



OSIGURANJE
Nešković A.D.



qualityaustria

SYSTEMZERTIFIZIERT

ISO 9001:2008

NR.05834/0

76300 BIJELJINA, ul. Sremska 3, Tel: +387 55 294 310, Fax: 294 311 Ž.R.: 555-001-00003540-19

Matični broj: 1881019

PIB 400330410003

Reg. uložak br. 1-3908 Osnovni sud Bijeljina

Број: 4584/18

Бијељина, 21.08.2018. године

ГРАД БАЊА ЛУКА
СКУПШТИНА ГРАДА
Трг српских владара 1
78000 Бања Лука



ПРЕДМЕТ: Иницијатива за измјену дијела Регулационог плана

АД „Нешковић осигурање“ Бијељина, Улица Сремска број 3, заступано по генералном директору Миленку Мишановићу, подноси **иницијативу за измјену дијела Регулационог плана за простор између Улица Булевара Цара Душана, Омладинске, Радоја Домановића, Бранка Мораче, Теодора Колокотраниса и лијеве обале Врбаса (радни назив „ЈУГ 7“), а према приједлогу измјене који Вам достављамо у прилогу, у писаној и дигиталној форми.**

За предметну измјену дијела Регулационог плана смо од стране Завода за заштиту културно-историјског и природног наслеђа РС прибавили стручно мишљење број 07/1.20/624-054,055/18 од 22.02.2018. године, које такође достављамо у прилогу.

Такође достављамо Посједовни лист број 3843/6, КО Бања Лука 8 као и доказе о власништву за катастарске парцеле које су предмет иницијативе уписане у ЗК уложак број 15 к.о. СП Бања Лука

АД „Нешковић осигурање“ Бијељина, као подносилац предметне иницијативе за измјену дијела Регулационог плана, даје сагласност – изјаву да је спремно сносити све трошкове израде измјене Плана, као и све трошкове који настану у поступку његовог доношења, као и да ћемо обезбједити средства за трошкове објављивања у средствима информисања („Глас Српске“ и „Независне новине“) према цијенама које буду важеће у моменту предметног објављивања.

Молимо Вас да подржите предметну иницијативу и проведете поступак по истој.

Прилог: Као у тексту.

С поштовањем,

„Нешковић осигурање“ а.д.
Бијељина





РЕПУБЛИКА СРПСКА
МИНИСТАРСТВО ПРОСВЈЕТЕ И КУЛТУРЕ
РЕПУБЛИЧКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ И ПРИРОДНОГ НАСЉЕЂА

Бука Караџића 4/VI, Бањалука, тел/факс: 051/247-419, E-mail: rzzzs@blic.net

Број: 07/1.20/624-054,055/18
Бањалука, 22. фебруар 2018. године

НЕШКОВИЋ ОСИГУРАЊЕ, АД БИЈЕЉИНА
СРЕМСКА 3
76 300 БИЈЕЉИНА

Предмет: Стручно мишљење на измјену дијела Регулационог плана за простор између улица Булевар цара Душана, Омладинске, Радоја Домановића, Бранка Мораче, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса („Југ 7“) у Бањалуци

На Ваш захтјев, бр. 366/18 од 23. јанура 2018. године, за издавање стручног мишљења на измјену дијела Регулационог плана за простор између улица Булевар цара Душана, Омладинске, Радоја Домановића, Бранка Мораче, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса („Југ 7“) у Бањалуци, Републички завод за заштиту културно-историјског и природног наслеђа Републике Српске на основу чланова 74, 75. и 76. Закона о културним добрима (Службени гласник Републике Српске 11/95, 103/08), одредби Закона о спровођењу одлука Комисије за заштиту националних споменика установљене у складу са Анексом 8. Општег оквирног споразума за мир у БиХ (Службени гласник Републике Српске 70/06 и 64/08), даје сљедеће

с т р у ч н о м и ш л њ е њ е

Предметна парцеле к.ч. 816/1, 816/9, 816/10, 816/11 и 816/2 (нови премјер) КО Бања Лука 8, се налазе у тангентној зони тврђаве Кастел која је проглашена националним спомеником БиХ 2004. године. У одлуци о проглашењу националним спомеником дефинисане су I и II зона заштите, а предметне парцеле тангирају II зону заштите која обухвата простор око Тврђаве Кастел, на истоку до десне обале Црквене, на сјеверу и западу до Улице Теодора Колокотрониса све до моста на Врбасу. Према важећем регулационом плану „Југ 7“ на предметној локацији предвиђена је спратност 2 По+П+2. Изградња објекта на предметној локацији утиче на визуелни идентитет Тврђаве Кастел. Максимална спратност која се може дозволити на предметној локацији је 2 По+П+3+ПЕ уз услов да се пројектим решењем „ослободе“ визуре према Тврђави Кастел. Саставни дио пројектног задатка треба да буду и мјере техничке заштите Завода. На предметној локацији се налази вриједан дрворед у Улици Патре који је потребно интерполисати у нова планска рјешења.

