



Služba za prostorno planiranje i urbanizam, Odsjek za urbanizam, Grada Živinice, rješavajući po zahtjevu investitora, pravnog lica, "Omega-Nekretnine" d.o.o. Živinice, Maline bb, grad Živinice, u postupku kod izdavanja rješenja o odobrenju za građenje za izgradnju kolektivnog stambenog objekta na katastarskoj parceli označenoj kao k.č. broj n/p 1385 K.O. Živinice Grad, u Regulacionom planu "Riba" Živinice u prvoj (I-oj) zoni gradskog građevinskog zemljišta u gradu Živinice, na osnovu stava 12., 25. i 37. člana 2., te člana 62., 63., 65., 67., 100., 108., 112., 113., 115. i 116. Zakona 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 na osnovu člana 200. Zakona o upravnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", Broj:02/98, 48/99 i 61/22), donosi

RJEŠENJE o odobrenju za građenje

1.-Investitoru, pravnom licu, "Omega-Nekretnine" d.o.o. Živinice, Maline bb, grad Živinice, daje se rješenje o odobrenju za građenje za izgradnju kolektivnog stambenog objekta, spratnosti prizemlje, pet spratova i potkrovlje (P+5+Potkr.), sa namjenom prizemlja za garažni prostor i zajedničke prostorije a pet spratova i potkrovlja sa namjenom za stanovanje, na katastarskoj parceli označenoj kao k.č. broj n/p 1385 K.O. Živinice Grad, zv. "Radionica", u načinu korištenja zemljišta kao kuća i zgrada u površini od 567,00 m² i gradilište u ukupnoj površini od 2.213,00 m², upisana u p.l. broj 11974 za K.O. Živinice Grad i zk. ul. broj 6164 za K.O. Živinice Grad, maksimalnih dimenzija u gabaritima prizemlja veličine 55,17 x 18,04 m i maksimalnih dimenzija u gabaritima spratova i potkrovlja veličine 55,17 x 20,31 m, kao samostojeći kolektivno stambeni objekat u Regulacionom planu "Riba" Živinice, u prvoj (I-oj) zoni gradskog građevinskog zemljišta u gradu Živinice, sa pristupnim putem preko katastarskih parcela u skladu sa rješenjem o lokacijskoj informaciji na lokaciju pod brojem, Broj:04/11-19-4976/25, od dana 15.10.2025. godine i dalje na ostale javne puteve u zoni gradnje ovog kolektivno stambenog objekta u gradu Živinice.

2.-Investitor gradnje je dužan izvesti odobrene radove u svemu prema priloženoj revidovanoj projektno tehničkoj dokumentaciji Broj:bez broja, urađena mjeseca oktobra 2025. godine, knjiga 1 (opšti dio, elaborat zaštite od požara i zaštite na radu, arhitektura, vanjsko uređenje, vodovod i kanalizacija), knjiga 2 (konstruktivni dio), knjiga 3 (elektro instalacije, mašinske instalacije), sve tri knjige urađene od strane pravnog lica "Radionica" d.o.o. Tuzla, te prema uslovima datim u rješenju o lokacijskoj informaciji na lokaciju Broj:04/11-19-4976/25, od dana 15.10.2025. godine i prema uslovima datim u priloženim saglasnostima nadležnih institucija i službi Grada Živinice, te tehničkim mjerama, propisima, normativima i standardima koji važe za građenje ove vrste objekta.

3.-Sve štete nastale na ovom kolektivnom stambenom objektu i parceli gradnje kao i eventualno nastale štete trećim licima prilikom izgradnje ovog objekta, snosi investitor o svom trošku.

4.-Investitor može započeti sa izvođenjem radova po ovom Rješenju, tek pošto ono postane pravosnažno i izvršno.

5.-Po završetku odobrenih radova a prije početka korištenja ovog kolektivnog stambenog objekta, investitor je dužan od nadležne gradske Službe da zatraže tehnički pregled i prijem svih odobrenih i izvedenih radova na ovom kolektivnom stambenom objektu, tj. upotrebnu dozvolu za izgrađeni objekat.

6.-Odobrenje za gradnju prestaje da važi ako se sa radovima na objektu ne započne u roku od jedne godine od dana njegove pravosnažnosti. Važenje odobrenja može se posebnim rješenjem, po zahtjevu investitora, produžiti za još jednu godinu, ako se nisu promijenili uslovi prema kojima je izdato ranije odobrenje za građenje. Zahtjev se mora podnijeti ovoj Službi, najmanje petnaest dana prije prestanka važenja ovog odobrenja za građenje.

