

115/17
JOVO (DUŠAN) MUŠIĆ
ZDRAVKA DEJANOVIĆA 631
BANJA LUKA

| | | |
|--------------------------------|------------|----------|
| РЕПУБЛИКА СРПСКА | | |
| ГРАД БАЊА ЛУКА | | |
| ГРАДОНАЧЕЛНИК - ГРАДСКА УПРАВА | | |
| Пријемно: | 27-04-2018 | |
| Орг. јед. | Број | Примљено |
| 07/1 | -16818 | |

SKUPŠTINI GRADA BANJA LUKA

INCIJATIVA

OVIM PUTEM POKREĆEM INCIJATIVU ZA IZMJENU
DJELE REG. PLANA, RADNI NAZIV PR. KOMPLEKS MEĐENO POLJE.
IZMJENA SE ODNOSI NA DJELEU KOJI JE MOJE
VLAŠNIŠTVO OZNAČENO KAO KČ. 6184, PL. 61578 K.C. BANJA
LUKA S, A ŠTO SE PO STAROM PREGLEDU ODNOSI NA KČ. 61476/7,
UPISAN U ZK, UL. 6, 5437 K.C. BANJA LUKA.

MOLIM VAS DA MI UDEVOJTITE TAKO DA MOGU NESMETANO
IZGRADITI S.P OBJEKT NEOVISNO OD KOMŠIJA KOJIMA NI JA
NIKAĐ NISAM BIO SMETANJA NITI ĆU BITI. OVAJ PROBLEM TRAJE
12 (DVANAJEST) GODINA PA VAS PONUCU MOLIM DA MI SMOGUĆI
DA MOGU LEGALNO GRADITI.

HVALA NA RAZUMJEVANJU.

U BANJA LUCI

27.4.2018 god.

PODNOŠILAC
JOVO MUŠIĆ
Jovo Mušić



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ГРАД БАЊА ЛУКА
ГРАДСКА УПРАВА
Одјељење за просторно уређење

МИШЉЕЊЕ О РАЗЛОЗИМА ЗА НЕПРИХВАТАЊЕ ИНИЦИЈАТИВЕ

Мушић Јове
за измјену дијела измјене Регулационог плана
привредног комплекса „Медено поље“ Бањалука
(„Сл.гласник Града Бањалука“ бр. 9/14 и 32/17)

Захтјев бр.
03-364-1374/2018 од 16.05.2018.год.

1. УВОД И ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ИНИЦИЈАТИВЕ

Мушић Јово из Бањалуке обратио се Скупштини Града Бањалука иницијативом за измјену дијела измјене Регулационог плана привредног комплекса „Медено поље“ Бањалука, на простору који обухвата катастарску парцелу бр. 84 к.о. Бањалука 5 (нови премјер) за коју наводи да је у његовом власништву. Иницијативом тражи измјену важећег планског рјешења тако да може, како наводи, „несметано изградити стамбено-пословни објект неовисно од комшија“.

У прилогу иницијативе нису достављени никакви прилози.



Предметна парцела на орто-фото снимку

На катастарској парцели бр. 84 к.о. Бањалука 5 (нови премјер) нема изграђених објеката (на копији катастарског плана видљиво је да је некад на истој постојао објект), а у непосредној близини налазе се индивидуални стамбени и стамбено-пословни објекти.



Копија катастарског плана –предметна парцела означена жутом бојом

2. АНАЛИЗА ИНИЦИЈАТИВЕ У ОДНОСУ НА ВАЖЕЋУ ПРОСТОРНО-ПЛАНСКУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ

Измјена дијела Регулационог плана привредног комплекса „Медено поље“ Бањалука, усвојена је на сједници Скупштине града Бањалука, одржаној дана 20.03.2014.године („Сл.гласник Града Бањалука“ бр. 9/14 и 32/17).

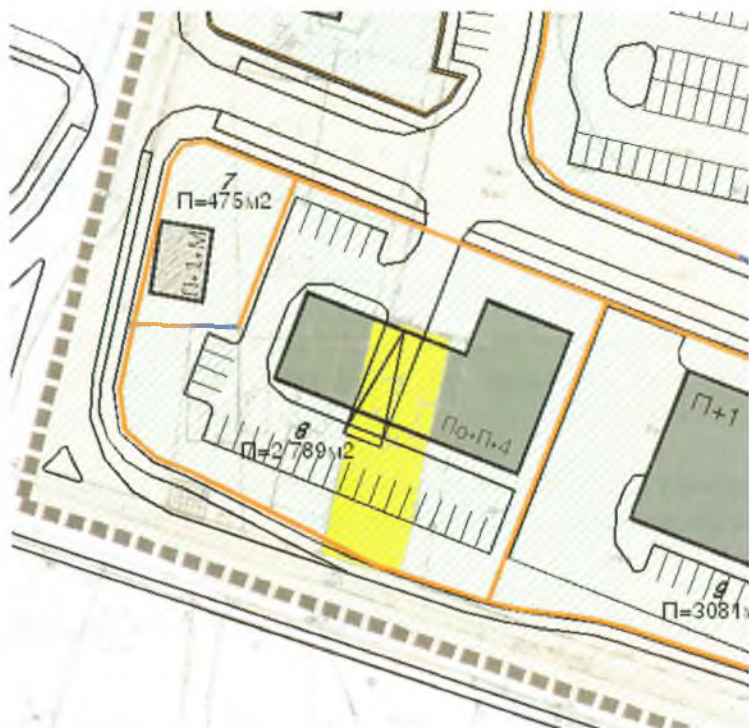
У складу са одредбама Закона о уређењу простора („Сл. гласник Републике Српске“ бр. 40/13, 106/15 и 3/16), План се сматра важећим до доношења новог Плана или измјене Плана.

