

Broj: 01-04-1670/26

Datum: 03.07.2026. godine

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 9. Odluke o načinu i uslovima prodaje nekretnina u vlasništvu Općine Banovići putem javnog konkursa -licitacije u svrhu izgradnje stambenih i stambeno poslovnih objekta broj: 12-04-236/26 od 30.06.2026. godine, Općinski načelnik raspisuje:

J A V N I O G L A S

o prodaji nekretnina u vlasništvu općine Banovići putem javnog nadmetanja - licitacije radi izgradnje stambenih i stambeno poslovnih objekta

1. Općina Banovići, adresa: Alije Dostovića broj: 1, poštanski broj i mjesto: 75 290, Banovići, telefon: 035/743-415, kontakt osoba Eldis Lapandić.
2. Raspisuje se Javni oglas za prodaju nekretnina u vlasništvu općine Banovići putem **javnog nadmetanja - licitacije**, radi izgradnje stambenih i stambeno poslovnih objekta, označenih kao:
 - parcela broj: **1676/299**, zv. „Selo II“, ostalo neplodno zemljište u površini od **1023 m²**, upisana u ZKUL broj: 1281 i KKUL broj: 152 KO Banovići Selo sa pravom vlasništva u korist općine Banovići sa dijelom 1/1,
 - parcela broj: **1676/261**, zv. „Selo II“, ostalo neplodno zemljište u površini od **965 m²**, upisana u ZKUL broj: 1197 i KKUL broj: 152 KO Banovići Selo sa pravom vlasništva u korist općine Banovići sa dijelom 1/1,
 - parcela broj: **1676/266**, zv. „Selo II“, ostalo neplodno zemljište u površini od **942 m²**, upisana u ZKUL broj: 1197 i KKUL broj: 152 KO Banovići Selo sa pravom vlasništva u korist općine Banovići sa dijelom 1/1,
 - parcela broj: **1676/270**, zv. „Selo II“, ostalo neplodno zemljište u površini od **960 m²**, upisana u ZKUL broj: 1197 i KKUL broj: 152 KO Banovići Selo sa pravom vlasništva u korist općine Banovići sa dijelom 1/1,
 - parcela broj: **1676/271**, zv. „Selo II“, ostalo neplodno zemljište u površini od **960 m²**, upisana u ZKUL broj: 1197 i KKUL broj: 152 KO Banovići Selo sa pravom vlasništva u korist općine Banovići sa dijelom 1/1,
 - parcela broj: **179/16**, zv. „Dionice -tovilište“, ostalo neplodno zemljište u površini od **700 m²**, upisana u ZKUL broj: 711 i KKUL broj: 704 KO Podgorje sa pravom vlasništva u korist općine Banovići sa dijelom 1/1,
 - parcela broj: **179/17**, zv. „Dionice -tovilište“, ostalo neplodno zemljište u površini od **846 m²**, upisana u ZKUL broj: 711 i KKUL broj: 704 KO Podgorje sa pravom vlasništva u korist općine Banovići sa dijelom 1/1,
 - parcela broj: **179/18**, zv. „Dionice -tovilište“, ostalo neplodno zemljište u površini od **1063 m²**, upisana u ZKUL broj: 711 i KKUL broj: 704 KO Podgorje sa pravom vlasništva u korist općine Banovići sa dijelom 1/1,
 - parcela broj: **179/19**, zv. „Dionice -tovilište“, ostalo neplodno zemljište u površini od **1025 m²**, upisana u ZKUL broj: 711 i KKUL broj: 704 KO Podgorje sa pravom vlasništva u korist općine Banovići sa dijelom 1/1,
 - parcela broj: **179/20**, zv. „Dionice -tovilište“, ostalo neplodno zemljište u površini od **947 m²**, upisana u ZKUL broj: 711 i KKUL broj: 704 KO Podgorje sa pravom vlasništva u korist općine Banovići sa dijelom 1/1,
 - parcela broj: **179/21**, zv. „Dionice -tovilište“, ostalo neplodno zemljište u površini od **634 m²**, upisana u ZKUL broj: 711 i KKUL broj: 704 KO Podgorje sa pravom vlasništva u korist općine Banovići sa dijelom 1/1 i
 - parcela broj: **179/22**, zv. „Dionice -tovilište“, ostalo neplodno zemljište u površini od **794 m²**, upisana u ZKUL broj: 711 i KKUL broj: 704 KO Podgorje sa pravom vlasništva u korist općine Banovići sa dijelom 1/1,

prema urbanističko tehničkim uslovima za izgradnju, utvrđenim Rješenjem načelna urbanistička suglasnost Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove općine Banovići broj: 05-19-7/26 od 06.01.2026. godine, Rješenjem načelna urbanistička suglasnost Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove općine Banovići broj: 05-19-2918/26 od 20.04.2026. godine i Rješenjem načelna urbanistička suglasnost Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove općine Banovići broj: 05-19-1247/26 od 08.06.2026. godine.

3. Na građevinskim parcelama iz člana 1. ove odluke, Rješenjem načelna urbanistička suglasnost Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove općine Banovići broj: 05-19-7/26 od 06.01.2026. godine, Rješenjem načelna urbanistička suglasnost Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove općine Banovići broj: 05-19-2918/26 od 20.04.2026. godine i Rješenjem načelna urbanistička suglasnost Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove općine Banovići broj: 05-19-1247/26 od 08.06.2026. godine utvrđeni su urbanističko tehnički uslovi za izgradnju stambenih i stambeno poslovnih objekata
Uvid u navedeno Rješenje može se izvršiti u prostorijama organa a isto će biti objavljeno uz Javni oglas na internet stranici općine Banovići.

4. Početna prodajna cijena građevinskih parcela, utvrđena je na osnovu nalaza stalnog sudskog vještaka iz oblasti građevinske struke, i ista iznosi:

- Za parcelu broj: 1676/299 k.o. Banovići Selo, površine 1023 m ² ,.....	17.902,50 KM
- Za parcelu broj: 1676/261 k.o. Banovići Selo, površine 965 m ² ,.....	16.887,50 KM
- Za parcelu broj: 1676/266 k.o. Banovići Selo, površine 942 m ² ,.....	16.485,00 KM
- Za parcelu broj: 1676/270 k.o. Banovići Selo, površine 960 m ² ,.....	16.800,00 KM
- Za parcelu broj: 1676/271 k.o. Banovići Selo, površine 960 m ² ,.....	16.800,00 KM
- Za parcelu broj: 179/16 k.o. Podgorje, površine 700 m ² ,.....	14.700,00 KM
- Za parcelu broj: 179/17 k.o. Podgorje, površine 846 m ² ,.....	17.766,00 KM
- Za parcelu broj: 179/18 k.o. Podgorje, površine 1063 m ² ,.....	22.323,00 KM
- Za parcelu broj: 179/19 k.o. Podgorje, površine 1025 m ² ,.....	21.525,00 KM
- Za parcelu broj: 179/20 k.o. Podgorje, površine 947 m ² ,...	19.887,00 KM
- Za parcelu broj: 179/21 k.o. Podgorje, površine 634 m ² ,.....	13.314,00 KM
- Za parcelu broj: 179/22 k.o. Podgorje, površine 794 m ² ,...	16.674,00 KM

5. Investitorima će tokom izdavanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje biti utvrđene kako naknade tako i obaveze shodno Zakonu o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. 25/2003, 16/2004 - ispravka, 67/2005 i 94/2018 - odluka ustavnog suda), Zakonu 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) te drugim pozitivnim pravnim propisima u skladu sa Rješenjem načelna urbanistička suglasnost Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove općine Banovići broj: 05-19-7/26 od 06.01.2026. godine, Rješenjem načelna urbanistička suglasnost Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove općine Banovići broj: 05-19-2918/26 od 20.04.2026. godine i Rješenjem načelna urbanistička suglasnost Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove općine Banovići broj: 05-19-1247/26 od 08.06.2026. godine.

6. 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 putem službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove općine Banovići izvršiti će razgledanje građevinskih parcela koje su predmet licitacije te uvid u dokumentaciju o nekretninama koje se prodaju i to **srijedom i četvrtkom u vremenu od 07 do 15 sati** u periodu od objavljivanja Javnog oglasa do krajnjeg roka za dostavljanja prijava.

7. Kapara za učešće u postupku javnog nadmetanja se utvrđuje u iznosu od **10 %** od početne prodajne cijene građevinskih parcela koje su predmet licitacije, a koje iznose:

- Za parcelu broj: 1676/299 k.o. Banovići Selo, površine 1023 m²,.....1.790,25 KM
- Za parcelu broj: 1676/261 k.o. Banovići Selo, površine 965 m²,.....1.688,75 KM
- Za parcelu broj: 1676/266 k.o. Banovići Selo, površine 942 m²,.....1.648,50 KM
- Za parcelu broj: 1676/270 k.o. Banovići Selo, površine 960 m²,.....1.680,00 KM
- Za parcelu broj: 1676/271 k.o. Banovići Selo, površine 960 m²,.....1.680,00 KM

- Za parcelu broj: 179/16 k.o. Podgorje, površine 700 m²,.....1.470,00 KM
- Za parcelu broj: 179/17 k.o. Podgorje, površine 846 m²,.....1.776.60 KM
- Za parcelu broj: 179/18 k.o. Podgorje, površine 1063 m²,.....2.232,30 KM
- Za parcelu broj: 179/19 k.o. Podgorje, površine 1025 m²,.....2.152,50KM
- Za parcelu broj: 179/20 k.o. Podgorje, površine 947 m²,...1.988,70 KM
- Za parcelu broj: 179/21 k.o. Podgorje, površine 634 m²,.....1.331,40 KM
- Za parcelu broj: 179/22 k.o. Podgorje, površine 794 m²,...1.667,40 KM

a iste se uplaćuju 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.

8. 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 do **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.

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

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

11. Općina ima pravo da odustane od kupoprodaje

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

- Prijavu na Javni oglas koja sadrži lične podatke i adresu fizičkog lica, naziv i adresu pravnog lica, broj telefona, tačne brojeve parcela (Jednom prijavom se može izvršiti apliciranje za više parcela a ista se može preuzeti na internet stranici općine Banovići www.banovici.gov.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 i od strane nadležnog organa ovjerenu izjavu da prihvata sve uslove i obaveze navedene u ovom Javnom oglasu,
- Potvrda nadležne Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove općine Banovići 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 bilo kom osnovu, izdata od strane nadležnih Općinskih službi (potvrda ili uvjerenje - Služba za budžet i finansije općine Banovići).

13. Postupak održavanja javnog nadmetanja će se održati u Sali za sastanke općine Banovići kako slijedi:

- Za parcele broj: 1676/299, 1676/261, 1676/266, 1676/270 i 1676/271 sve k.o. Banovići Selo dana **30.07.2026. godine** sa početkomu **11:00 sati**,
- Za parcele broj: 179/16, 179/17, 179/18, 179/19, 179/20, 179/21 i 179/22, sve k.o. Podgorje dana **31.07.2026. godine** sa početkomu **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).

14. 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.banovici.gov.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:

**„Prijava na Javni oglas o prodaji nekretnina u vlasništvu općine Banovići putem javnog nadmetanja - licitacije radi izgradnje stambenih i stambeno poslovnih objekta“
„ne otvarati“**

Na poledini koverti 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 12. 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.

15. Sve dodatne informacije u vezi sa urbanističko-tehničkim uslovima izgradnje objekta na predmetnoj građevinskoj parceli, mogu se dobiti u Službi za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove općine Banovići svakim radnim danom od 08:00 do 14:00 sati ili na broj telefona 035/743-463 od dana objavljivanja Javnog oglasa do dana roka za dostavljanje ponuda.



OPĆINSKI NAČELNIK

dr.sc. Mehmed Hasanović, dipl. ing. maš., s.r.

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 putem javnog nadmetanja –licitacije

PREDMET: Prijava na Javni oglas o prodaji

Poštovani,

Ovim putem prijavljujem se na Javni oglas o načinu i uslovima prodaje putem javnog konkursa-licitacije broj: _____ od _____ godine, nekretnina označenih kao:

(karakteristike nekretnina koja se prodaju)

a koji je objavljen

(vrijeme i mjesto objave Javnog oglasa)

UZ PRIJAVU PRILAŽEM:

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

Banovići, _____ 2026.godina

Potpis podnosioca prijave:

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA BANOVIĆI**

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove

Broj: 05-19-1247/26

Banovići, 08.06. 2026. godine

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove Općine Banovići rješavajući po službenoj dužnosti u predmetu izdavanja načelne urbanističke saglasnosti za građenje stambenih i stambeno poslovnih objekta na 4 građevinske parcele koje odgovaraju katastarskim parcelama broj: 1676/261, 1676/266, 1676/270 i 1676/271, sve upisane u K.O. Banovići Selo, u naseljenom mjestu Banovići Selo, naselje Selo II u Banovićima, na osnovu člana 62., a u vezi sa članom 68. i 69. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona” broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17, 22/22 i 20/23) i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH” broj 2/98 i 48/99) d o n o s i

**RJEŠENJE
NAČELNA URBANISTIČKA SAGLASNOST**

I UTVRĐUJU SE NAČELNI URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI za građenje stambenih i stambeno poslovnih objekta na 4 građevinske parcele od P1 do P4, katastarskih oznaka: 1676/261, 1676/266, 1676/270 i 1676/271, sve upisane K.O. Banovići Selo, formirane na osnovu Regulacionog plana Selo II.