С обзиром на истакнуту локацију објекта у централној градској зони и његов статус заштите, препорука је, на основу члана 102. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ 40/13), да се пројектно рјешење прибави путем јавног архитектонског конкурса.

Напомена:

За све даље активности, израду пројекте документације, извођење радова и сл. потребно је прибавити мјере техничке заштите и сагласност Завода.

Достављено:

- Именованом
- Евиденцији





РЕПУБЛИКА СРПСКА
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
БАЊА ЛУКА

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА

Подручна јединица Бања Лука

Општина: БАЊА ЛУКА
Катастарски срез: БАЊАЛУЧКИ СРЕЗ
Катастарска општина: БАЊА ЛУКА 8
Број: 21.11-952.1-1-18188/2017
Датум: 13.09.2017

На основу члана 10. став 1. Закона о одржавању премјера и катастра и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 19/96 и 15/10), на захтјев издаје се

ПОСЈЕДОВНИ ЛИСТ - ПРЕПИС

број: 3843/6

Подаци о посједнику на земљишту			
Матични број	Индикације посједника	Сједиште или пребивалиште или адреса	Дно посједа
0000000011750	ГРАД БАЊА ЛУКА ФОНД ЗА УП.Г. ЗЕМ.	ТРГ СРПСКИХ ВЛАДАРА 1 БАЊА ЛУКА	12/25
4400330410003	НЕШКОВИЋ ОСИГУРАЊЕ А.Д.Бијељина	СРЕМСКА 3 БИЈЕЉИНА	13/25

Подаци о земљишту										
Блок	Број парцеле			План Скица	Погес Култура	Класа	Површина м2	Приход	СП Припис	Примједба
	основ.	подбр	зр.							
	816	1		004 004	ДВОРИШТЕ ТЕХ.ФАКУЛ двориште	0	1505	0.00	190/2017 3843/6	
	816	9		004 004	ДВОРИШТЕ ТЕХ.ФАКУЛ двориште	0	3090	0.00	166/2017 3843/6	
	816	10		004 004	ДВОРИШТЕ ТЕХ.ФАКУЛ двориште	0	908	0.00	166/2017 3843/6	
	816	11		004 004	ДВОРИШТЕ ТЕХ.ФАКУЛ двориште	0	608	0.00	190/2017 3843/6	
	816	12		004 004	ДВОРИШТЕ ТЕХ.ФАКУЛ двориште	0	116	0.00	190/2017 3843/6	

6227

0.00

НАПОМЕНА:

Накнада за овај ПРЕПИС је наплаћена на основу члана 2. Закона о накнадама вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник РС", број 92/09) и члана 2. Одлуке и висини накнаде за коришћење података премјера и катастра некретнина и вршење услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник РС", број 34/98 и 72/05), у износу од 15 КМ.



Шеф подручне јединице:

[Signature]

[Handwritten mark]



Republika Srpska
Republička uprava za geodetske
i imovinsko-pravne poslove Banja Luka
PODRUČNA JEDINICA BANJA LUKA
14.08.2017

Politička opština: BANJALUKA
Katastarska opština: SP_BANJALUKA

21.4/14.3-6647/H
NAR I RZ BROJ:

ZK uložak: 15

Zemljišnoknjižni izvadak

A

Popisni list

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	mv	
2.	48/96	VRT (PUT): Vrt -- -- 20	--	--	20	Dana 29.06.2009.god. preuzeto iz ZK ul.br. 18 K.O. Banja Luka.
3.	48/1	NEPLODNO- GRADILIŠTE ; Gradilište -- 30 90	--	30	90	DN-5520/11.
4.	48/165	NEPLODNO- GRADILIŠTE ; Gradilište -- -- 32	--	--	32	DN-5520/11.
5.	48/166	NEPLODNO- GRADILIŠTE ; Gradilište -- -- 34	--	--	34	DN-5520/11.
7.	48/167	NEPLODNO-GRADILIŠTE; Gradilište -- -- 15	--	--	15	DN-963/16
8.	48/169	NEPLODNO-GRADILIŠTE; Gradilište -- -- 29	--	--	29	DN-963/16
9.	48/170	NEPLODNO-GRADILIŠTE; Gradilište -- -- 11	--	--	11	DN-963/18