7.-Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova obezbijediti Elaborat iskolčenja predmetnog objekta i izvršeno iskolčenje objekta na terenu. Kopija elaborata se dostavlja ovoj Službi i nadležnoj urbanističko-građevinskoj inspekciji Grada Živinice.

8.-Investitor je dužan osigurati stručni nadzor nad građenjem, najkasnije do dana otpočinjanja pripremnih radova i to za svaku vrstu radova. Investitor je dužan imenovati glavnog nadzornog inženjera, koji je odgovoran za cjelovitost i međusobnu usklađenost stručnog nadzora građenja. Nadzor vrše nadzorni inženjeri koje investitori ovlaste u svoje ime.

9.-Investitor je dužan nadležnoj Službi gradske uprave za inspekcijske poslove prijaviti početak građenja prije na osam dana od otpočinjanja bilo kakvih radova na lokaciji.

10.-U slučaju prekida radova, investitor je obavezan preduzeti mjere obezbjeđenja započete građevine u izgradnji i susjednih građevina i površina na lokaciji gradnje.

11.-Gradnju i izvođenje radova na građevini investitor je dužan povjeriti pravnom ili fizičkom licu registrovanom za obavljanje djelatnosti u izgradnji za ovakve vrste objekata.

12.-Ako se u toku građenja promijeni investitor, o nastaloj promjeni novi investitor mora obavijestiti nadležnu Službu, odnosno organ uprave za poslove građenja u roku od osam dana od dana nastale promjene.

13.-Sve eventualno nastale materijalne štete trećim licima u toku gradnje objekta, kao i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za parcelu gradnje i parcele pristupnih puteva, pada na teret investitora.

14.-Izgrađena građevina se ne smije početi koristiti prije izdavanja odobrenja za upotrebu, odnosno dok nadležna gradska Služba ne izda odobrenje za upotrebu objekta u skladu sa zakonom i propisima.

15.-Investitor je dužan po pravosnažnosti ovog rješenja, u roku od jedne godine započeti sa izvođenjem radova a po završetku svih odobrenih radova na ovom objektu, od nadležne gradske Službe zatražiti tehnički pregled i prijem izvedenih radova tj. rješenje o odobrenju za upotrebu objekta sa predloženim protokolima o snimanju podzemnih i nadzemnih instalacija, komunalnih uređaja i atestima o ispravnosti istih.

16.-Obavezuje se investitor da u toku gradnje a najkasnije do postupka izdavanja dozvole za upotrebu objekat priključi na elektrodistributivnu, vodovodnu i kanizacionu mrežu, kao i na druge priključke u skladu sa uslovima nadležnih službi i institucija.

17.-O troškovima prouzrokovanim vođenjem upravnog postupka u ovoj pravnoj stvari, odlučit će se posebnim zaključkom od strane ove Službe.

18.-Investitor je dužan do dana pravosnažnosti ovog rješenja, ovoj Službi dostaviti elaborat uređenja gradilišta sa planom izgradnje pomoćnih objekata, deponovanja građevinskog materijala i opreme (kran za dizanje tereta, dizalice, istovarno mjesto miksera, stražarska kućica, objekat za pripremu i presvlačenje radnika i drugo) sa planom ograđivanja radilišta.

19.-Investitor je dužan do dana pravosnažnosti ovog rješenja, ovoj Službi dostaviti plan zaštite od požara i zaštite na radu sa naznačenim zonama opasnosti, mjerama za sprečavanje incidenata i drugo za lokaciju u smislu zaštite radnika i prolaznika, sve od relevantnih institucija.

20.-Investitor je dužan u toku izvođenja radova na izgradnji ovog kolektivnog stambenog objekta pridržavati se mjera zaštite na radu i mjera zaštite posjetilaca i prolaznika kao i zaštite imovine u posjedu vlasnika susjednih parcela.