**II KARAKTERISTIKE PARCELA NA KOJIMA ĆE SE GRADITI STAMBENI I STAMBENO POSLOVNI OBJEKTI
PARCELA P1**

Katastarski podaci:

- parcela broj 1676/261 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 965 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo, sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema ovoj Načelnoj urbanističkoj saglasnosti: **P1**
- površina građevinske parcele: 965m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom odgovara parceli katastra nekretnina k.č.broj: 1676/261 K.O. Banovići Selo.
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela nalazi se u granicama obuhvata gradskog i ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI(šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P2

- parcela broj 1676/266 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 942 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo, sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema ovoj Načelnoj urbanističkoj saglasnosti: **P2**
- površina građevinske parcele: 942 m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom odgovara parceli katastra nekretnina k.č.broj: 1676/266 K.O. Banovići Selo.
- namjena površina: Individualno stanovanje

građevinska parcela nalazi se u granicama obuhvata gradskog i ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI(šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P3

- parcela broj 1676/270 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 960 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo, sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema ovoj Načelnoj urbanističkoj saglasnosti: **P3**
- površina građevinske parcele: 960 m²
građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom odgovara parceli katastra nekretnina k.č.broj: 1676/270 K.O. Banovići Selo.
namjena površina: Individualno stanovanje
građevinska parcela nalazi se u granicama obuhvata gradskog i ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI(šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P4

- parcela broj 1676/271 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 960 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo, sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema ovoj Načelnoj urbanističkoj saglasnosti: **P4**
- površina građevinske parcele: 960 m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom odgovara parceli katastra nekretnina k.č.broj: 1676/271 K.O. Banovići Selo.
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela nalazi se u granicama obuhvata gradskog i ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI(šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

Položaj, oblik i površina građevinskih parcela definisan je grafičkim prikazom broj 1. - broj: 05-19-1247/26 od 08.06.2026.godine koji je sastavni dio ovog Rješenja.

III URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA GRADNJU STAMBENIH I STAMBENO POSLOVNIH OBJEKTA

Karakteristike planiranih objekata na parcelama od P1- P4:

Na svakoj od građevinskih parcela predviđena je gradnja jednog stambenog ili stambeno poslovnog i jednog pomoćnog objekta.

STAMBENI ILI STAMBENO POSLOVNI OBJEKTI:

Osnovni urbanističko tehnički uslovi za građenje svih stambenih ili stambeno poslovnih objekata:

- **VRSTA OBJEKTA:** Individualni objekat
- **NAMJENA:** Stambeni ili stambeno poslovni
- **NAMJENA PO ETAŽAMA:** Prema potrebama investitora
- **VRSTA DJELATNOSTI:** Tercijarne- U poslovnim prostorima mogu se obavljati uslužne i druge srodne djelatnosti koje nemaju uticaj na okolinu i koje svojim djelovanjem ne remete koncept zone individualnog stanovanja, nego istu sadržajno dopunjuju i podižu nivo usluga u naselju.
- **KARAKTER:** Stalni
- **POLOŽAJ OBJEKTA NA PARCELI:** Slobodnostojeći
- **SPRATNOST:** Min: Prizemlje, Max P+2

- HORIZONTALNI GABARITI OBJEKATA: Preporučeno: 10,00 x 10,00 m
- Odstupanja u MAX DIMENZIJAMA OBJEKTA su moguća samo ukoliko ne narušavaju zadanu građevinsku liniju objekta. Odstupanja u horizontalnim gabaritima moraju biti u skladu sa odredbama važećeg Regulacionog plana ukoliko je opravdan interes investitora.
- VRSTA KROVA: Dvovodni ili viševodni -složeni
- KARAKTER OBJEKTA: Stalni
- REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA: Regulaciona linija i građevinske linije za svaki od objekata predviđenih na parcelama prikazane su grafičkom prikazu : Položaja planiranih objekata na građevinskim parcelama koji je sastavni dio ovog rješenja. Regulaciona linija je linija/međa parcele. Građevinske linije objekat ne smije prelaziti (sa svim istacima)
- MATERIJALI I KONSTRUKCIJA: Savremeni
- OBLIKOVNOST: Arhitektonsko oblikovanje građevine, izbor materijala, boju i pokrov prilagoditi ambijentu i tradiciji podneblja uz savremeni arhitektonski izraz
 - Dvorište završno obraditi kao uređenu zelenu površinu, sa uređenim pješačkim i kolskim pristupom
- PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU: Prema uslovima vlasnika/upravitelja komunalne i druge infrastrukture
 - Građenje nove komunalne infrastrukture bit će riješeno u okviru rješavanja odvodnje otpadnih voda za širi lokalitet
 - Parking prostor riješiti u okviru parcele 1pm/1s
- PRISTUP PARCELI: ulica u naselju
- PODZEMNE I NADZEMNE INSTALACIJE NA PARCELI: Na parcelama od P1 i P2 evidentirana je nn elektroenergetska mreža. Građenje objekata na ovim parcelama ima se vršiti u skladu sa uslovima zadanim od strane Javnog preduzeća koje je vlasnik elektrodistributivne mreže. Troškove eventualnog izmještanja snosi investitor i vlasnik objekta, bez bilo kakvih potraživanja prema Općini Banovići.
- OBAVEZE KOJE SE MORAJU ISPOŠTOVATI U ODNOSU NA SUSJEDNE OBJEKTE: Investitor nema obavezu prema susjedima uz poštovanje urbanističko tehničkih uslova zadanih ovim rješenjem. Odstupanje od istih rješavat će se u skladu sa odredbama važećeg dokumenta prostornog uređenja u postupcima izdavanja urbanističko tehničke dokumentacije za objekte.
- DVORIŠTE OBJEKTA I SAOBRAĆAJNE POVRŠINE: Zavisno od konačne namjene objekta predvidjeti da pristupne saobraćajnice unutar parcele budu potrebne širine i dužine za bezbjedno manevrisanje vozilima. Predvidjeti asfaltiranje saobraćajnih površina ili uređenje istih na drugi odgovarajući način. Predvidjeti popisan broj parking mjesta u okviru parcele za potrebe objekta. Konačno uređenje parcele u smislu saobraćajnog rješenja utvrdit će se u skladu sa propisima, a zavisno od namjene objekta, za koje se investitor odluči graditi u postupcima izdavanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje.
- ZELENE POVRŠINE: Predvidjeti ozelenjavanje neasfaltiranih površina sukladno položaju objekta u kvadrantu.
- PRIMJENA MATERIJALA I ARHITEKTONSKE SMJERNICE: Objekat u arhitektonskom smislu oblikovati i graditi od savremenih i kvalitetnih materijala, a arhitektonske forme prilagoditi elementima modernih objekata. Građevinske, zanatske i instalaterske radove projektovati u skladu sa urbanističko - tehničkom dokumentacijom i važećim zakonima, pravilnicima, normativima i standardima za tu vrstu objekata. Za završnu obradu prostorija u objektima, te objekata u cjelini primijeniti materijale u skladu sa pojedinim namjenama i funkcijama, posebno sa aspekta kvaliteta, estetike i održavanja, a u skladu sa savremenim arhitektonskim zahtjevima.

- **INSTALACIJE I INFRASTRUKTURA:** Projektovati sve potrebne instalacije za funkcioniranje objekta, objekte priključiti na instalacije vodovoda, elektrodistributivnu mrežu i kanalizacionu mrežu (oborinske i otpadne vode) uz uslove i način određen saglasnošću nadležnih preduzeća koja upravljaju predmetnom infrastrukturom.
- Prikupljanje oborinskih voda sa objekta predvidjeti putem vertikalnih i horizontalnih slivnika, a prikupljanje i odvodnju površinskih voda sa planiranih asfaltiranih površina u okviru parcele projektom predvidjeti putem poprečnih nagiba prema rešetkama i dalje u recipijent.
- **LOCIRANJE OBJEKTA:**

Objekti će se locirati u svemu prema grafičkom prikazu 1: Položaj planiranih objekata na građevinskim parcelama koji je sastavni dio ovog rješenja i u skladu sa tačkom III ovog rješenja.

Prije početka građenja izvršit će se iskoličenje objekta u skladu sa ovom saglasnošću, odobrenjem za građenje i projektnom dokumentacijom.

- **USLOVI ZAŠTITE SREDINE:**

Uslovi zaštite sredine: radi očuvanja postojećeg okolinskog kvaliteta zraka, vode, tla, prirodnog ambijenta i nivoa buke investitor će se prilikom eksploatacije planiranog objekta mora pridržavati sljedećih okolinskih uslova:

- da ne ugrožava niti ometa zdravlje ljudi i ne predstavlja nesnosnu/pretjeranu smetnju za ljude koji žive na području uticaja ili za okolinu zbog emisija supstanci, buke, mirisa, vibracija ili toplote ili saobraćaja;
- da izbjegava produkciju otpada, a ukoliko dolazi do stvaranja otpada, da se količina svede na najmanju moguću mjeru ili vrši reciklažu ili ukoliko to nije tehnički ili ekonomski izvodljivo, da se otpad odlaže, a da se pri tome izbjegava ili smanjuje bilo kakav utjecaj na okoliš;
- da preduzme sve odgovarajuće preventivne mjere tako da se spriječi zagađenje i da se ne prouzrokuje značajnije zagađenje.
- **GEOLOŠKI USLOVI GRAĐENJA:** Za potrebe utvrđivanja uslova i načina temeljenja planiranih objekata obavezna su detaljna geomehnička i geotehnička ispitivanja u cilju definisanja geotehničkih i geomehničkih karakteristika podtemelnog tla i utvrđivanja tačne dubine i načina temeljenja objekata.

U ovisnosti od rezultata geoloških ispitivanja moguće je odstupanje od utvrđenih uslova građenja.

Na parcelama je prema zahtjevu investitora moguće graditi pomoćni objekat.

POMOĆNI OBJEKTI:

- Namjena: Pomoćni
- Spratnost: Prizemlje
- Položaj objekta na parceli: Prema grafičkom prikazu broj 1
- Karakter objekta: Stalni
- Horizontalni gabariti: 8,00m x 5,00m
- Odstupanja u max dimenzijama objekta su moguća samo ukoliko ne narušavaju zadanu građevinsku liniju objekta. Objekti mogu biti manji nego to građevinska linija nalaže
- Materijali i konstrukcija: Savremeni
- Krov: Viševodni
- Položaj objekta na parceli: Slobodnostojeći
- Regulaciona i građevinska linija: Regulaciona linija i građevinske linije za svaki od objekata predviđenih na parcelama prikazane su grafičkom prikazu položaja planiranih objekata na parceli (grafički prikaz). Regulaciona linija je linija/međa parcele. Građevinske linije objekat ne smije prelaziti (sa svim istacima)
- Priključenje na komunalnu i drugu infrastrukturu: Prema interesu investitora moguće je planiranje instalacija u pomoćnim objektima. Priključenje na mrežu se vrši prema uslovima vlasnika/upravitelja komunalne i druge infrastrukture.
- Pristup pomoćnom objektu predviđen je planiranim servisnim putem

PROMJENA NAMJENE:

Na svakoj od parcela po zahtjevu investitora u okviru urbanističko-tehničkih uslova definisanih ovim aktom moguće predvidjeti promjenu namjene stambenih objekta u stambeno-poslovne i obrnuto. Urbanističko-tehničke uslove za ovu vrstu građenja utvrđivat će nadležna služba.

IV NAKNADE

U skladu s odredbama Zakona o građevinskom zemljištu („Službene novine Federacije BiH broj 25/03 i 67/05) i Odlukom o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Općine Banovići” broj 1/12) 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, odnosno odobrenjem za građenje.

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 korisnu površinu objekta koji će se graditi, koja će se utvrditi na osnovu projektne dokumentacije- Glavni projekat u postupku izdavanja odobrenja za građenje kada će se izvršiti 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.