B

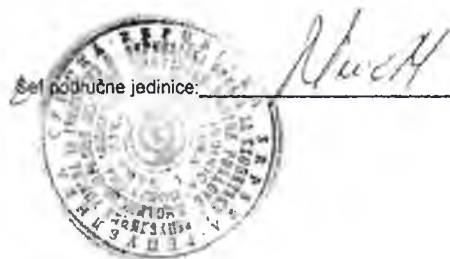
Vlasnički list

Rbr	UPISI	Primjedba
5.	Udio: 1/1 Tip:Prava svojine NEŠKOVIĆ OSIGURANJE A.D. Bijeljina , Adresa: ul. SREMSKA BR. 3, Bijeljina; Adresa:- ,Adresa je u polju Prezime/Ime/Vlasnik JMB: 4400330410003 Pr: 08.08.2017. DN: 3669/17 Na osnovu Ugovora o prodaji sačinjenog i ovjerenog kod notara Gorana Golić sa službenim sjedištem u Banja Luci pod brojem: OPU-1688/2017 od 07.08.2017. godine, uknjižuje se pravo svojine na nekretnine upisane u A listu, Upisano: 11.08.2017.	

C

Teretni list

Rbr	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
	Nema tereta.		



CS



CENTAR ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING "CPK" d.o.o Banja Luka

Br.reg.: 057-0-Reg-17-001298

Matični broj: 11158501

JIB: 4404199850006

PDV: 404199850006

Žiro račun: 5551000034389863 Nova banka a.d. Banja Luka

Ulica Cerska 2, Banja Luka

Tel: 051/492-411

e-mail: cpkdo@gmail.com

**INICIJATIVA ZA IZMJENU DIJELA REGULACIONOG PLANA ZA PROSTOR IZMEĐU
ULICA BULEVARA CARA DUŠANA, OMLADINSKE, RADOJA DOMANOVIĆA,
BRANKA MORAČE, TEODORA KOLOKOTRONISA I LIJEVE OBALE VRBASA
(RADNI NAZIV „JUG 7“)**



**Podnosioc inicijative : „NEŠKOVIĆ OSIGURANJE“ A.D. Bijeljina
Sremska 3
76300 Bijeljina**

PREDMET : INICIJATIVA ZA IZMJENU DIJELA REGULACIONOG PLANA ZA PROSTOR IZMEĐU
ULICA BULEVARA CARA DUŠANA, OMLADINSKE, RADOJA DOMANOVIĆA, BRANKA
MORAČE, TEODORA KOLOKOTRONISA I LIJEVE OBALE VRBASA
(RADNI NAZIV „JUG 7“)

INVESTITOR : „NEŠKOVIĆ OSIGURANJE“ A.D. Bijeljina

NOSILAC IZRADE INICIJATIVE : Centar za projektovanje i konsalting „CPK“ doo.Banjaluca

BROJ PROTOKOLA: CPK-IZ-OS-587-8/18

UČESNICI NA IZRADI : Milan Radulj , dipl.inž.arh.
Dijana Šaula, dipl.inž.arh.

DIREKTOR :

Milan Radulj, dipl.inž.arh.

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "PROJEKTOVANJE I KONSALTING" at the top and "BANJALUKA" at the bottom, with a central emblem.

PREDMET: Inicijativa za izmjenu dijela regulacionog plana za prostor između ulica Bulevara Cara Dušana, Omladinske, Radoja Domanovića, Branka Morače, Teodora Kolokotronisa i lijeve obale Vrbasa (radni naziv „Jug 7“)

Poštovani,

na zahtjev „NEŠKOVIC OSIGURANJE“ A.D. Bijeljina, pristupili smo analizi predmetne inicijative.

Važećim planom obuhvaćena je i predmetna parcela k.č. broj 816/9 K.O. Banjaluka VIII (n.pr.). Važećim planskim rješenjem na predmetnoj parceli je planirana javna zelena površina i zona za izgradnju poslovnog objekta sa definisanim koeficijentom zauzetosti $k_{za}=0,80$ i spratnošću -2Po+P+2, što ne odgovara razvojnim planovima i interesima inicijatora izmjene Plana.