21.-Projekte za izvođenje, ovjerene otiskom pečata ove Službe i potpisom ovlaštene osobe ispred ove Službe, sa svim nacrtima, izmjenama i dopunama i odobrenjem za građenje (građevinskom dozvolom) dužan je čuvati investitor, odnosno njegov pravni sljedbenik za sve vrijeme dok građevina postoji.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor gradnje, podnosilac zahtjeva, pravno lice, "Omega-Nekretnine" d.o.o. Živinice, Maline bb, grad Živinice, obratilo se nadležnoj Službi Grada Živinice zahtjevom Broj:04/3-19-6155/2025 od dana 22.12.2025. godine, za izdavanje rješenja o odobrenju za građenje kolektivnog stambenog objekta, spratnosti prizemlje, pet spratova i potkrovlje (P+5+Potkr.), sa namjenom prizemlja za garažni prostor i zajedničke prostorije a pet spratova i potkrovlja sa namjenom za stanovanje, na katastarskoj parceli označenoj kao k.č. broj n/p 1385 K.O. Živinice Grad, zv. "Radionica", u načinu korištenja zemljišta kao kuća i zgrada u površini od 567,00 m² i gradilište u ukupnoj površini od 2.213,00 m², upisana u p.l. broj 11974 za K.O. Živinice Grad i zk. ul. broj 6164 za K.O. Živinice Grad, maksimalnih dimenzija u gabaritima prizemlja veličine 55,17 x 18,04 m i maksimalnih dimenzija u gabaritima spratova i potkrovlja veličine 55,17 x 20,31 m, kao samostojeći kolektivno stambeni objekat u Regulacionom planu "Riba" Živinice, u prvoj (1-oj) zoni gradskog građevinskog zemljišta u gradu Živinice, sa pristupnim putem preko katastarskih parcela u skladu sa rješenjem o lokacijskoj informaciji na lokaciju pod brojem, Broj:04/11-19-4976/25, od dana 15.10.2025. godine i dalje na ostale javne puteve u zoni gradnje ovog kolektivno stambenog objekta u gradu Živinice, ukupne neto površine novog korisnog prostora od 5.906,54 m², a na parceli naznačenoj kao u dispozitivu ovog rješenja, sa zauzetim zemljištem površine od cca 996,00 m² ispod objekta.

Uz zahtjev i na usmeno traženje za njegovu dopunu, investitor je u toku postupka priložio sljedeće:

-Zahtjev investitora za izdavanje rješenja o odobrenju za građenje, uredno ispunjen i potpisan od strane ovlaštenog podnosioca, od dana 22.12.2025. godine,

-Potvrdu o uplati administrativne takse u iznosu od 30,0 KM, od dana 18.12.2025. godine,

-Potvrdu o predaji podneska pod brojem, Broj:04/3-19-6155/25, od dana 22.12.2025. godine, sa upisom priloženih akata i dokumenata u istoj,

-Načelnu saglasnost za mogućnost priključenja na vodovodni i kanizacioni sistem kolektivnog stambenog objekta, a koji se planira graditi u Prvoj Ulici broj 198 na katastarskoj parceli k.č. broj n/p 1385 K.O. Živinice Grad, pod brojem, Broj:04-1610-2/25, od dana 26.11.2025. godine, izdata od strane pravnog lica JP "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Živinice,

-Kopiju rješenja o lokacijskoj informaciji za lokaciju gradnje kolektivnog stambenog objekta, izdato od strane ove Službe pod brojem, Broj:04/11-19-4976/25, od dana 15.10.2025. godine,

