na novoformiranoj urbanističkoj parceli, te je primjenom odredbi Zakona o prostornom planiranju i građenju, kao i odredbi Regulacionog plana stambenog naselja

„Š“ u Brčkom, odlučeno kao u dispozitivu Rješenja.

Uputstvo o pravnom lijeku:

Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Apelacionoj komisiji Brčko distrikta BiH u roku od petnaest (15) dana od dana prijema istog.

Žalba se podnosi putem ovog Odjeljenja pismeno ili usmeno na zapisnik, a taksira se sa 5,00 KM administrativne takse.

Taksa po članu 1. i 19. tarifni broj 1. i 3. Zakona o administrativnim taksama (Sl. glasnik Brčko distrikta BiH", broj: 21/05, 19/07, 2/08, 17/09 i 8/13), u iznosu od 10,00 KM naplaćena i priložena.



DOSTAVITI:

1. „TIM INVEST“ d.o.o.
Bulevar Mira 16, Brčko,
2. "MARK GRADNJA" d.o.o.
V.S. Kardžića 36, Brčko,
3. Inspektoratu,
4. Evidenciji,
5. Arhivi.

Босна и Херцеговина
БРЧКО ДИСТРИКТ
БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
ВЛАДА
Одјељење за просторно планирање
и имовинско-правне послове



Bosna i Hercegovina
BRČKO DISTRIKT
BOSNE I HERCEGOVINE
V L A D A
Odjeljenje/Odjel za prostorno planiranje
i imovinsko-pravne poslove

Bulevar Mira 1, 76100 Brčko distrikt Bosne i Hercegovine, Telefon 049/240 600, 240 817, Faks 049/240 691
Булевар Мира 1, 76100 Брчко дистрикт Босне и Херцеговине, Телефон 049/240 600, 240 817, Факс 049/240 691

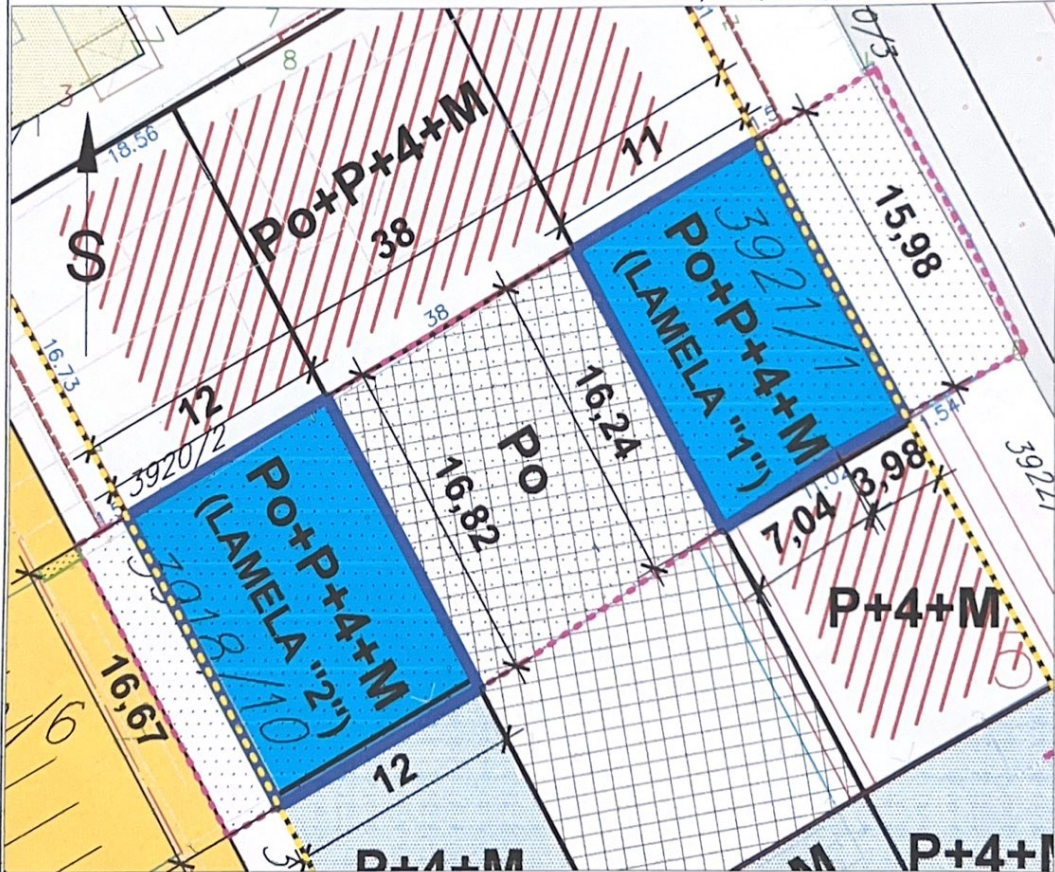
Zahtjev br: UP-I-22-001767/22
Brčko, 11.10.2022.godine

Podnosilac: "TIM INVEST"
d.o.o. Brčko

ГРАФИЧКИ ИЗВОД ИЗ
REGULACIONOG PLANA STAMBENOG NASLJA "Š"
-namjena i razmještaj objekata-
-lokacija objekta-

R 1:300

k.č. broj: 3921/1, 3918/10, 3920/2 K.O. Brčko 1 (izlaganje).



LEGENDA:

| | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------|--|--|--|--------------------------------|--|---|--|---------------------------------|
| | predmetne katastarske parcele | | predmetni stam. posl. objekti (Lamela 1 i 2) | | predmetna urbanistička parcela | | građevinska linija prizemlja | | planirano zelenilo |
| | planirano popločanje | | postojeći stam. posl. objekti | | ulica Uzuņovica | | planirana pristupna saobraćajnica i parking | | stam. posl. objekti u izgradnji |

Izradio:
Drago Stojić, dipl. inž. saob.



Ovjerio:
Siniša Jovanović, dipl. inž. građ.