Inicijator izmjene Plana je izrazio potrebu za povećanjem horizontalnih i vertikalnih gabarita, kao i detaljnim definisanjem položaja objekta, kao i njegovih gabarita na predmetnoj parceli umjesto dosadašnje planirane zone za izgradnju poslovnih objekata, te vas u skladu sa tim, ovim putem molimo da se pristupi izmjeni navedenog Regulacionog plana.

U prilogu ove inicijative i dopisa dostavljamo Vam prijedlog izmjene važećeg regulacionog Plana kao i programske elemente koji bi zadovoljili interese inicijatora.

S poštovanjem, podnosioc inicijative

„NEŠKOVIC OSIGURANJE“ A.D. Bijeljina

POSTOJEĆE STANJE

U obuhvatu predmetne izmjene Regulaionog plana trenutno egzistira zelena površina. Predmetne parcele se nalaze u blizini tvrđave Kastel i Vrbasa, kao i u blizini užeg centra grada, što ih čini veoma atraktivnim za formiranje poslovnih sadržaja. Predmetnim parcelama se pristupa iz ulice Patrijarha Makarija Sokolovića. Sa južne strane parcela se nalazi važno saobraćajno čvorište sa kružnim tokom, dok se sa sjeverozapadne strane nalazi Elektrotehnički fakultet. Parcela je smještena na terenu koji je relativno ravan.