očetak
gradevine
lica

- Kopiju izvoda iz Izmjena i dopuna regulacionog plana "Riba" Živinice, za izradu rješenja o lokacijskoj informaciji za lokaciju gradnje kolektivnog stambenog objekta, izdato od strane ove Službe pod brojem, Broj:04/11-19-4976/25, od dana 15.10.2025. godine,
- Zemljišnoknjižni uložak broj 6164 za K.O. Živinice Grad, Broj:033-0-NAR-25-006 848, od dana 18.12.2025. godine, izdat od strane Općinskog suda u Živinicama, Zemljišnoknjižni ured Živinice, za parcelu označenu kao k.č. broj n/p 1385 K.O. Živinice Grad, sa dijelom prava vlasništva na nekretnine kao u "B" vlasničkom listu i u "C" teretnom listu bez tereta,
- Izvod iz posjedovnog lista broj 11974 za K.O. Živinice Grad, Broj:04/13-26-6620/25-2, od dana 18.12.2025. godine, izdat od strane ove Službe, za parcelu označenu kao k.č. broj n/p 1385 K.O. Živinice Grad,
- Kopiju akta pravnog lica JP "Elektroprivreda Bosne i Hercegovina" d.d. Sarajevo, Podružnica "Elektrodistribucija" Tuzla pod brojem, Broj:03-73-1-24227-3/2025, od dana 01.12.2025. godine, akt o obavijesti i postojanju kolizije sa elektroenergetskim objektima na lokaciji gradnje,
- Kopiju akta pravnog lica JP "Elektroprivreda Bosne i Hercegovina" d.d. Sarajevo, Podružnica "Elektrodistribucija" Tuzla pod brojem, Broj:03-73-1-24227-2/2025, od dana 01.12.2025. godine, akt zaključka o prekidanju postupka izdavanja elektroenergetske saglasnosti na lokaciji gradnje,
- Kopiju akta pravnog lica "Omega-Nekretnine" d.o.o. Živinice, Maline bb, grad Živinice pod brojem, Broj:1643/25, od dana 09.12.2025. godine, izjašnjenje o prihvatanju izmiještanja elektroenergetskih objekata koji su u koliziji sa kolektivnim stambenim objektom na lokaciji gradnje,
- Kopiju akta pravnog lica "Omega-Nekretnine" d.o.o. Živinice, Maline bb, grad Živinice, obrazac Z30, od dana 11.12.2025. godine, podnešen kod nadležne elektodistribucije,
- Elaborat o geomehaničkom istraživanju i ispitivanju temeljnog tla za izgradnju stambeno poslovnog objekta na k.č. 1385 K.O. Živinice Grad pod brojem, Broj:GE/ON/SPO-05-11/25, od mjeseca novembra 2025. godine, urađen od strane pravnog lica "IGMG" d.o.o. Tuzla,
- Stručnu ocjenu o pregledu tehničke dokumentacije po osnovu primjene mjera zaštite od požara i eksplozije i zaštite na radu za glavni projekat kolektivnog stambenog objekta na lokaciji k.č. broj n/p 1385 K.O. Živinice Grad pod brojem, Broj:bez broja, od mjeseca decembra 2025. godine, urađena od strane pravnog klica "Rudarski institut" d.o.o. Tuzla,
- Izveštaj o obavljenoj reviziji glavnog projekta pod brojem, Broj:90-25, od mjeseca decembra 2025. godine, urađen od strane pravnog lica "Studio Part" d.o.o. Tuzla,
- Ovjerenu projektno tehničku dokumentaciju, Glavni projekat kolektivnog stambenog objekta na lokaciji k.č. broj n/p 1385 K.O. Živinice Grad, spratnosti prizemlje, pet spratova i potkrovlje (P+5+Potkr.), izrađen od strane pravnog lica "Radionica" d.o.o. Tuzla, pod brojem, Broj:bez broja, urađena mjeseca oktobra 2025. godine, knjiga 1 (opšti dio, elaborat zaštite od požara i zaštite na radu, arhitektura, vanjsko uređenje, vodovod i kanalizacija), koja je u skladu sa rješenjem o lokacijskoj informaciji za lokaciju izdatim od strane ove Službe,
- Ovjerenu projektno tehničku dokumentaciju, Glavni projekat kolektivnog stambenog objekta na lokaciji k.č. broj n/p 1385 K.O. Živinice Grad, spratnosti prizemlje, pet spratova i potkrovlje (P+5+Potkr.), izrađen od strane pravnog lica "Radionica" d.o.o. Tuzla, pod brojem, Broj:bez broja, urađena mjeseca oktobra 2025. godine, knjiga 2 (konstruktivni dio), koja je u skladu sa rješenjem o lokacijskoj informaciji za lokaciju izdatim od strane ove Službe,
- Ovjerenu projektno tehničku dokumentaciju, Glavni projekat kolektivnog stambenog objekta na lokaciji k.č. broj n/p 1385 K.O. Živinice Grad, spratnosti prizemlje, pet spratova i potkrovlje (P+5+Potkr.), izrađen od strane pravnog lica "Radionica" d.o.o. Tuzla, pod brojem, Broj:bez broja, urađena mjeseca oktobra 2025. godine, knjiga 3 (elektro instalacije, mašinske instalacije), koja je u skladu sa rješenjem o lokacijskoj informaciji za lokaciju izdatim od strane ove Službe,
- Kopiju katastarskog plana za broj plana 24 u K.O. Živinice Grad, Broj:bez broja, od dana 24.12.2025. godine, samo za internu upotrebu, izdata od strane ove Službe, kao dokaz o formiranoj građevinskoj parceli pripadajućoj K.O. Živinice Grad, sa ostvarenom putnom komunikacijom,
- Rješenje kojim se daje sanitarna saglasnost na glavni projekat izgradnje kolektivnog stambenog objekta pod oznakom projekta Broj:bez broja, na katastarskoj parceli označenoj kao k.č. broj n/p 1385 K.O. Živinice Grad pod brojem saglasnosti, Broj:01/5-33-8441/25, od dana 25.12.2025. godine, izdato od strane Grada Živinice, Sektor za stručne poslove Gradonačelnika i odnose sa javnošću grada, kontrolu kvaliteta, internu reviziju, inspeksijske poslove i javne nabavke, Odsjek za inspeksijske poslove, sanitarna inspekcija,
- Rješenje o utvrđivanju visine naknade iz osnova prirodnih pogodnosti - položajna renta pod brojem, Broj:04/3-19-6155-1/2025, od dana 24.12.2025. godine,
- Rješenje o oslobađanju obaveze izgradnje skloništa i utvrđivanja visine naknade za izgradnju javnih skloništa pod brojem, Broj:04/3-19-6155-2/2025, od dana 24.12.2025. godine,
- Rješenje o utvrđivanju visine naknade na ime uređenja gradskog građevinskog zemljišta pod brojem, Broj:04/3-19-6155-3/2025, od dana 24.12.2025. godine,
- Akt ove Službe, zaključak pod brojem, Broj:04/3-19-6155-4/2025, od dana 24.12.2025. godine, utvrđivanje naknada u postupku izdavanja rješenja o odobrenju za građenje za kolektivni stambeni objekat na katastarskoj parceli k.č. broj n/p 1385 K.O. Živinice Grad;