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 na osnovu bazne cijene i tabele za obračun uređenja.

V STEPEN UREĐENOSTI I OSTALE OBAVEZE INVESTITORA

Zemljište je djelimično uređeno.

VI OBAVEZE BUDUĆEG INVESTITORA

Investitor je dužan za izdavanje odobrenja za građenje uraditi Glavni projekat usklađen sa ovom urbanističkom saglasnošću, Zakonom o prostornom uređenju i građenju Tuzlanskog kantona („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15,2/16, 4/17, 22/22 i 20/23) te svim važeći tehničkim propisima, standardima i normativima kao i ostalim propisima koji regulišu projektovanje, građenje i korištenje ove vrste građevine.

Investitor je obavezan izvršiti reviziju Glavnog projekta u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15,2/16, 4/17, 22/22 i 20/23). Revizija projektne dokumentacije mora biti izvršena u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15,2/16, 4/17, 22/22 i 20/23).

Budući investitor je obavezan da:

- prije početka izgradnje objekta pribavi svu potrebnu investiciono-tehničku dokumentaciju neophodnu za gradnju predmetnog objekta,
- pribaviti sve propisane saglasnosti (uslovi priključenja na vodovodnu, kanalizacionu, nn mrežu, priključka parcele na javni put, promjena namjene zemljišta)
- plaćanje naknada utvrđenih tačkom IV ovog rješenja
- i sve druge obaveze koje proističu iz odredbi ovog rješenja i odredbi pozitivnih propisa a obzirom na vrstu i namjenu objekta.

VI OSTALI USLOVI

Investitor koji stekne pravo vlasništva na građevinskoj parceli dužan je ovom organu podnijeti zahtjev za dopunu rješenja, odnosno rješenja o urbanističkoj saglasnosti radi definisanja elemenata i uslova koji

nisu poznati u momentu donošenja ove načelne urbanističke saglasnosti i dokaz o sticanju statusa korisnika parcele (kqp za predmetnu parcelu).

Na osnovu ovog rješenja o načelnoj urbanističkoj saglasnosti ne mogu se izvoditi radovi, ali je uslov za izdavanje rješenja o dopuni rješenja- odnosno urbanističkoj saglasnosti i odobrenja za gradnju.

Obrazloženje

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove Općine Banovići pokrenula je po službenoj dužnosti postupak izdavanja načelne urbanističke saglasnosti za građenje stambenih i stambeno poslovnih objekta na 4(četiri) građevinske parcele koje odgovaraju katastarskim parcelama 1676/261, 1676/266, 1676/270 i 1676/271, sve upisane K.O. Banovići Selo u naseljenom mjestu Banovići Selo, naselje Selo II u Banovićima, a radi raspisivanja javnog konkursa za prodaju odnosno raspolaganje predmetnim parcelama radi građenja.

U postupku je pribavljena slijedeća dokumentacija:

- kku broj 152. za parcele k.č broj: 1676/261, 1676/266, 1676/270 i 1676/271, sve upisane u K.O. Banovići Selo, broj: 05-26-497/26-3/ od 04.06.2026.godine, izdat od Službe za opću upravu, geodetske, imovinsko pravne poslove i katastar Općine Banovići,
- kqp za parcelu k.č.broj: 1678/266 upisane u K.O. Banovići Selo, broj: 05-26-497/2026-6, od 04.06.2026.godine, izdat od Službe za opću upravu, geodetske, imovinsko pravne poslove i katastar Općine Banovići,
- kqp za parcelu k.č.broj: 1678/261 upisane u K.O. Banovići Selo, broj: 05-26-497/2026-7, od 04.06.2026.godine, izdat od Službe za opću upravu, geodetske, imovinsko pravne poslove i katastar Općine Banovići
- kqp za parcele k.č.broj: 1678/270 i 1676/271, upisane u K.O. Banovići Selo, broj: 05-26-497/2026-8, od 04.06.2026.godine, izdat od Službe za opću upravu, geodetske, imovinsko pravne poslove i katastar Općine Banovići,

Zakonom o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“ broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17,11/18, 22/22 i 20/23) 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 dokumenta.

Osnovi za definisanje preduvjeta u urbanističkoj saglasnosti prostorni plan Kantona, prostorni plan područja posebnih obilježja Kantona, prostorni plan općine i urbanistički plan te izuzetno plan parcelacije.

Urbanističko-tehničke i druge uslove koji nisu utvrđeni planskim dokumentima ili odlukom o njihovom provođenju, a propisani su zakonom ili propisom donesenim na temelju zakona utvrđuje nadležna općinska služba.

Za predmetni lokalitet postojao je Regulatorni plan II koji je istekao, predmetne parcele formirane su u ranijem periodu na osnovu istog. Ovom načelnom urbanističkom saglasnošću zadržan je koncept gradnje uspostavljen navedenim Regulatornim planom.

Prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“ broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17,11/18, 22/22 i 20/23), za parcele gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini koje se namjeravaju opteretiti radi građenja u skladu sa Zakonom o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br.66/13, 100/13 i 32/19-OUS), odnosno prodati radi građenja na temelju javnog konkursa, odnosno putem neposredne pogodbe prethodno se donosi načelna urbanistička suglasnost, odnosno lokacijska informacija po službenoj dužnosti.

Urbanističkom suglasnošću utvrđuju se temeljni preduvjeti za odobravanje građenja na predmetnom zemljištu. Zainteresirana osoba koje je stekla pravo vlasništva radi građenja, zatražit će dopunu rješenja o urbanističkoj saglasnosti sa svim potrebnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja.

Odlukom o određivanju ostalog građevinskog zemljišta broj 12/01-02-183/09 od 08.06.2009.godine, predmetna parcela nalazi se u obuhvatu ostalog građevinskog zemljišta Selo II.

Odlukom o određivanju zona i granica zona gradskog građevinskog zemljišta navedena parcela pripada VI 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, 4/17,11/18, 22/22 i 20/23) i Odlukom o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 1/12).

U tački IV ovog rješenja propisana je obaveza uplata predmetnih naknada, a konačan obračun predmetnih naknada će se izvršiti u postupku izdavanja odobrenja za građenje objekta na osnovu korisne površine objekta utvrđene tehničkom dokumentacijom.

Iznosi uređenja nisu definisani, nego je data bazna cijena za obračun, a 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, 4/17,11/18, 22/22 i 20/23) odlučeno je kao u dispozitivu.

Ovo rješenje oslobođeno je obaveze plaćanja administrativne takse na osnovu člana 16. Odluke o općinskim administrativnim taksama i Tarifii općinskih administrativnih taksi („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 Urbanističko – građ. inspekciji
- 1 x Odsjek za imovinsko pravne poslove
- 1 x U spis



GRAFIČKI PRIKAZ 1:

Broj:05-19-1247/26

Datm:08.06.2026. godina

**POLOŽAJ, VELIČINA, POVRŠINA I PLAN
REGULACONIH I GRAĐEVINSKIH LINIJA**

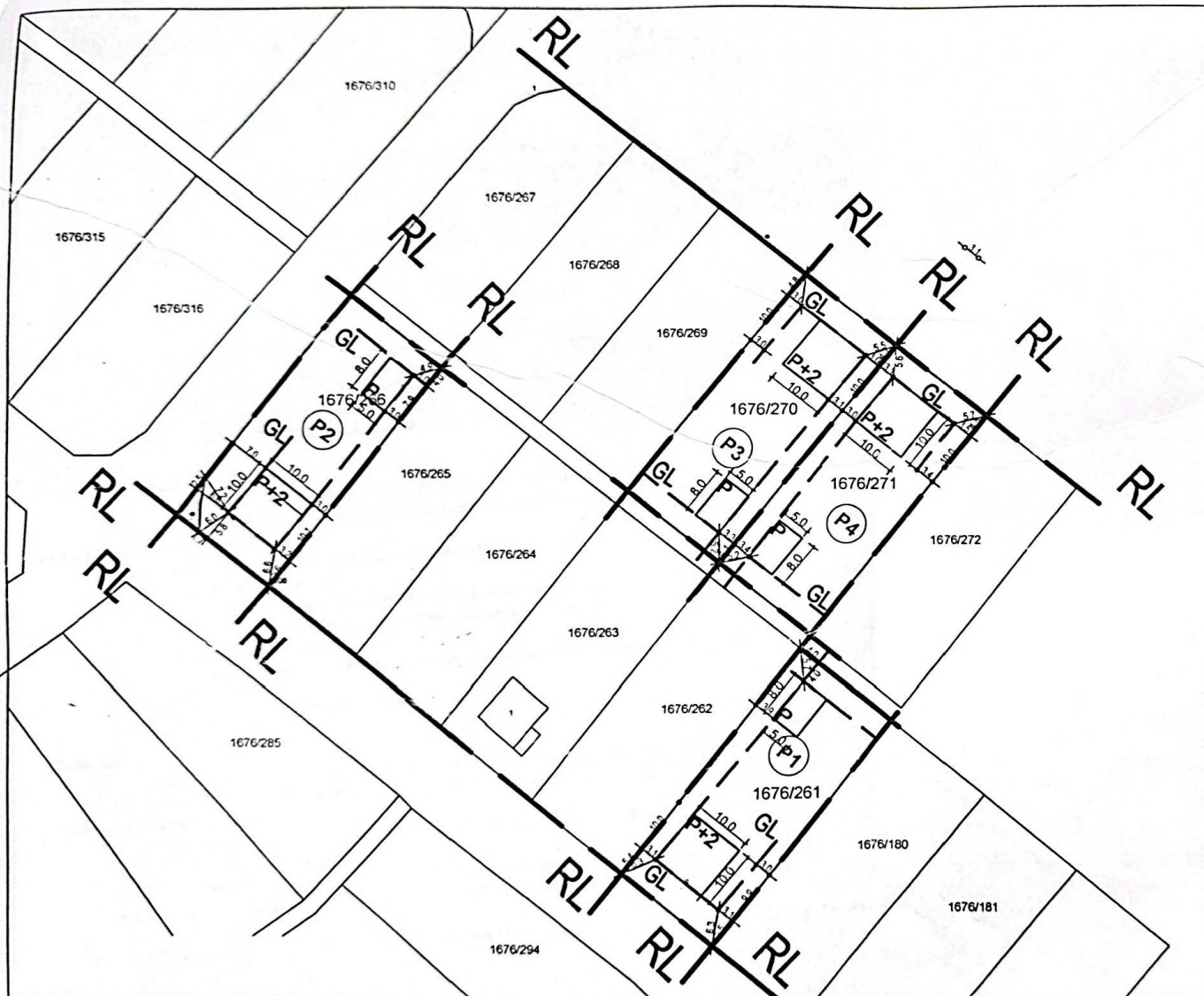
Regulaciona Inija je međna linija parcela

RL- REGULACIONA LINIJA

GL-GRAĐEVINSKA LINIJA

POLOŽAJ, VELIČINA, POVRŠINA GRAĐEVINSKIH PARCELA:

- Građevinska parcela P1 odgovara katastarskoj parceli broj 1676/261 K.O. Banovići Selo svojim obilkom površinom (P=965m²) i položajem.
- Građevinska parcela P2 odgovara katastarskoj parceli broj 1676/266 K.O. Banovići Selo svojim obilkom površinom (P=942m²) i položajem.
- Građevinska parcela P3 odgovara katastarskoj parceli broj 1676/270 K.O. Banovići Selo svojim obilkom površinom (P=960m²) i položajem
- Građevinska parcela P4 odgovara katastarskoj parceli broj 1676/271 K.O. Banovići Selo svojim obilkom površinom (P=960m²) i položajem

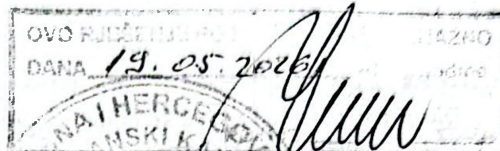


R 1:1000



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA BANOVIĆI

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove
Broj: 05-19-2918 /23
Banovići, 20. 4. 2026. godine



Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove Općine Banovići rješavajući po službenoj dužnosti u predmetu izdavanja načelne urbanističke saglasnosti za građenje stambenih i stambeno poslovnih objekta na 7 građevinskih parcela koje će se formirati od dijela katastarske parcele 179/12 ko Podgorje u naseljenom mjestu Podgorje, lokacija Tovilište u Banovićima, na osnovu člana 62., a u vezi sa članom 68. i 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) i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“ broj 2/98 i 48/99) d o n o s i

RJEŠENJE NAČELNA URBANISTIČKA SAGLASNOST

I UTVRĐUJU SE NAČELNI URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI za građenje stambenih i stambeno poslovnih objekta na građevinskim parcelama od P1 do P7 formiranim na osnovu ove načelne urbanističke saglasnosti. Parcele (ukupno 7) se formiraju od dijela parcele 179/12 ko Podgorje i to u ukupnom obuhvatu od 6009m².