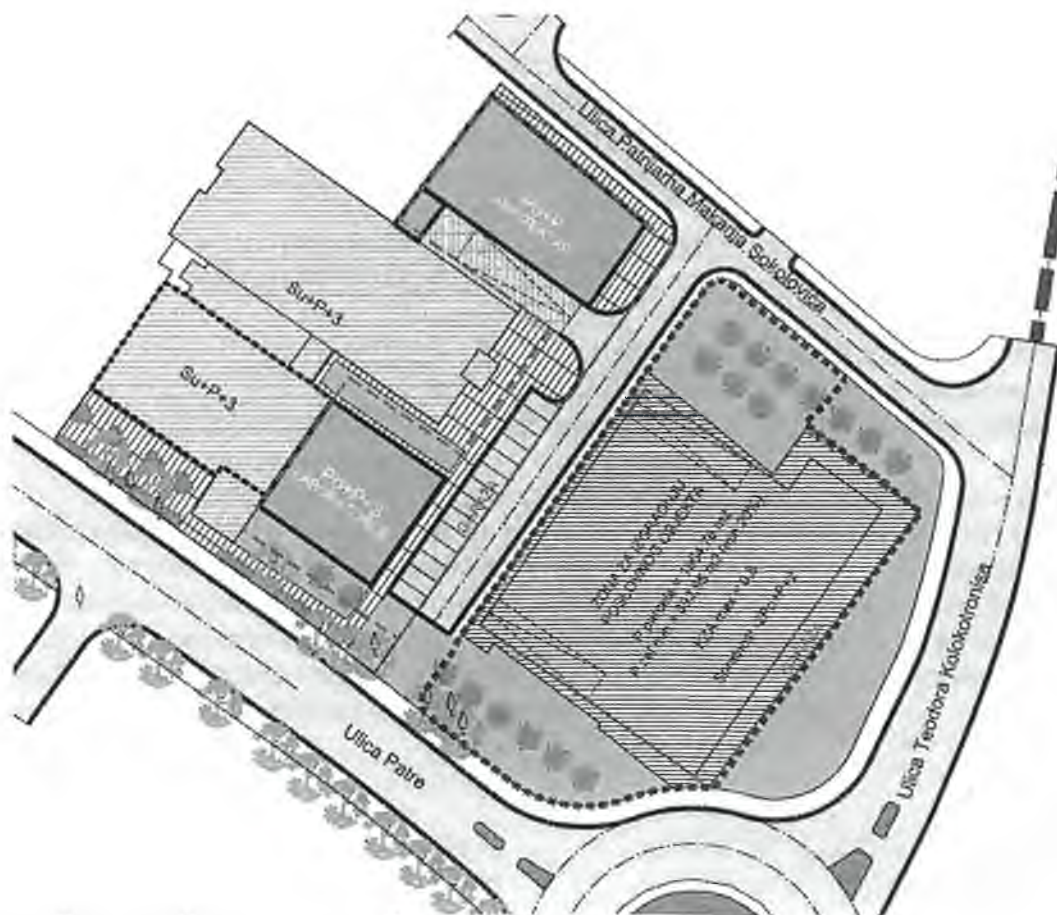


Sl.1. Satelitski snimak lokacije

VAŽEĆE PLANSKO RJEŠENJE

Važećim regulacionom planom za prostor između ulica Bulevara Cara Dušana, Omladinske, Radoja Domanovića, Branka Morače, Teodora Kolokotronisa i lijeve obale Vrbasa (radni naziv „Jug 7“) na predmetnoj lokaciji je planirana zona za izgradnju poslovnog objekta sa definisanom spratnošću -2Po+P+2 i koeficijentom zauzetosti $k_{za}=0,80$. Kolski prilaz je obezbijeđen iz novoplanirane ulice koja se veže na ulicu Patrijarha Makarija Sokolovića. Ostatak parcele je planiran kao javna zelena površina.

Rješenje dato Regulacionim planom je prikazano na grafičkom prilogu – Izvod iz Regulacionog plana – Plan prostorne organizacije. Na susjednim parcelama su planirani poslovni objekti i objekti obrazovanja. Sa sjeverozapadne strane su pored postojećeg objekta Elektrotehničkog fakulteta planirani dodatni sadržaji obrazovanja (laboratorija i amfiteatar). Sa sjeveroistočne strane su planirani poslovni objekti, a sa jugozapadne pored poslovnih objekata je planiran i objekat javne garaže. Spratnost planiranih poslovnih objekata u okruženju, a prema važećem Regulacionom planu varira od P+1 do P+7.



Sl.2. Prikaz važećeg planskog rješenja

INICIJATIVA – OPIS IZMJENE VAŽEĆEG RJEŠENJA

Inicijativom za izmjenu Plana, odnosno njenim tekstualnim i grafičkim priložima, izvršena je korekcija rješenja i optimizacija u skladu sa prostornim mogućnostima i potencijalom lokacije te realnim potrebama i mogućnostima vlasnika zemljišta.

Izmjena se odnosi prvenstveno na gabarite objekta i saobraćaj, dok se namjena definiše kao poslovni objekat – hotel. Izmjenom se predviđa da se na predmetnim parcelama planira izgradnja poslovnog objekta – hotela spratnosti -2Po+P+3+Pe. Planirani poslovni objekat je dimenzija cca 40,70,00m x 34,60m + 5,00m x 12,40m. Ostavlja se mogućnost formiranja spratnih prepusta ali samo na onim mjestima gdje to dozvoljavaju prostorne mogućnosti parcele i uz uslov da se ne prelaze regulacione i građevinske linije objekta, kao ni granica građevinske parcele, niti se zauzima prostor planiran za saobraćajnice i saobraćajne površine. Potreba za parkiranjem predmetnog objekta se zadovoljava unutar dvije podzemne etaže kojima se pristupa preko dvosmjernih rampi (prikazano na grafičkom prilogu – Plan prostorne organizacije). Objektu bi se pristupalo iz ulice Patrijarha Makarija Sokolovića i iz ulice Patre, s tim što bi iz ulice Patre bilo dozvoljeno samo desno skretanje, kao i izlaz na navedenu ulicu (prikazano na grafičkom prilogu – Plan prostorne organizacije).

U skladu sa mišljenjem Republičkog zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa na predmetnu inicijativu, definisan je vertikalni gabarit objekta -2Po+P+3+Pe uz uslov da se projektnim rješenjem „oslobode“ vizure prema tvrđavi Kastel (stručno mišljenje Zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa na predloženu inicijativu je priloženo u Inicijativi).

Kako se na predmetnoj lokaciji nalazi vrijedan drvored u Ulici Patre, isti je zadržan i interpolisan u plansko rješenje.

Ovom izmjenom se predviđa i formiranje građevinske parcele od dijela parcele k.č. broj 816/9 K.O. Banjaluka VIII (n.pr.) (prikazano na grafičkom prilogu Plan parcelacije). Planirana građevinska parcela bi imala površinu od cca 1984 m².