-Potvrdu o uplati naknade iz osnova prirodnih pogodnosti-položajna renta u iznosu od 389.625,00 KM, utvrđenu na osnovu člana 64. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", Broj:25/03), člana 2., 35., 37. i 38. Odluke o građevinskom zemljištu Grada Živinice ("Službeni glasnik Grada Živinice", Broj:12/20) i člana 2. i 3. Odluke o visini rente za 2025. godinu ("Službeni glasnik Grada Živinice", Broj:05/25), uplatilac "Omega-Nekretnine" d.o.o. Živinice, Maline bb, grad Živinice,

-Potvrdu o uplati naknade za izgradnju javnih skloništa u iznosu od 103.521,50 KM, utvrđenu na osnovu člana 54. Zakona o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", Broj:39/2003), u vezi sa članom 25. stav 2. i 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", Broj:22/06), uplatilac "Omega-Nekretnine" d.o.o. Živinice, Maline bb, grad Živinice,

-Potvrdu o uplati naknade na ime uređenja gradskog građevinskog zemljišta u iznosu od 111.548,60 KM, utvrđenu na osnovu Odluke o utvrđivanju visine naknade na ime troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta Broj:01/2-05-89-230/04, od 02.03.2004. godine ("Službeni glasnik Općine Živinice", Broj:2/04), uplatilac "Omega-Nekretnine" d.o.o. Živinice, Maline bb, grad Živinice.

Administrativna taksa i naknade regulirane su u skladu sa gradskim odlukama Grada Živinice.

Dana 10.03.2026. godine, izlaskom na lice mjesta, uočeno je da na lokaciji gradnje nije zatečen bilo koji izgrađeni objekat, niti bilo koja pomoćna građevina, te da je parcela privedena namjeni tj. za gradnju ovog kolektivnog stambenog objekta, a ista je isparcelisana u skladu sa važećim regulacionim planom.

U skladu sa stavom 5. člana 115. Zakona 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), Služba je utvrdila da su Glavni projekti izrađeni u skladu sa uslovima datim u rješenju o lokacijskoj informaciji na lokaciju pod brojem, Broj:04/11-19-4976/25, od dana 15.10.2025. godine.

Dokazi o uplatama utvrđenih naknada (prirodne pogodnosti - položajna renta, naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i naknada za izgradnju javnih skloništa) u ovom postupku priloženi su u spisu predmeta i određeni zaključkom od strane ove Službe, Broj:04/3-19-6155-4/2025, od dana 09.03.2026. godine.

Na osnovu provedenog postupka kod izdavanja rješenja o odobrenju za građenje, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi propisani odredbom člana 115. Zakona 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 je riješeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona u Tuzli u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja.

Žalba se podnosi neposredno, pismeno, lično ili preko opunomoćene osobe, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom putem ove Službe u dovoljnom broju primjeraka, a ista se naplaćuje sa 10,00 KM kantonalne administrativne takse, sa naznakom "taksa za rješavanje žalbe", na račun broj 1321 000 256 0000 80, primalac Budžet Tuzlanskog kantona, vrsta prihoda 722 121, na bilo kojem ~~naplatnom računu~~ rezidentnih banaka i pošta u Bosni i Hercegovini.

04/3.....422/2025

Dostavljeno:

2x Investitoru,
1x Građevinska inspekcija,
1x Evidencija,
1x a/a.-



Pomoćnik Gradonačelnika

Olavirć Enes, dipl. ing.