Prostorni obuhvat prikazan je u Grafičkom prikazu 1, koji je sastavni dio ovog rješenja.

II KARAKTERISTIKE PARCELA NA KOJIMA ĆE SE GRADITI STAMBENI I STAMBENO POSLOVNI OBJEKTI

PARCELA P1

Katastarski podaci:

- Dio parcele broj 179/12 ko Podgorje, zvana „DIONICE- TOVILIŠTE“, površine 19 280 m², upisana u kku broj 704 ko Podgorje sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema ovoj Načelnoj urbanističkoj saglasnosti: P1
- površina građevinske parcele: 700m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom ima se formirati prema Grafičkom prikazu 2: Plan parcelacije sa numeracijom parcela i geodetskim tačkama koji je sastavni dio ovog rješenja
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela nalazi se van obuhvata gradskog i ostalog građevinskog zemljišta u smislu odredbi Zakona o građevinskom zemljištu
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P2

- Dio parcele broj 179/12 ko Podgorje, zvana „DIONICE- TOVILIŠTE“, površine 19 280 m², upisana u kku broj 704 ko Podgorje sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema ovoj Načelnoj urbanističkoj saglasnosti: P2
- površina građevinske parcele: 846 m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom ima se formirati prema Grafičkom prikazu 2: Plan parcelacije sa numeracijom parcela i geodetskim tačkama koji je sastavni dio ovog rješenja
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela nalazi se van obuhvata gradskog i ostalog građevinskog zemljišta u smislu odredbi Zakona o građevinskom zemljištu
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P3

- Dio parcele broj 179/12 ko Podgorje, zvana „DIONICE- TOVILIŠTE“, površine 19 280 m², upisana u kku broj 704 ko Podgorje sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema ovoj Načelnoj urbanističkoj saglasnosti: P3
- površina građevinske parcele: 1063 m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom ima se formirati prema Grafičkom prikazu 2: Plan parcelacije sa numeracijom parcela i geodetskim tačkama koji je sastavni dio ovog rješenja
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela nalazi se van obuhvata gradskog i ostalog građevinskog zemljišta u smislu odredbi Zakona o građevinskom zemljištu
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P4

- Dio parcele broj 179/12 ko Podgorje, zvana „DIONICE- TOVILIŠTE“, površine 19 280 m², upisana u kku broj 704 ko Podgorje sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema ovoj Načelnoj urbanističkoj saglasnosti: P4
- površina građevinske parcele: 1025 m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom ima se formirati prema Grafičkom prikazu 2: Plan parcelacije sa numeracijom parcela i geodetskim tačkama koji je sastavni dio ovog rješenja
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela nalazi se van obuhvata gradskog i ostalog građevinskog zemljišta u smislu odredbi Zakona o građevinskom zemljištu
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P5

- Dio parcele broj 179/12 ko Podgorje, zvana „DIONICE- TOVILIŠTE“, površine 19 280 m², upisana u kku broj 704 ko Podgorje sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema ovoj Načelnoj urbanističkoj saglasnosti: P5
- površina građevinske parcele: 947 m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom ima se formirati prema Grafičkom prikazu 2: Plan parcelacije sa numeracijom parcela i geodetskim tačkama koji je sastavni dio ovog rješenja
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela nalazi se van obuhvata gradskog i ostalog građevinskog zemljišta u smislu odredbi Zakona o građevinskom zemljištu
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P6

- Dio parcele broj 179/12 ko Podgorje, zvana „DIONICE- TOVILIŠTE“, površine 19 280 m², upisana u kku broj 704 ko Podgorje sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema ovoj Načelnoj urbanističkoj saglasnosti: P6
- površina građevinske parcele: 634 m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom ima se formirati prema Grafičkom prikazu 2: Plan parcelacije sa numeracijom parcela i geodetskim tačkama koji je sastavni dio ovog rješenja

- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela nalazi se van obuhvata gradskog i ostalog građevinskog zemljišta u smislu odredbi Zakona o građevinskom zemljištu
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P7

- Dio parcele broj 179/12 ko Podgorje, zvana „DIONICE- TOVILIŠTE“, površine 19 280 m², upisana u kku broj 704 ko Podgorje sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema ovoj Načelnoj urbanističkoj saglasnosti: P7
- površina građevinske parcele: 794 m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom ima se formirati prema Grafičkom prikazu Z: Plan parcelacije sa numeracijom parcela i geodetskim tačkama koji je sastavni dio ovog rješenja
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela nalazi se van obuhvata gradskog i ostalog građevinskog zemljišta u smislu odredbi Zakona o građevinskom zemljištu
- građevinska parcela je djelimično uređena

Položaj, oblik i površina građevinskih parcela sa geodetskim podacima za njihovo formiranje u prostoru definisan je grafičkim prikazom broj 2. - broj: 05-19-2918/23 od 20.4.2026.godine koji je sastavni dio ovog rješenja.

III URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA GRADNJU STAMBENIH I STAMBENO POSLOVNIH OBJEKTA

Karakteristike planiranih objekata na parcelama od P1- P7:

Na svakoj od građevinskih parcela predviđena je gradnja jednog stambenog ili stambeno poslovnog i jednog pomoćnog objekta.

STAMBENI ILI STAMBENO POSLOVNI OBJEKTI:

Osnovni urbanističko tehnički uslovi za građenje svih stambenih ili stambeno poslovnih objekata:

- VRSTA OBJEKTA: Individualni objekat
- NAMJENA: Stambeni ili stambeno poslovni
- NAMJENA PO ETAŽAMA: Prema potrebama investitora
- VRSTA DJELATNOSTI: Tercijarne- U poslovnim prostorima mogu se obavljati uslužne i druge srodne djelatnosti koje nemaju uticaj na okolinu i koje svojim djelovanjem ne remete koncept zone individualnog stanovanja, nego istu sadržajno dopunjuju i podižu nivo usluga u naselju.
- KARAKTER: Stalni
- SPRATNOST: Max Prizemlje +2
- POLOŽAJ OBJEKTA NA PARCELI: Slobodnostojeći
- SPRATNOST: Min: Prizemlje, Max P+2
- HORIZONTALNI GABARITI OBJEKATA: Preporučeno: 10,00 x 10,00 m
- ODSUPANJA U MAX DIMENZIJAMA OBJEKTA su moguća samo ukoliko ne narušavaju zadanu građevinsku liniju objekta. Odstupanja u horizontalnim gabaritima moraju biti u skladu sa odredbama važećeg Prostornog plana ukoliko opravdan interes investitora.
- VRSTA KROVA: Dvovodni ili viševodni -složeni
- KARAKTER OBJEKTA: Stalni
- REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA: Regulaciona linija i građevinske linije za svaki od objekata predviđenih na parcelama prikazane su grafičkom prikazu 3: Položaja planiranih objekata na građevinskim parcelama koji je sastavni dio ovog rješenja. Regulaciona linija je linija/međa parcele. Građevinske linije objekat ne smije prelaziti (sa svim istacima)
- MATERIJALI I KONSTRUKCIJA: Savremeni

- **OBLIKOVNOST:** Arhitektonsko oblikovanje građevine, izbor materijala, boju i pokrov prilagoditi ambijentu i tradiciji podneblja uz savremeni arhitektonski izraz
- **PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU:** Prema uslovima vlasnika/upravitelja komunalne i druge infrastrukture uz usmjerenja iz grafičkog prikaza 4. Vodovodna i elektroenergetska mreža koji je sastavni dio ovog rješenja
- Parking prostor riješiti u okviru parcele 1pm/1s
- **PRISTUP PARCELI:** Kolski i pješački planiran sa sjeverne strane parcela (ulica u naselju)
- **PODZEMNE I NADZEMNE INSTALACIJE NA PARCELI:** Na parcelama od P1-P4 evidentirana je nn elektroenergetska mreža. Građenje objekata na ovim parcelama ima se vršiti u skladu sa uslovima zadanim od strane Javnog preduzeća koje je vlasnik elektrodistributivne mreže. Troškove eventualnog izmještanja snosi investitor i vlasnik objekta, bez bilo kakvih potraživanja prema Općini Banovići.
- **OBAVEZE KOJE SE MORAJU ISPOŠTOVATI U ODNOSU NA SUSJEDNE OBJEKTE:** Inyestitor nema obavezu prema susjedima uz poštovanje urbanističko tehničkih uslova zadanih ovim rješenjem. Odstupanje od istih rješavat će se u skladu sa odredbama važećeg dokumenta prostornog uređenja u postupcima izdavanja urbanističko tehničke dokumentacije za objekte.
- **DVORIŠTE OBJEKTA I SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:** Zavisno od konačne namjene objekta predvidjeti da pristupne saobraćajnice unutar parcele budu potrebne širine i dužine za bezbjedno manevrisanje vozilima. Predvidjeti asfaltiranje saobraćajnih površina ili uređenje istih na drugi odgovarajući način. Predvidjeti popisan broj parking mjesta u okviru parcele za potrebe objekta. Konačno uređenje parcele u smislu saobraćajnog rješenja utvrdit će se u skladu sa propisima, a zavisno od namjene objekta, za koje se investitor odluči graditi u postupcima izdavanja urbanisitičke saglasnosti i odobrenja za građenje.
- **ZELENE POVRŠINE:** Predvidjeti ozelenjavanje neafaltiranih površina sukladno položaju objekta u kvadrantu.
- **PRIMJENA MATERIJALA I ARHITEKTONSKE SMJERNICE:** Objekat u arhitektonskom smislu oblikovati i graditi od savremenih i kvalitetnih materijala, a arhitektonske forme prilagoditi elementima modernih objekata. Građevinske, zanatske i instalaterske radove projektovati u skladu sa urbanističko - tehničkom dokumentacijom i važećim zakonima, pravilnicima, normativima i standardima za tu vrstu objekata. Za završnu obradu prostorija u objektima, te objekata u cjelini primijeniti materijale u skladu sa pojedinim namjenama i funkcijama, posebno sa aspekta kvaliteta, estetike i održavanja, a u skladu sa savremenim arhitektonskim zahtjevima.
- **INSTALACIJE I INFRASTRUKTURA:** Projektovati sve potrebne instalacije za funkcioniranje objekta, objekte priključiti na instalacije vodovoda, elektrodistributivnu mrežu i kanalizacionu mrežu (oborinske i otpadne vode) uz uslove i način određen saglasnošću nadležnih preduzeća koja upravljaju predmetnom infrastrukturom.
- Prikupljanje oborinskih voda sa objekta predvidjeti putem vertikalnih i horizontalnih slivnika, a prikupljanje i odvodnju površinskih voda sa planiranih asfaltiranih površina u okviru parcele projektom predvidjeti putem poprečnih nagiba prema rešetkama i dalje u recipijent.
- **LOCIRANJE OBJEKTA:**

Objekti će se locirati u svemu prema grafičkom prikazu 3: Položaj planiranih objekata na građevinskim parcelama koji je sastavni dio ovog rješenja i u skladu sa tačkom III ovog rješenja.

Prije početka građenja izvršit će se iskoličenje objekta u skladu sa ovom saglasnošću, odobrenjem za građenje i projektnom dokumentacijom

- **USLOVI ZAŠTITE SREDINE:**

Uslovi zaštite sredine: radi očuvanja postojećeg okolinskog kvaliteta zraka, vode, tla, prirodnog ambijenta i nivoa buke investitor će se prilikom eksploatacije planiranog objekta mora pridržavati sljedećih okolinskih uslova:

- da ne ugrožava niti ometa zdravlje ljudi i ne predstavlja nesnosnu/pretjeranu smetnju za ljude koji žive na području uticaja ili za okolinu zbog emisija supstanci, buke, mirisa, vibracija ili toplote ili saobraćaja;
- da izbjegava produkciju otpada, a ukoliko dolazi do stvaranja otpada, da se količina svede na najmanju moguću mjeru ili vrši reciklažu ili ukoliko to nije tehnički ili ekonomski izvodljivo, da se otpad odlaže, a da se pri tome izbjegava ili smanjuje bilo kakav utjecaj na okoliš;

-da preduzme sve odgovarajuće preventivne mjere tako da se spriječi zagađenje i da se ne prouzrokuje značajnije zagađenje.

- **GEOLOŠKI USLOVI GRAĐENJA:** Za potrebe utvrđivanja uslova i načina temeljenja planiranih objekata obavezna su detaljna geomehanička i geotehnička ispitivanja u cilju definisanja geotehničkih i geomehaničkih karakteristika podtemeljnog tla i utvrđivanja tačne dubine i načina temeljenja objekata.