Bruto građevinska površina nadzemnih etaža planiranog poslovnog objekta na novoformiranoj građevinskoj parceli iznosi cca 6973 m², dok ukupna bruto građevinska površina objekta iznosi cca 10669 m². Koeficijent zauzetosti prema tome iznosi 0,56 što zadovoljava uslove iz Pravilnika o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije (za centralne urbane i poslovne zone = 0,80), dok koeficijent izgrađenosti iznosi 3,52 što također zadovoljava uslove iz Pravilnika o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije (za centralne urbane i poslovne zone = 4,20).

Ovakvim planskim rješenjem ostvareni su sljedeći urbanistički parametri:

- koeficijent zauzetosti sa predmetnom izmjenom iznosi 0,56 (Prema pravilniku o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije, Sl.gl. RS 115/13 - za centralne urbane i poslovne zone max koeficijent je 0,8);
- koeficijent izgrađenosti sa predmetnom izmjenom iznosi 3,52 (Prema pravilniku o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije, Sl.gl. RS 115/13 - za centralne urbane i poslovne zone max koeficijent je 4,20);
- potrebe za parkiranjem se zadovoljavaju u okviru podzemnih etaža, a sve prema Pravilniku o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije;
- u potpunosti su ispoštovane smjernice iz stručnog mišljenja republičkog Zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa.

ZAKLJUČAK

Prijedlog obuhvata izmjene regulacionog plana je na nivou čitavog Plana u dijelu u površini od 0,20 ha, sa predmetnom izmjenom koja se tiče definisanja gabarita objekta (povećanje u odnosu na važeći plan), definisanje namjene poslovnog objekta (hotel), kao i povećanje građevinske parcele. Izmjena Plana se odnosi i na izmjenu saobraćajnog rješenja, pri čemu bi se predmetnom objektu pristupalo iz ulice Patrijarha Makarija Sokolovića i ulice Patre. Pristup iz ulice Patre bi bio dozvoljen samo za desno skretanje, kao i izlaz na navedenu ulicu. Ovom izmjenom se detaljnije definiše položaj rampi, odnosno pristup objektu.

Predmetni obuhvat izmjene dijela Regulacionog plana se nalazi na području užeg centra grada na kome su već izgrađeni, a i planirani poslovni objekti veće spratnosti. Kako, prema važećem regulacionom planu, poslovni objekti u neposrednoj blizini imaju vertikalni gabarit do P+7, a s obzirom na datu namjenu poslovanja (hotel) koja odgovara samoj lokaciji i blizini objekata kulturno-istorijskog naslijeđa, smatramo da je inicijativa od strane inicijatora izmjene dijela regulacionog plana firme „NEŠKOVIĆ OSIGURANJE“ AD. Bijeljina opravdana i da predmetna izmjena dijela Regulacionog plana može uveliko da utiče na razvoj lokalne zajednice i grada kao urbane sredine.

U prilogu dostavljamo tekstualne i grafičke priloge koji čine sastavni dio ove inicijative:

1. Dokazi o vlasništvu;
2. Stručno mišljenje Republičkog zavoda za zaštitu kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa;
3. Geodetska podloga;
4. Izvod iz važećeg RP za prostor između ulica Bulevara Cara Dušana, Omladinske, Radoja Domanovića, Branka Morače, Teodora Kolokotronisa i lijeve obale Vrbasa (radni naziv „Jug 7“) – Plan prostorne organizacije;
5. Prijedlog izmjene dijela Regulacionog plana za prostor između ulica Bulevara Cara Dušana, Omladinske, Radoja Domanovića, Branka Morače, Teodora Kolokotronisa i lijeve obale Vrbasa (radni naziv „Jug 7“) – Plan prostorne organizacije;
6. Prijedlog izmjene dijela Regulacionog plana za prostor između ulica Bulevara Cara Dušana, Omladinske, Radoja Domanovića, Branka Morače, Teodora Kolokotronisa i lijeve obale Vrbasa (radni naziv „Jug 7“) – Plan parcelacije;

„NEŠKOVIĆ OSIGURANJE“ AD. Bijeljina
Sremska 3
76300 Bijeljina

IZJAVA / SAGLASNOST

Ovom prilikom izjavljujemo da smo saglasni da snosimo troškove izrade Izmjene dijela Regulacionog plana za prostor između ulica: Bulevara cara Dušana, Omladinske, Radoja Domanovića, Branka Morače, Teodora Kolokotronisa i lijeve obale Vrbasa (radni naziv „Jug 7“) u Banjaluci, kao i sve troškove koji nastanu u postupku njegovog donošenja, uključujući i troškove objavljivanja u sredstvima informisanja.