Програмом рада Скупштине града Бањалука за 2018. годину, није предвиђена ревизија нити измјена важећег регулационог плана.

Подносилац иницијативе, Мушић Јово, у захтјеву није изразио спремност да сноси све трошкове поступка припреме, израде и доношења измјене дијела регулационог плана.



План просторне организације из важећег регулационог плана

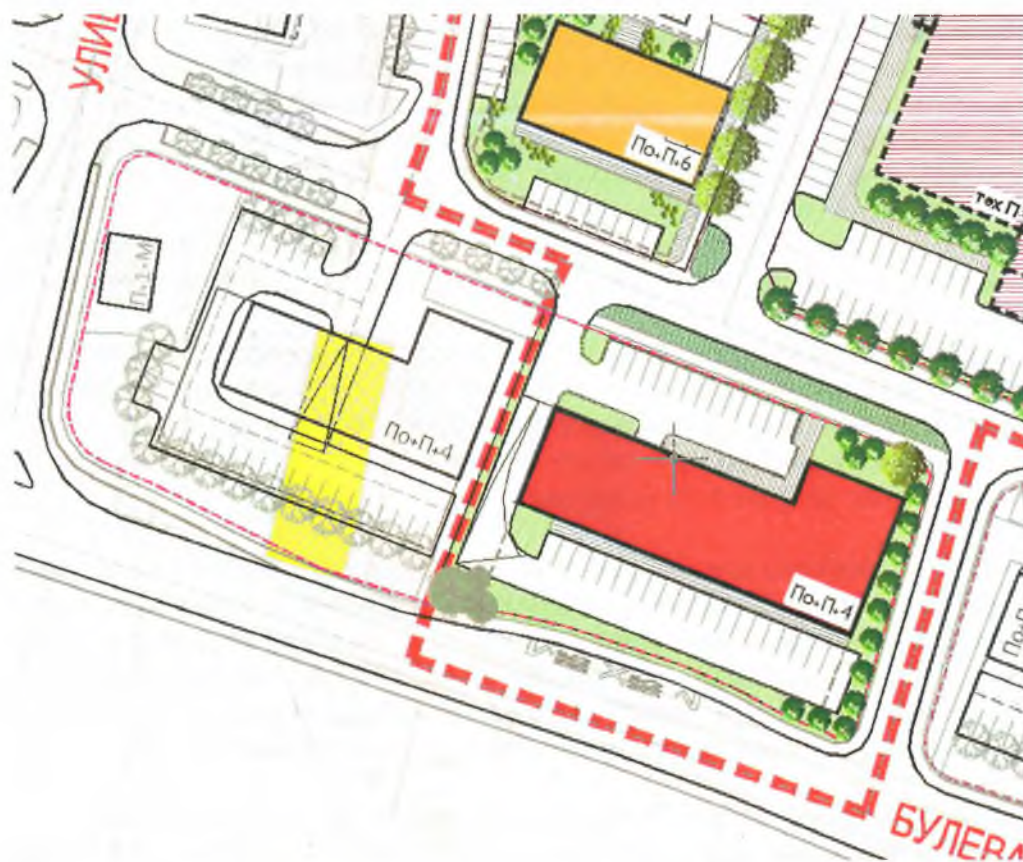


План парцелације из важећег регулационог плана- предметна катастарска парцела означена жутом бојом

На датим графичким прилозима из важећег регулационог плана видљиво је да катастарска парцела бр. 84 чини дио грађевинске парцеле планираног стамбено-пословног објекта (само мањи дио припада планираној регулацији магистралног пута). Приступ наведеној грађевинској парцели, као и свим осталим уз магистрални пут, је са планиране саобраћајнице (паралелна са магистралним путем М4), а која је „уведена“ управо из разлога да би се побољшали услови саобраћаја на том путу, тако што није дозвољено да објекти имају директан приступ на магистрални пут.

Катастарска парцела бр. 84 не тангира грађевинску парцелу планираног приступног пута, тако да исту није могуће „третирати“ као грађевинску, без учешћа других катастарских парцела преко којих би се могао остварити приступ планираној саобраћајници. Битно је напоменути да је важећим Планом дефинисан заштитни појас магистралног пута у коме није дозвољена изградња објеката. Из тог разлога су у том појасу предвиђене зелене и површине за паркирање у склопу припадајућих грађевинских парцела планираних објеката, чиме је ограничена површина предвиђена за изградњу објеката на свим парцелама које се налазе уз магистрални пут.