U ovisnosti od rezultata geoloških ispitivanja moguće je odstupanje od utvrđenih uslova građenja.

Na parcelama je prema zahtjevu investitora moguće graditi pomoćni objekat.

Urbanističko tehničke uslove za građenje pomoćnih objekata određivat će nadležni organ za poslove prostornog uređenja i urbanizma za svaku pojedinu parcelu u skladu sa važećim propisima i važećim planskim dokumentima.

PROMJENA NAMJENE:

Na svakoj od parcela po zahtjevu investitora u okviru urbanističko-tehničkih uslova definisanih ovim aktom moguće predvidjeti promjenu namjene stambenih objekata u stambeno-poslovne i obrnuto.

Urbanističko-tehničke uslove za ovu vrstu građenja utvrđivat će nadležna služba.

IV NAKNADE

U trenutku donošenja ovog rješenja, parcele se nalaze izvan obuhvata gradskog građevinskog i ostalog građevinskog zemljišta. Ukoliko predmetna lokacija bude obuhvaćena propisima o određivanju gradskog i ostalog građevinskog zemljišta do trenutka odobravanja građenja objekata, u postupcima izdavanja urbanističke saglasnosti i odobravanja građenja utvrđivat će se naknade po osnovu prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta – rente i naknada za uređenje zemljišta za korisnu površinu objekta, a koja će biti obračunata u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje.

Investitor (zavisno od vrste objekta koji se bude gradi) ima obavezu uplate naknade za skloništa u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća ("Službene novine Federacije BiH", br. 39/03, 22/06 i 43/10), o čijem postojanju obaveze i visini obračuna će odlučivati organ u postupku izdavanja odobrenja za građenje.

V STEPEN UREĐENOSTI I OSTALE OBAVEZE INVESTITORA

Zemljište je djelimično uređeno.

VI OBAVEZE BUDUĆEG INVESTITORA

Investitor je dužan za izdavanje odobrenja za građenje uraditi Glavni projekat usklađen sa ovom urbanističkom saglasnošću, Zakonom o prostornom uređenju i građenju Tuzlanskog kantona („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15,2/16, 4/17, 22/22 i 20/23) te svim važeći tehničkim propisima, standardima i normativima kao i ostalim propisima koji regulišu projektovanje, građenje i korištenje ove vrste građevine.

Investitor je obavezan izvršiti reviziju Glavnog projekta u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15,2/16, 4/17, 22/22 i 20/23).. Revizija projektne dokumentacije mora biti izvršena u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15,2/16, 4/17, 22/22 i 20/23).

Budući investitor je obavezan da:

- prije početka izgradnje objekta pribavi svu potrebnu investiciono-tehničku dokumentaciju neophodnu za gradnju predmetnog objekta,
- pribaviti sve propisane saglasnosti (uslovi priključenja na vodovodnu, kanalizacionu, nn mrežu, priključa parcele na javni put, promjena namjene zemljišta)
- plaćanje naknada utvrđenih tačkom IV ovog rješenja
- i sve druge obaveze koje proističu iz odredbi ovog rješenja i odredbi pozitivnih propisa a obzirom na vrstu i namjenu objekta.

VI OSTALI USLOVI

Investitor koji stekne pravo vlasništva na građevinskoj parceli dužan je ovom organu podnijeti zahtjev za dopunu rješenja, odnosno rješenja o urbanističkoj saglasnosti radi definisanja elemenata i uslova koji nisu poznati u momentu donošenja ove načelne urbanističke saglasnosti i dokaz o sticanju statusa korisnika parcele (kkp za predmetnu parcelu).

Na osnovu ovog rješenja o načelnoj urbanističkoj saglasnosti ne mogu se izvoditi radovi, ali je uslov za izdavanje rješenja o dopuni rješenja- odnosno urbanističkoj saglasnosti i odobrenja za gradnju.

obrazloženje

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove Općine Banovići pokrenula je po službenoj dužnosti postupak izdavanja načelne urbanističke saglasnosti za formiranje građevinskih parcela za gradnju stambeno poslovnih ili stambenih objekata na dijelu parcele 179/12 ko Podgorje lokalitetu Tovilište- Podgorje u Banovićima radi raspisivanja javnog konkursa za prodaju predmetnih parcela radi građenja.

U postupku je pribavljena slijedeća dokumentacija:

- KKP za parcelu 179/12 KO Podgorje, broj: 05-26-610/2023-3 od 18. 9. 2023. godine izdata od Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove Općine Banovići
- Izvod iz KKU za parcelu 179/12 ko Podgorje, broj 05-26-610/23-2 od 18.9.2023. godine izdata od Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove Općine Banovići

Zakonom o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“, broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15,2/16, 4/17, 22/22 i 20/23) 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 dokumenta.

Općina Banovići u prethodnom periodu imala je nekoliko zahtjeva zainteresiranih investitora za planiranje građenja stambeno poslovnog ili stambenog objekta na dijelovima predmetne parcele 179/12 ko Podgorje, na lokaciji Tovilište.

Prema odredbama Prostorni plan Općine Banovići za period 2015.-2035. godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 10/17) za predmetno područje iz tematske karte: Ugrožena područja prema prilici ili stabilnosti terena, označeno kao: Nestabilno,

Trenutno za predmetni lokalitet važeći prostorno planski dokument je Prostorni plan Općine Banovići za period 2015.-2035. godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 10/17) prema kojem je za predmetnu lokaciju namjena zemljišta: Građevinsko zemljište pretežne namjene stanovanje (planirano).

Lokacija se nalazi izvan obuhvata Eksploatacionog polja

Prema navedenom plankom dokumentu za predmetni lokalitet nije predviđeno donošenje detaljnog planskog dokumenta, dakle planirani zahvati u prostoru planiraju se temeljem urbanističke saglasnosti.

Shodno utvrđenom, pristupilo definisanisanju osnovnih urbanističko- tehničkih uslova građenja (pristup parceli, regulacione i građevinske linije kao i namjena objekata i drugo) na predmetnom lokalitetu putem urbanističke saglasnosti.

Prema ocjeni ovog organa izgradnja objekta ove vrste i namjene objekta unutar kvadranta stambene namjene, a posebno imajući u vidu položaj lokacije građevinske parcele unutar navedene namjene površine smatra se potrebnim i opravdanim.

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, 4/17, 22/22 i 20/23)) odlučeno je kao u dispozitivu.

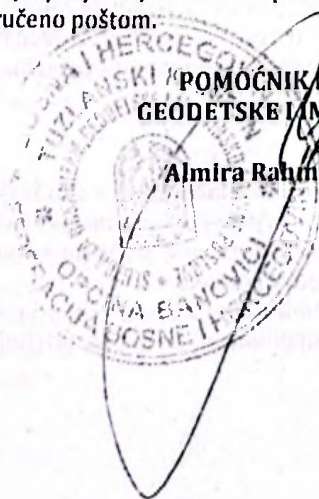
Ovo rješenje oslobođeno je obaveze plaćanja administrativne takse na osnovu člana 16. Odluke o općinskim administrativnim taksama i Tarifi općinskih administrativnih taksi („Službeni glasnik općine Banovići“, broj 1/18).

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 Urbanističko – građ. inspekciji
- 1 x Odsjek za imovinsko pravne poslove
- 1 x U spis



POMOĆNIK NAČELNIKA ZA URBANIZAM,
GEODETSKE I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE

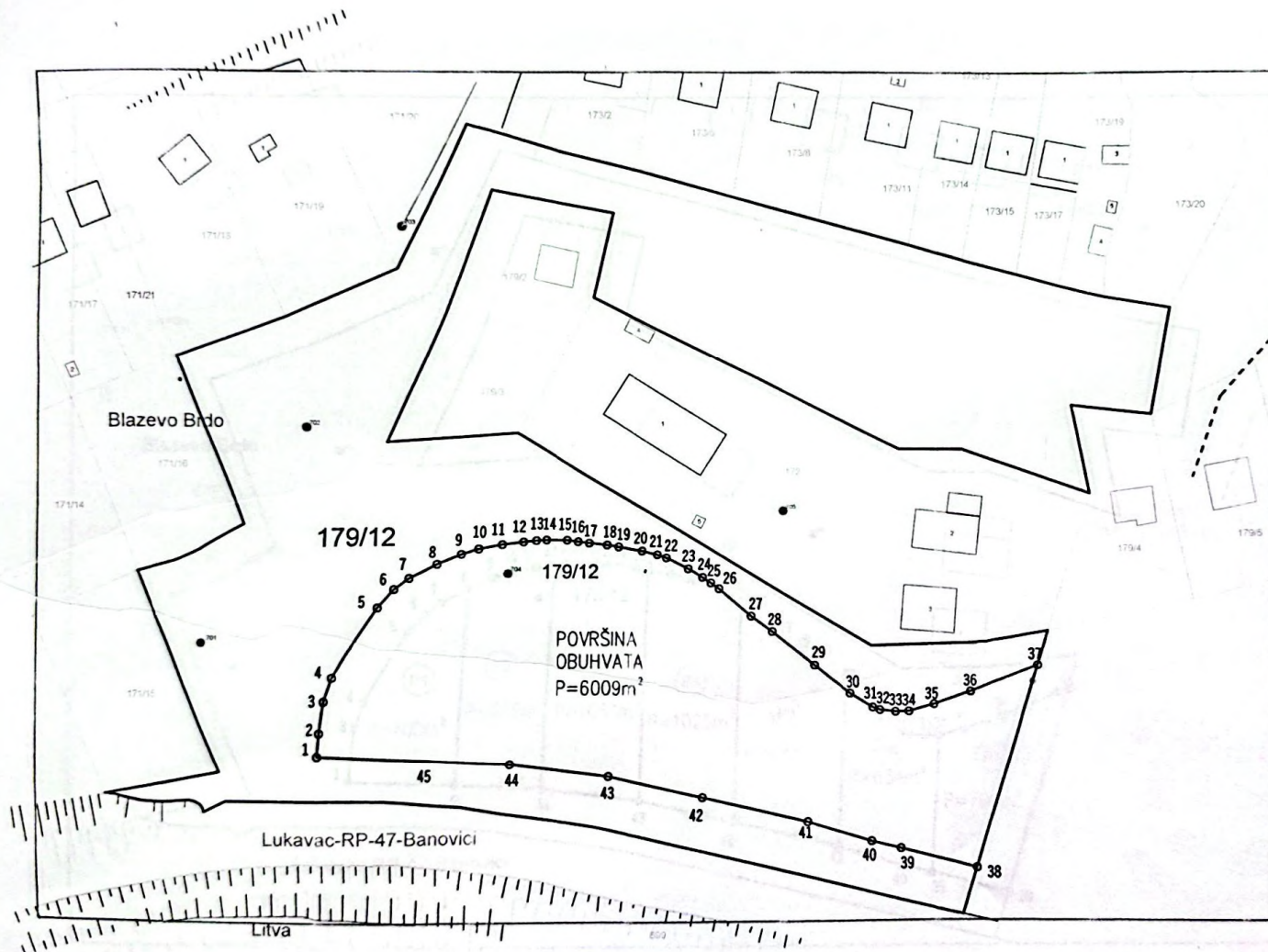
Almira Rahmanović, dipl. pravnik

GRAFIČKI PRIKAZ 1:

PROSTORNI OBUHVAT

Površina prostornog
obuhvata unutra parcele broj
179/12 K.O. Podgorje je
 $P=6009m^2$

R 1:1000



Red. Br.	KOORDINATE OBUHVATA	
	X	Y
1	65 388 27 7494	4917640 8504
2	65 388 28 0374	4917645 9115
3	65 388 18 89166	4917653 703
4	65 388 14 1941	4917653 7743
5	65 388 94 9067	4917673 6654
6	65 388 43 3647	4917674 5873
7	65 388 46 5338	4917678 4817
8	65 388 52 379	4917682 2081
9	65 388 57 4883	4917684 3473
10	65 388 61 1465	4917685 5671
11	65 388 64 1844	4917686 5132
12	65 388 70 7341	4917687 1183
13	65 388 73 5655	4917687 4108
14	65 388 75 748	4917687 5394
15	65 388 80 4806	4917687 4825
16	65 388 82 9063	4917687 1455
17	65 388 85 3599	4917686 8657
18	65 388 89 2875	4917686 8657
19	65 388 91 8194	4917685 8783
20	65 388 96 9623	4917685 067
21	65 389 00 3848	4917684 2094
22	65 389 07 3429	4917681 5034
23	65 389 07 3089	4917681 0716
24	65 389 10 5366	4917679 1818
25	65 389 12 3628	4917677 9477
26	65 389 14 1844	4917676 7136
27	65 389 21 3621	4917670 6417
28	65 389 26 4125	4917667 2624
29	65 389 35 3275	4917659 8196
30	65 389 43 9823	4917653 6835
31	65 389 47 9878	4917650 6506
32	65 389 49 5811	4917650 1157
33	65 389 53 0377	4917649 7171
34	65 389 56 0037	4917649 8056
35	65 389 61 5667	4917651 3575
36	65 389 64 6682	4917654 1481
37	65 389 64 1701	4917660 0767
38	65 389 70 7211	4917615 8
39	65 389 84 1495	4917620 0275
40	65 389 87 7791	4917621 5278
41	65 389 95 7429	4917625 7429
42	65 389 110 8694	4917631 0519
43	65 389 140 4645	4917635 7908
44	65 389 168 4632	4917638 6359
45	65 389 50 3748	4917639 7786