Direktor:

Подручна јединица Б. Лука

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размјера 1: 1000



Катастарски подаци:

Број посједовног листа	Број парцеле		Култура и класа	м²	Посједник
	Нови премјер	Стари премјер			
	816/9	48/1			
	816/10	48/2; 48/72; 48/11; 48/73; 48/74; 48/75; 48/10; 49/18; 49/15; 49/14; 49/13; 49/16; 49/17			
	816/1	48/44; 48/41; 48/70; 48/69			49/18; 49/10

Мјесто и датум: Б. Лука 30.04.2013г.

Израдио:

М. Јанковић

Осјерава:

14.19



РЕПУБЛИКА СРПСКА
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
БАЊА ЛУКА

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА

Подручна јединица Бања Лука

Општина: БАЊА ЛУКА
Катастарски срез: БАЊАЛУЧКИ СРЕЗ
Катастарска општина: БАЊА ЛУКА 8
Број: 21.11-952.1-1-18188/2017
Датум: 13.09.2017

На основу члана 10. став 1. Закона о одржавању премјера и катастра и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 19/96 и 15/10), на захтјев издаје се

ПОСЈЕДОВНИ ЛИСТ - ПРЕПИС
број: 3843/6

Подаци о посједнику на земљишту

Матични број	Индикације посједника	Сједиште или пребивалиште или адреса	Дио посједа
0000000011750	ГРАД БАЊА ЛУКА ФОНД ЗА УП.Г. ЗЕМ.	ТРГ СРПСКИХ ВЛАДАРА 1 БАЊА ЛУКА	12/25
4400330410003	НЕШКОВИЋ ОСИГУРАЊЕ А.Д.Бијељина	СРЕМСКА 3 БИЈЕЉИНА	13/25

Подаци о земљишту

Блок	Број парцеле			План Скица	Потес Култура	Класа	Површина м2	Приход	СП Припис	Примједба
	основ.	подбр	згр.							
	816	1		004 004	ДВОРИШТЕ ТЕХ.ФАКУЛ двориште	0	1505	0.00	190/2017 3843/6	
	816	9		004 004	ДВОРИШТЕ ТЕХ.ФАКУЛ двориште	0	3090	0.00	166/2017 3843/6	
	816	10		004 004	ДВОРИШТЕ ТЕХ.ФАКУЛ двориште	0	908	0.00	166/2017 3843/6	
	816	11		004 004	ДВОРИШТЕ ТЕХ.ФАКУЛ двориште	0	608	0.00	190/2017 3843/6	
	816	12		004 004	ДВОРИШТЕ ТЕХ.ФАКУЛ двориште	0	116	0.00	190/2017 3843/6	

6227

0.00

АПОМЕНА:

нада за овај ПРЕРИС је наплаћена на основу члана 2. Закона о накнадама вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник РС", број 92/09) и члана 2. Одлуке и висини накнаде за коришћење података премјера и катастра некретнина и вршење услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник РС" број 34/98 и 72/05), у износу од 15 КМ.



Шеф подручне јединице:



Republika Srbija
Republička uprava za geodetske
imovinsko-pravne poslove Banja Luka
POSREDOVAČKA JEDINICA BANJA LUKA
14.08.2017

Politička opština: BANJALUKA
Katastarska opština: SP_BANJALUKA

21.4/14.3-6647/14
NAR I RZ BROJ: _____
ZK uložak: 15

Zemljišnoknjižni izvadak

A

Popisni list

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m²	
2.	48/96	VRT (PUT); Vrt -- -- 20	--	--	20	Dana 29.06.2009.god. preuzeto iz ZK ul.br. 18 K.O. Banja Luka.
3.	48/1	NEPLODNO- GRADILIŠTE ; Gradilište -- 30 90	--	30	90	DN-5520/11.
4.	48/165	NEPLODNO- GRADILIŠTE ; Gradilište -- -- 32	--	--	32	DN-5520/11.
5.	48/166	NEPLODNO- GRADILIŠTE ; Gradilište -- -- 34	--	--	34	DN-5520/11.
7.	48/167	NEPLODNO-GRADILIŠTE; Gradilište -- -- 15	--	--	15	DN-963/16
8.	48/169	NEPLODNO-GRADILIŠTE; Gradilište -- -- 29	--	--	29	DN-963/16
9.	48/170	NEPLODNO-GRADILIŠTE; Gradilište -- -- 11	--	--	11	DN-963/16