Овакав плански концепт задржан је и приликом израде измјене дијела важећег плана у 2017. години по иницијативи „ДЕ-МИ ПРОМЕТ“ д.о.о. из Бањалуке („Сл.гласник Града Бањалука“ бр. 32/17) којом су обухваћене парцеле у власништву тог предузећа.



План просторне организације из измјене важећег РП-а која тангира грађевинску парцелу у чијем саставу се налази и катастарска парцела бр. 84

Према одредбама Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације („Сл.гласник Републике Српске“ бр. 115/13) којима је дефинисано да најмања површина грађевинске парцеле за вишеспратне стамбене објекте у мјешовитим зонама износи 600 м², јасно је да катастарску парцелу бр.84, чија је површина 464 м², није могуће планирати као самосталну грађевинску парцелу.

Дана 31.05.2018.године написана је детаљна информација Мушић Јови (запримљена 05.06.2018.године) у којој је исти упознат са анализом предметне иницијативе која је урађена у овом Одјељењу, али и са сљедећим:

- да се измјена грађевинских парцела дефинисаних важећим документом просторног уређења може вршити само уз сагласност власника свих катастарских парцела које их чине и на које би тражена измјена утицала, а то су, у овом случају дијелови катастарских парцела бр. 80, 81/2, 81/3, 81/4, 81/6, 82, 83 и 95/3, све у к.о. Бањалука 5 (нови премјер), а измјеном би требало обухватити грађевинске парцеле, на плану парцелације, означене бројевима 7 и 8,
- да је уз захтјев за измјену Плана потребно доставити приједлог рјешења урађен од стране овлашћеног предузећа и да са истим требају бити сагласни сви власници земљишта које би било обухваћено измјеном,
- да, када Програмом рада Скупштине града Бањалука није предвиђена ревизија нити измјена важећег регулационог плана (предметног Плана није), а у складу са одредбама члана 39. став 3. Закона о уређењу простора и грађењу („Сл. гласник Републике Српске“ бр. 40/13, 106/15 и 3/16), инвеститори који имају посебан интерес за израду спроведбеног документа за одређено подручје, могу својим средствима финансирати израду тог документа, односно, сnose све трошкове у поступку припреме, израде и доношења истог (поред трошкова за израду документа просторног уређења потребно је обезбиједити и средства за трошкове објављивања у средствима информисања, а који према тренутно важећим цијенама објављивања у средствима информисања - „Глас Српске“ и „Независне новине“- износе 1.368,90 КМ) и
- да, у складу са одредбама члана 77. став 4. Закона о уређењу простора и грађењу („Сл. гласник Републике Српске“ бр. 40/13, 106/15 и 3/16), инвеститори на чији захтјев се врши измјена документа просторног уређења, у потпуности финансирају уређење грађевинског земљишта у дијелу насталих измјена у односу на важећи документ просторног уређења који се мијења.

У истој информацији, подносилац иницијативе је упућен да, уколико након анализе свега напријед наведеног, закључи да, поштујући ограничења произашла из важећег планског концепта (приступ са планиране саобраћајнице, немогућност градње у заштитном појасу магистралног пута) и одредбе Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, може доћи до планског рјешења које би било лакше проводиво у односу на важеће и било економски исплативо, приступи активностима на прибављању:

- приједлога новог планског рјешења урађеног од стране овлашћеног предузећа,
- овјерених сагласности власника катастарских парцела 80, 81/2, 81/3, 81/4, 81/6, 82, 83 и 95/3, све у к.о. Бањалука 5 (нови премјер) са предложеним рјешењем и

- доказа о власништву свих наведених парцела ,

које овом Одјељењу треба доставити у року од 15 дана заједно са овјереном изјавом о спремности финансирања свих трошкова у поступку припреме, израде и доношења предметног документа просторног уређења, као и изјавом о спремности финансирања уређења грађевинског земљишта у дијелу насталих измјена у односу на важећи документ просторног уређења који се мијења.

3. СТАВ И МИШЉЕЊЕ О ИНИЦИЈАТИВИ

Имајући у виду све претходно наведено и с обзиром да тражено није достављено у остављеном року, а ни до данас, ово Одјељење је мишљења да не постоје оправдане претпоставке за преиспитивање измјена дијела измјене Регулационог плана привредног комплекса „Медено поље“ Бањалука, у границама простора наведеног у иницијативи.

Напомена:

Овај захтјев ће се евидентирати у бази података за формирање документације за праћење стања у простору, а на основу које ће се, у складу са расположивим буџетским средствима, вршити процјена потребе израде, односно измјене постојећих докумената просторног уређења.

ОБРАЋИВАЧ:

Одјељење за просторно уређење
Начелник:

Мр Слободан Станаревић, дипл.инж.грађ.

САГЛАСАН:

Градоначелник

Мр Игор Радојичић, дипл. инж.ел.