2918/23 od
20.04.2023 G

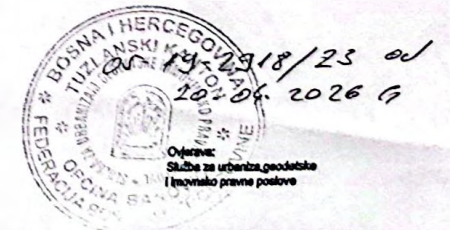
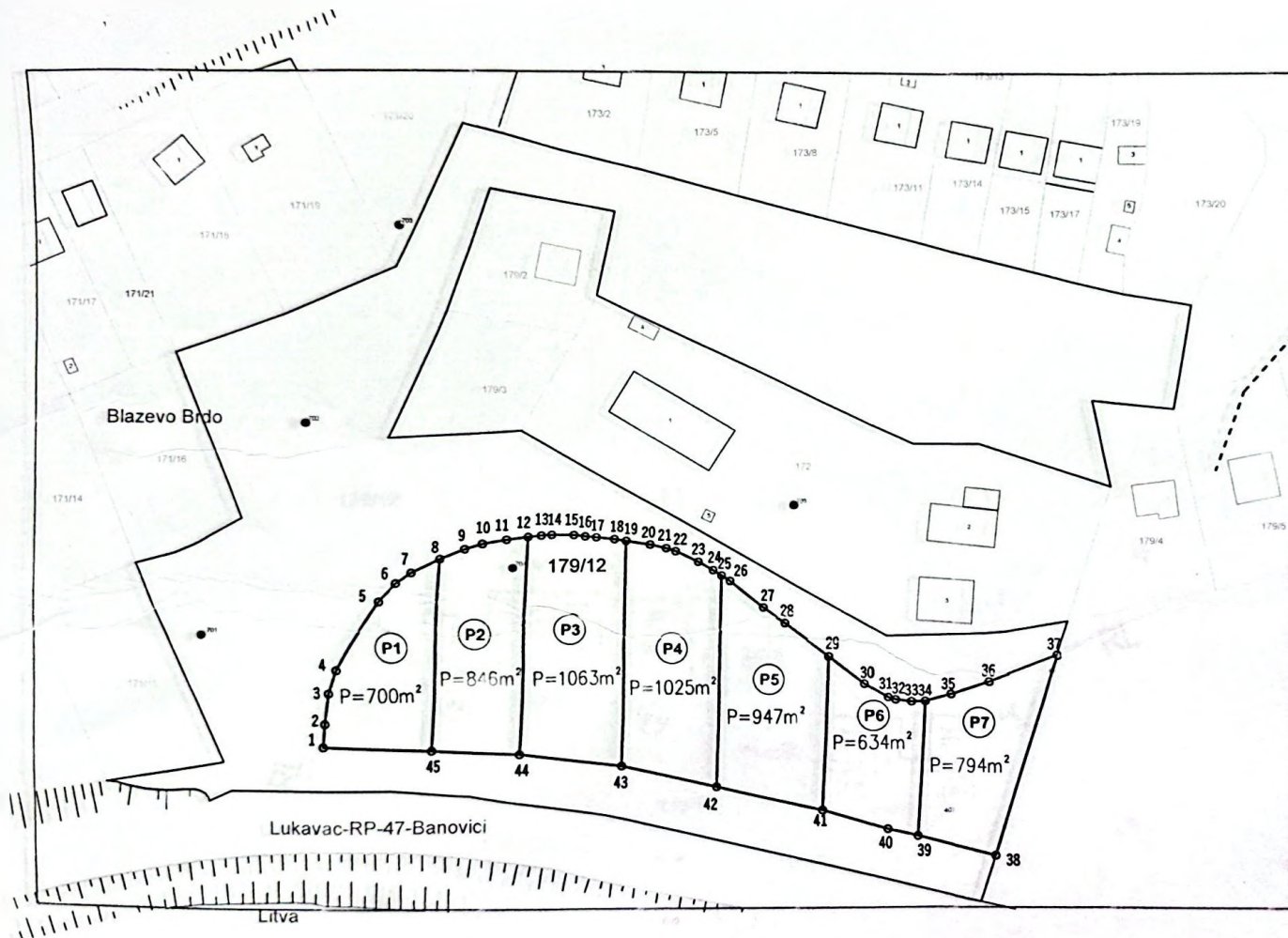
GRAFIČKI PRIKAZ 2: PLAN PARCELACIJE SA NUMERACIJOM PARCELA I GEODETSKIM TAČKAMA R 1:1000

Pxx-PLANIRANA PARCELA

P1-PLANIRANA PARCELA

KOORDINATE PRELOMNIH TAČKA LINIJE PARCELA

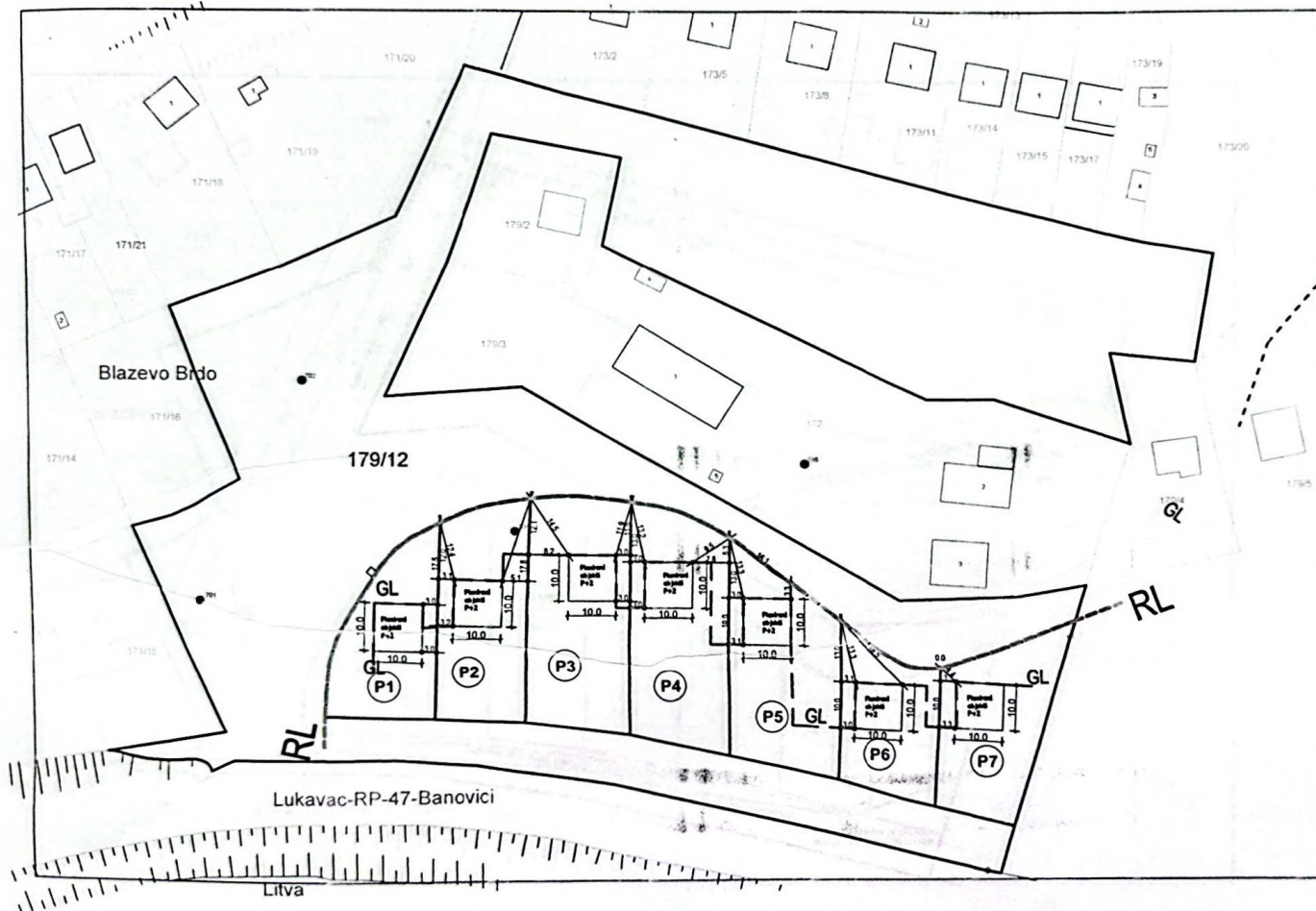
Red. Br.	KOORDINATE OBUHVATA	V
1	6518827.7494	4917640.8506
2	6518828.0374	4917645.9115
3	6518828.8994	4917652.703
4	6518830.5981	4917657.7741
5	6518839.9067	4917672.8654
6	6518841.2647	4917676.5873
7	6518846.5118	4917679.9827
8	6518852.2179	4917687.0781
9	6518857.4881	4917684.3473
10	6518861.1465	4917685.5673
11	6518866.1866	4917686.5112
12	6518870.7161	4917687.1193
13	6518873.5655	4917687.4108
14	6518875.748	4917687.5394
15	6518880.4896	4917687.8655
16	6518882.9841	4917687.1455
17	6518885.3599	4917686.4657
18	6518889.2875	4917686.4279
19	6518891.8194	4917685.4793
20	6518896.9683	4917685.067
21	6518900.3999	4917684.3994
22	6518901.3524	4917683.5034
23	6518907.3089	4917681.0716
24	6518910.5166	4917679.1813
25	6518912.3536	4917679.6457
26	6518914.2189	4917678.7136
27	6518917.3621	4917678.6417
28	6518924.0425	4917667.2614
29	6518935.3275	4917658.8196
30	6518942.9823	4917653.6815
31	6518947.9878	4917650.6506
32	6518944.5811	4917650.1157
33	6518951.0377	4917649.7171
34	6518956.007	4917649.3056
35	6518961.5067	4917651.3575
36	6518964.8822	4917654.1881
37	6518968.1701	4917660.0767
38	6518970.7211	4917615.8
39	6518954.1445	4917620.0275
40	6518944.7291	4917621.5278
41	6518933.79	4917625.7428
42	6518910.8644	4917611.0519
43	6518890.4045	4917615.7908
44	6518884.9612	4917638.6159
45	6518850.1748	4917619.7786



GRAFIČKI PRIKAZ 3: Položaj planiranih objekta na građevinskim parcelama

R 1:1000

RL- REGULACIONA LINIJA
GL- GRAĐEVINSKA LINIJA



05-19-2918/23 od

20.04.2026 9

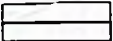

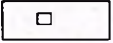


GRAFIČKI PRIKAZ 4:

VODOVODNA I ELEKTROENERGETSKA MREŽA

MJERILO 1:1000

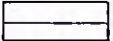
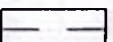
MREŽA VODOVODA

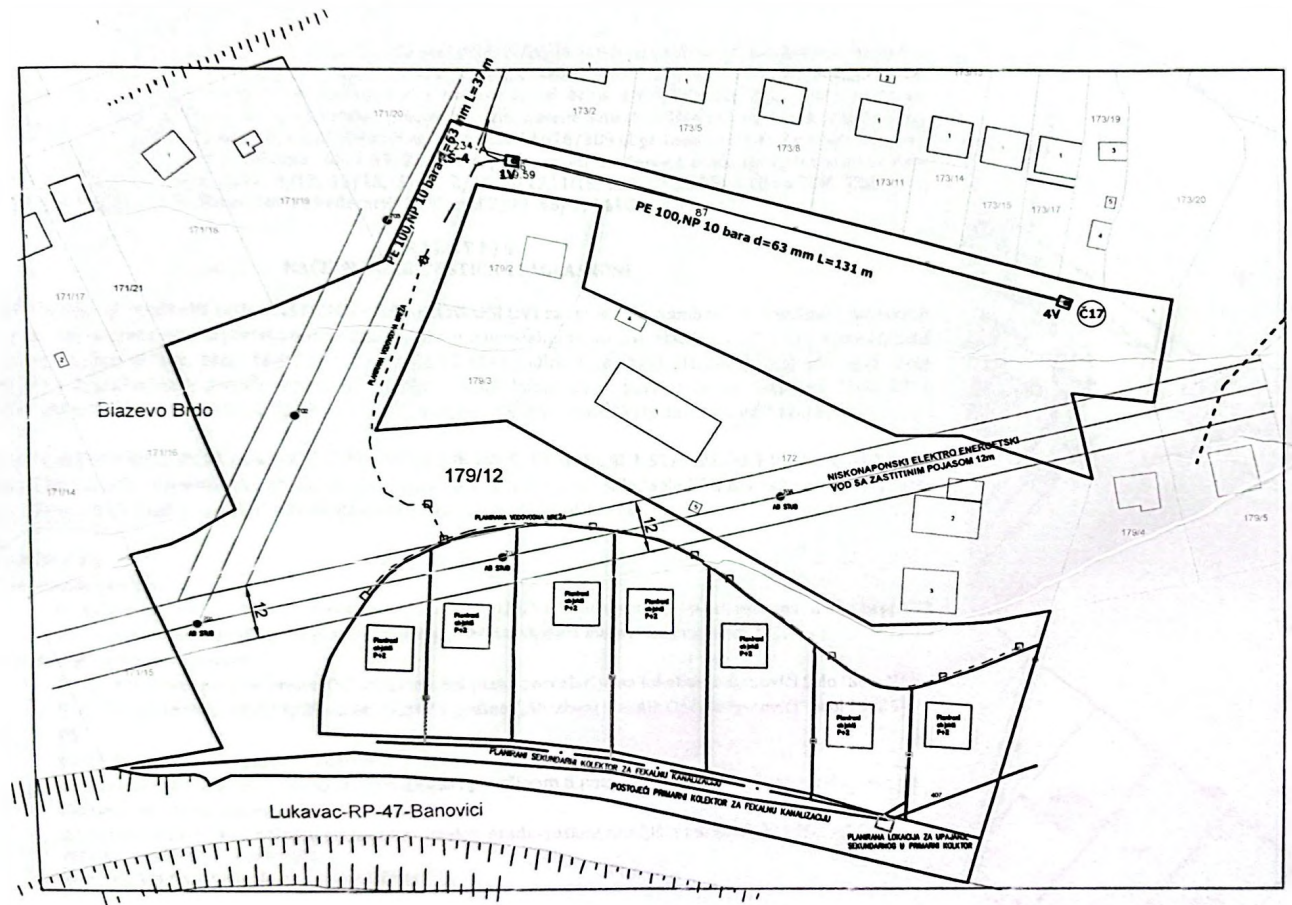
-  Postojeća mreža vodovoda
-  Planirana mreža vodovoda
-  Mjerno mjesto

KANALIZACIONA MREŽA

-  Planirana mreža kanalizacije

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

-  Postojeća elektroenergetska mreža
-  Planirana elektroenergetska mreža



05-18 2918/23 od
04. 2026 9

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA BANOVIĆI**

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove

Broj: 05-19-7/26

Banovići, 06.01.2026. godine

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove Općine Banovići rješavajući po službenoj dužnosti u predmetu izdavanja načelne urbanističke saglasnosti za građenje stambenih i stambeno poslovnih objekta na 18 građevinskih parcela koje odgovaraju katastarskim parcelama od broja 1678/299 do broja 1676/316 sve upisane u K.O. Banovići Selo u naseljenom mjestu Banovići Selo, naselje Selo II u Banovićima, i na 2 građevinske parcele koje odgovaraju katastarskim parcelama broj 1676/288 i 1676/289 obje upisane u K.O. Banovići Selo, na osnovu člana 62., a u vezi sa članom 68. i 69. Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“ broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17,11/18, 22/22 i 20/23) i člana 200. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije BiH“ broj 2/98, 48/99 i 61/22) d o n o s i

**RJEŠENJE
NAČELNA URBANISTIČKA SAGLASNOST**

I UTVRĐUJU SE NAČELNI URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI za građenje stambenih i stambeno poslovnih objekta na 18 građevinskih parcela formiranih Odlukom o usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo “Selo II” u Banovićima, broj: 12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25) i 2 građevinske parcele formirane Odlukom o usvajanju plana parcelacije na lokalitetu “Selo II” u Banovićima, broj: 10/01-02-305/18 od 30.10.2018.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 8/18).

II KARAKTERISTIKE PARCELA NA KOJIMA ĆE SE GRADITI STAMBENI I STAMBENO POSLOVNI OBJEKTI formirane Odlukom o usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo “Selo II” u Banovićima, broj: 12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25).

PARCELA P1

Katastarski podaci:

- Parcela broj 1676/311 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 1040 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo “Selo II” u Banovićima, broj:12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25):
P1
- površina građevinske parcele: 1040m²
- građevinska parcela svojim oblikom ,položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P2

Katastarski podaci:

- Parcela broj 1676/312 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 1068 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo "Selo I, Banovićima, broj:12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25, P2
- površina građevinske parcele: 1068m²
- građevinska parcela svojim oblikom ,položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P3

Katastarski podaci:

- Parcela broj 1676/313 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 1080 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo "Selo II" u Banovićima, broj12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25): P3
- površina građevinske parcele: 1080m²
- građevinska parcela svojim oblikom ,položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P4

Katastarski podaci:

- Parcela broj 1676/314 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 1087 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo "Selo II" u Banovićima, broj 12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25):P4
- površina građevinske parcele: 1087 m²
- građevinska parcela svojim oblikom ,položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P5

Katastarski podaci:

- Parcela broj 1676/315 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 1109 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.



Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo "Selo II" u Banovićima, broj 12-04-517/25 od 08.12.2025. godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25): P5
- površina građevinske parcele: 1109m²
- građevinska parcela svojim oblikom ,položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P6

Katastarski podaci:

- Parcela broj 1676/316 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 1075 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo "Selo II" u Banovićima, broj): 12-04-517/25 od 08.12.2025. godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25):P6
- površina građevinske parcele: 1075m²
- građevinska parcela svojim oblikom ,položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P7

Katastarski podaci:

- Parcela broj 1676/305 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 1048 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo "Selo II" u Banovićima, broj:12-04-517/25 od 08.12.2025. godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25): P7
- površina građevinske parcele: 1048m²
- građevinska parcela svojim oblikom ,položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P8

Katastarski podaci:

- Parcela broj 1676/306 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 1024 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo "Selo II" u Banovićima, broj 12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25): P8
- površina građevinske parcele: 1024m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P9

Katastarski podaci:

- Parcela broj 1676/307 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 1030 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo "Selo II" u Banovićima, broj 12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25):P9
- površina građevinske parcele: 1030m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P10

Katastarski podaci:

- Parcela broj 1676/308 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 1030 m², upisana u kku broj 152 ko Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo "Selo II" u Banovićima, broj 12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25): P10
- površina građevinske parcele: 1030m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P11**Katastarski podaci:**

- Parcela broj 1676/309 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 1044 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo „Selo II“ u Banovićima, broj 12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25): **P11**
- površina građevinske parcele: 1044m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P12**Katastarski podaci:**

- Parcela broj 1676/310 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 1014 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo „Selo II“ u Banovićima, broj 12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25): **P12**
- površina građevinske parcele: 1014m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P13**Katastarski podaci:**

- Parcela broj 1676/299 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 1023 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo „Selo II“ u Banovićima, broj 12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25): **P13**
- površina građevinske parcele: 1023m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P14

Katastarski podaci:

- Parcela broj 1676/300 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 997 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo „Selo II“ u Banovićima, broj 12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25): **P14**
- površina građevinske parcele: 997m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P15

Katastarski podaci:

- Parcela broj 1676/301 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 1000 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo „Selo II“ u Banovićima, broj 12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25): **P15**
- površina građevinske parcele: 1000m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P16

Katastarski podaci:

- Parcela broj 1676/302 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 998 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo „Selo II“ u Banovićima, broj 12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25): **P16**
- površina građevinske parcele: 998m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P17**Katastarski podaci:**

- Parcela broj 1676/303 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 1010 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo "Selo II" u Banovićima, broj 12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25): **P17**
- površina građevinske parcele: 1010m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA P18**Katastarski podaci:**

- Parcela broj 1676/304 K.O. Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 924 m², upisana u kku broj 152 K.O. Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo "Selo II" u Banovićima, broj 12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25): **P18**
- površina građevinske parcele: 924m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

Položaj građevinskih parcela u prostoru definisan je grafičkim prikazom broj 1. - broj 05-19-07/26 od 06.01.2026.godine koji je sastavni dio ovog rješenja.

III KARAKTERISTIKE PARCELA NA KOJIMA ĆE SE GRADITI STAMBENI I STAMBENO POSLOVNI OBJEKTI formirane (Odlukom o usvajanju plana parcelacije na lokalitetu "Selo II" u Banovićima, broj 10/01-02-305/18 od 30.10.2018.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 8/18))

PARCELA A-P11**Katastarski podaci:**

- Parcela broj 1676/288 ko Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 1010 m², upisana u kku broj 152 ko Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu "Selo II" u Banovićima, broj 10/01-02-305/18 od 30.10.2018.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 8/18): **P11**
- površina građevinske parcele: 1010m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom u potpunosti odgovora katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje

- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

PARCELA B-P12

Katastarski podaci:

- Parcela broj 1676/289 ko Banovići Selo, zvana „SELO II“, površine 1002 m², upisana u kku broj 152 ko Banovići Selo sa upisanim pravom posjeda u korist Općine Banovići sa udjelom 1/1.

Podaci o građevinskoj parceli:

- Broj građevinske parcele prema Odluci usvajanju plana parcelacije na lokalitetu „Selo II“ u Banovićima, broj 10/01-02-305/18 od 30.10.2018.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 8/18): **P12**
- površina građevinske parcele: 1002m²
- građevinska parcela svojim oblikom, položajem i površinom u potpunosti odgovara katastarskoj parceli
- namjena površina: Individualno stanovanje
- građevinska parcela se nalazi u granicama ostalog građevinskog zemljišta i pripada VI (šestoj) zoni ostalog građevinskog zemljišta
- građevinska parcela je djelimično uređena

Položaj građevinskih parcela u prostoru definisan je grafičkim prikazom broj 2. - broj 05-19-7/26 od 06.01.2026.godine koji je sastavni dio ovog rješenja.

IV URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA GRADNJU STAMBENIH I STAMBENO POSLOVNIH OBJEKTA

Karakteristike planiranih objekata na parcelama od P1- P18 i parcelama A-P11 i B-P12:

Na svakoj od građevinskih parcela predviđena je gradnja jednog stambenog ili stambeno poslovnog i jednog pomoćnog objekta.

STAMBENI ILI STAMBENO POSLOVNI OBJEKTI:

Osnovni urbanističko tehnički uslovi za građenje svih stambenih ili stambeno poslovnih objekata:

- **VRSTA OBJEKTA:** Individualni objekat
- **NAMJENA:** Stanovanje
- **POLOŽAJ OBJEKTA NA PARCELI:** Slobodnostojeći
- **SPRATNOST:** Min: Prizemlje, Max P+2
- **HORIZONTALNI GABARITI OBJEKATA:** Preporučeno: 10,00 x 10,00 m
- **ODSTUPANJA U MAX DIMENZIJAMA OBJEKTA** su moguća samo ukoliko ne narušavaju zadanu građevinsku liniju objekta. Objekti mogu biti manji nego to građevinska linija nalaže
- **VRSTA KROVA:** Dvovodni ili viševodni -složeni
- **KARAKTER OBJEKTA:** Stalni
- **REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:** Regulaciona linija i građevinske linije za svaki od objekata predviđenih na parcelama prikazane su grafičkom prikazu položaja planiranih objekata na parceli koji je sastavni dio ovog rješenja. Regulaciona linija je linija/međa parcele. Građevinske linije objekat ne smije prelaziti (sa svim istacima)
- **MATERIJALI I KONSTRUKCIJA:** Savremeni
- **OBLIKOVNOST:** Arhitektonsko oblikovanje građevine, izbor materijala, boju i pokrov prilagoditi ambijentu i tradiciji podneblja uz savremeni arhitektonski izraz
- Dvorište završno obraditi kao uređenu zelenu površinu, sa uređenim pješačkim i kolskim pristupom
- **PRISTUP OBJEKTU:** Ulica u naselju

- PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU: Prema uslovima vlasnika/upravitelja komunalne i druge Infrastructure
- Građenje nove komunalne Infrastructure bit će riješeno u okviru rješavanja odvodnje otpadnih voda za širi lokalitet
- Parking prostor riješiti u okviru parcele 1pm/1s

Na parcelama je prema zahtjevu investitora moguće graditi pomoćni objekat.

POMOĆNI OBJEKTI:

- Namjena: Pomoćni
- Spratnost: Prizemlje
- Položaj objekta na parceli: Prema grafičkom prikazu broj 05-19-7/26 od 06.01.2026.godine
- Karakter objekta: Stalni
- Horizontalni gabariti: 8,00m x 5,00m
- Odstupanja u max dimenzijama objekta su moguća samo ukoliko ne narušavaju zadanu građevinsku liniju objekta. Objekti mogu biti manji nego to građevinska linija nalaže
- Materijali i konstrukcija: Savremeni
- Krov: Dvovodni
- Položaj objekta na parceli: Slobodnostojeći
- Regulaciona i građevinska linija: Regulaciona linija i građevinske linije za svaki od objekata predviđenih na parcelama prikazane su grafičkom prikazu položaja planiranih objekta na parceli (grafički prikaz). Regulaciona linija je linija/međa parcele. Građevinske linije objekat ne smije prelaziti (sa svim istacima)
 - Priključenje na komunalnu i drugu infrastrukturu: Prema interesu investitora moguće je planiranje instalacija u pomoćnim objektima. Priključenje na mrežu se vrši prema uslovima vlasnika/upravitelja komunalne i druge infrastructure.
 - Pristup pomoćnom objektu predviđen je planiranim servisnim putem

PROMJENA NAMJENE:

Na svakoj od parcela po zahtjevu investitora u okviru urbanističko-tehničkih uslova definisanih ovim aktom moguće predvidjeti promjenu namjene stambenih objekta u stambeno-poslovne i obrnuto. Urbanističko-tehničke uslove za ovu vrstu građenja utvrđivat će nadležna služba.

V NAKNADE

U skladu s odredbama Zakona o građevinskom zemljištu („Službene novine Federacije BiH broj 25/03 i 67/05) i Odlukom o građevinskom zemljištu (“Službeni glasnik Općine Banovići” broj 1/12) 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, odnosno odobrenjem za građenje.

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 150,00 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.

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 na osnovu bazne cijene i tabele za obračun uređenja.

VI STEPEN UREĐENOSTI I OBAVEZE BUDUĆEG INVESTITORA

Gradsko građevinsko zemljište je uređeno.

Budući investitor je obavezan da:

- prije izgradnje stambenog objekta pribavi svu potrebnu investiciono- tehničku dokumentaciju neophodnu za gradnju predmetnog objekta,
- pribaviti sve propisane saglasnosti (uslovi priključenja na vodovodnu, kanalizacionu, nn mrežu, priključa parcele na javni put)
- Investitor je dužan platiti naknade utvrđene tačkom IV ovog rješenja-koje će biti obračunate rješenjem-urbanistička saglasnost, dok će za eventualnu razliku u korisnoj površini objekta preko 150,00 m² budući investitor naknadu za prirodne pogodnosti – renta i naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta platiti u postupku izdavanja odobrenja za građenje.

VII OSTALI USLOVI

Investitor koji stekne pravo vlasništva na građevinskoj parceli dužan se je obratiti ovom organu zahtjevom za dopunu rješenja o načelnoj urbanističkoj saglasnosti radi definisanja elemenata i uslova koji nisu poznati u momentu donošenja ove načelne urbanističke saglasnosti i dokaz o sticanju posjeda na parceli (kkp za predmetnu parcelu).

Na osnovu ovog rješenja o načelnoj urbanističkoj saglasnosti ne mogu se izvoditi radovi, ali je uslov za izdavanje rješenja o dopuni rješenja o načelnoj urbanističkoj saglasnosti i odobrenja za gradnju.

o b r a z l o ž e n j e

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove Općine Banovići pokrenula je po službenoj dužnosti postupak izdavanja načelne urbanističke saglasnosti za građenje stambenih i stambeno poslovnih objekta na 18. građevinskih parcela koje odgovaraju katastarskim parcelama od broja 1678/299 do broja 1676/316 sve upisane u K.O. Banovići Selo u naseljenom mjestu Banovići Selo, naselje Selo II u Banovićima i na 2 građevinske parcele koje odgovaraju katastarskim parcelama broj 1676/288 i 1676/289 obje upisane u K.O. Banovići Selo, a radi raspisivanja javnog konkursa za prodaju odnosno raspolaganje predmetnim parcelama radi građenja.

U postupku je pribavljena slijedeća dokumentacija:

- kku broj 152. za parcele od broja 1678/299 do broja 1676/316 sve upisane u ko Banovići Selo, broj: 05-26-882/25-2 izdat od Službe za opću upravu, geodetske, imovinsko pravne poslove i katastar Općine Banovići,
- kkp za parcele od broja 1678/299 do broja 1676/316 sve upisane u ko Banovići Selo, broj: 05-26-2/2026-2 izdat od Službe za opću upravu, geodetske, imovinsko pravne poslove i katastar Općine Banovići
- kkp za parcele od broja 1678/278 do broja 1676/294 sve upisane u ko Banovići Selo, broj: 04-30-687/18-3 izdat od Službe za opću upravu, geodetske, imovinsko pravne poslove i katastar Općine Banovići,
- Odluka o usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo "Selo II" u Banovićima, broj 12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići" broj 19/25).
- Odluka o usvajanju plana parcelacije na lokalitetu "Selo II" u Banovićima, broj 10/01-02-305/18 od 30.10.2018.godine („Službeni glasnik Općine Banovići" broj 8/18).
- Inicijative građana za raspisivanje javnog oglasa

Zakonom o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona" broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17,11/18, 22/22 i 20/23) propisano je da sve promjene u prostoru izazvane građevinskim radovima

drugim intervencijama koje podrazumijevaju određeno korištenje zemljišta moraju biti saglasne općim načelima prostornog uređenja i odredbama važećih planskih dokumenta.

Osnovi za definisanje preduvjeta u urbanističkoj saglasnosti prostorni plan Kantona, prostorni plan područja posebnih obilježja Kantona, prostorni plan općine i urbanistički plan te izuzetno plan parcelacije.

Urbanističko-tehničke i druge uslove koji nisu utvrđeni planskim dokumentima ili odlukom o njihovom provođenju, a propisani su zakonom ili propisom donesenim na temelju zakona utvrđuje nadležna općinska služba.

Za predmetni lokalitet usvojena je Odluka o usvajanju plana parcelacije na lokalitetu Banovići Selo "Selo II" u Banovićima, broj 12-04-517/25 od 08.12.2025.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 19/25).

Predmetnom Odlukom 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 20 653m².

Za predmetni lokalitet usvojena je Odluka o usvajanju plana parcelacije na lokalitetu "Selo II" u Banovićima, broj 10/01-02-305/18 od 30.10.2018.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 8/18).

Predmetnom Odlukom 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. Pri izradi ovog rješenja usvojene su oznake parcela A-P11 i B-P12 i odgovaraju oznakama parcela P11 i P12, a koje su formirane Odlukom o usvajanju plana parcelacije na lokalitetu "Selo II" u Banovićima, broj 10/01-02-305/18 od 30.10.2018.godine („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 8/18) i takođe odgovaraju katastarskim parcelama broj 1676/288 i 1676/289 obje upisane u K.O. Banovići Selo, a sve iz razloga da ne dođe do preklapanja u oznakama parcela iz dvije različite usvojene Odluke.

Prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službene novine Tuzlanskog kantona“ broj: 6/11, 4/13, 15/13, 3/15, 2/16, 4/17,11/18, 22/22 i 20/23), za parcelu gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini koja se namjerava opteretiti radi građenja u skladu sa Zakonom o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br.66/13, 100/13 i 32/19-OUS), odnosno prodati radi građenja na temelju javnog konkursa, odnosno putem neposredne pogodbe prethodno se donosi načelna urbanistička suglasnost, odnosno lokacijska informacija po službenoj dužnosti.

Urbanističkom suglasnošću utvrđuju se temeljni preduvjeti za odobravanje građenja na predmetnom zemljištu. Zainteresirana osoba koje je stekla pravo vlasništva radi građenja, zatražit će dopunu rješenja o urbanističkoj saglasnosti sa svim potrebnim podacima koji su relevantni za odobravanje građenja.

Odlukom o određivanju ostalog građevinskog zemljišta broj 12/01-02-183/09 od 08.06.2009.godine, predmetna parcela nalazi se u obuhvatu ostalog građevinskog zemljišta Selo II.

Odlukom o određivanju zona i granica zona gradskog građevinskog zemljišta navedena parcela pripada VI 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, 4/17,11/18, 22/22 i 20/23) i Odlukom o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Općine Banovići“ broj 1/12).

U tački V ovog rješenja propisana je obaveza uplata predmetnih naknada i načelno utvrđena pretpostavljena korisna površina, a konačan obračun predmetnih naknada će se izvršiti u postupku izdavanja odobrenja za građenje objekta na osnovu korisne površine objekta utvrđene tehničkom dokumentacijom.

Iznosi uređenja nisu definisani, nego je data bazna cijena za obračun, a tačan stepen uređenja utvrdit će se u postupku izdavanja odobrenja za građenje prema stepenu uredenosti 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, 4/17,11/18, 22/22 i 20/23) 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

POMOĆNIK NAČELNIKA
Almira Rahmanović
Almira Rahmanović





Bosna i Hercegovina
 Federacija Bosna i Hercegovina
 Tuzlanski kanton
 Općina Banovići
 Služba za urbanizam, geodetske i
 imovinsko pravne poslove
 Broj:05-19-7/26
 Banovići:06.01.2026.godine.

Grafički prikaz 1
 Položaj planiranih objekat,
 regulacione i građevinske
 linija na parcelama
 R 1 : 1000

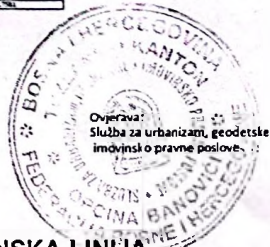
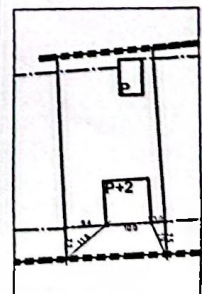
**PLAN REGULACONIH I
 GRAĐEVINSKIH LINAJA**

Regulaciona linija je međna
 linija parcela i opisana je
 koordinatama od 1 do 30

Red. br.	X	Y
1	453096.9013	453096.9013
2	453096.9013	453096.9013
3	453096.9013	453096.9013
4	453096.9013	453096.9013
5	453096.9013	453096.9013
6	453096.9013	453096.9013
7	453096.9013	453096.9013
8	453096.9013	453096.9013
9	453096.9013	453096.9013
10	453096.9013	453096.9013
11	453096.9013	453096.9013
12	453096.9013	453096.9013
13	453096.9013	453096.9013
14	453096.9013	453096.9013
15	453096.9013	453096.9013
16	453096.9013	453096.9013
17	453096.9013	453096.9013
18	453096.9013	453096.9013
19	453096.9013	453096.9013
20	453096.9013	453096.9013
21	453096.9013	453096.9013
22	453096.9013	453096.9013
23	453096.9013	453096.9013
24	453096.9013	453096.9013
25	453096.9013	453096.9013
26	453096.9013	453096.9013
27	453096.9013	453096.9013
28	453096.9013	453096.9013
29	453096.9013	453096.9013
30	453096.9013	453096.9013

RL- REGULACIONA LINIJA
 GL- GRAĐEVINSKA LINIJA

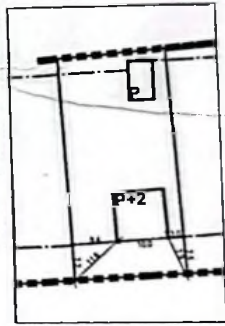
R 1:1000



**GRAĐEVINSKA LINIJA
 REGULACIONA LINIJA
 (LINIJA PARCELE)**

Bosna i Hercegovina
 Federacija Bosna i Hercegovina
 Tuzlanski kanton
 Općina Banovići
 Služba za urbanizam, geodesteku i
 imovinsko pravne poslove
 Broj:05-19-7/25
 Banovići:06.01.2026.godine

Prefički prikaz 2
 Položaj planiranih objekata
 regulacione i građevinske
 linije na parcelama
 R 1 : 1000
 godine.



GRAĐEVINSKA LINIJA
 REGULACIONA LINIJA
 (LINIJA PARCELE)