B

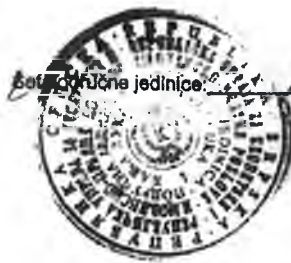
Vlasnički list

Rbr	U P I S I	Primjedba
5.	Udio: 1/1 Tip:Prava svojine NEŠKOVIĆ OSIGURANJE A.D. Bijeljina , Adresa: ul. SREMSKA BR. 3, Bijeljina; Adresa:- ,Adresa je u polju Prezime/Ime/Vlasnik JMB: 4400330410003 Pr: 08.08.2017. DN: 3669/17 Na osnovu Ugovora o prodaji sačinjenog i ovjerenog kod notara Gorana Golić sa službenim sjedištem u Banja Luci pod brojem: OPU-1688/2017 od 07.08.2017. godine, uknjižuje se pravo svojine na nekretnine upisane u A listu, Upisano: 11.08.2017.	

C

Teretni list

Rbr	U P I S I	Iznos (KM)	Primjedba
	Nema tereta.		





РЕПУБЛИКА СРПСКА

МИНИСТАРСТВО ПРОСВЈЕТЕ И КУЛТУРЕ

РЕПУБЛИЧКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ И ПРИРОДНОГ НАСЉЕЂА

Бука Караића 4/VI, Бањалука, тел/факс: 051/247-419, E-mail: rzzzs@blic.net

Број: 07/1.20/624-054,055/18

Бањалука, 22. фебруар 2018. године

НЕШКОВИЋ ОСИГУРАЊЕ, АД БИЈЕЉИНА

СРЕМСКА 3

76 300 БИЈЕЉИНА

Предмет: Стручно мишљење на измјену дијела Регулационог плана за простор између улица Булевар цара Душана, Омладинске, Радоја Домановића, Бранка Мораче, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса („Југ 7“) у Бањалуци

На Ваш захтјев, бр. 366/18 од 23. јанура 2018. године, за издавање стручног мишљења на измјену дијела Регулационог плана за простор између улица Булевар цара Душана, Омладинске, Радоја Домановића, Бранка Мораче, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса („Југ 7“) у Бањалуци, Републички завод за заштиту културно-историјског и природног насљеђа Републике Српске на основу чланова 74, 75. и 76. Закона о културним добрима (Службени гласник Републике Српске 11/95, 103/08), одредби Закона о спровођењу одлука Комисије за заштиту националних споменика установљене у складу са Анексом 8. Општег оквирног споразума за мир у БиХ (Службени гласник Републике Српске 70/06 и 64/08), даје следеће

с т р у ч н о м и ш л њ е њ е

Предметна парцеле к.ч. 816/1, 816/9, 816/10, 816/11 и 816/2 (нови премјер) КО Бања Лука 8, се налазе у тангентној зони тврђаве Кастел која је проглашена националним спомеником БиХ 2004. године. У одлуци о проглашењу националним спомеником дефинисане су I и II зона заштите, а предметне парцеле тангирају II зону заштите која обухвата простор око Тврђаве Кастел; на истоку до десне обале Црквене, на сјеверу и западу до Улице Теодора Колокотрониса све до моста на Врбасу. Према важећем регулационом плану „Југ 7“ на предметној локацији предвиђена је спратност 2 По+П+2. Изградња објекта на предметној локацији утиче на визуелни идентитет Тврђаве Кастел. Максимална спратност која се може дозволити на предметној локацији је 2 По+П+3+ПЕ уз услов да се пројектим решењем „ослободе“ визуре према Тврђави Кастел. Саставни дио пројектног задатка треба да буду и мјере техничке заштите Завода. На предметној локацији се налази вриједан дрворед у Улици Патре који је потребно интерполисати у нова планска рјешења.

С обзиром на истакнуту локацију објекта у централној градској зони и његов статус заштите, препорука је, на основу члана 102. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ 40/13), да се пројектно рјешење прибави путем јавног архитектонског конкурса.

Напомена:

За све даље активности, израду пројекте документације, извођење радова и сл. потребно је прибавити мјере техничке заштите и сагласност Завода.

Достављено:

- Именованом
- Евиденцији



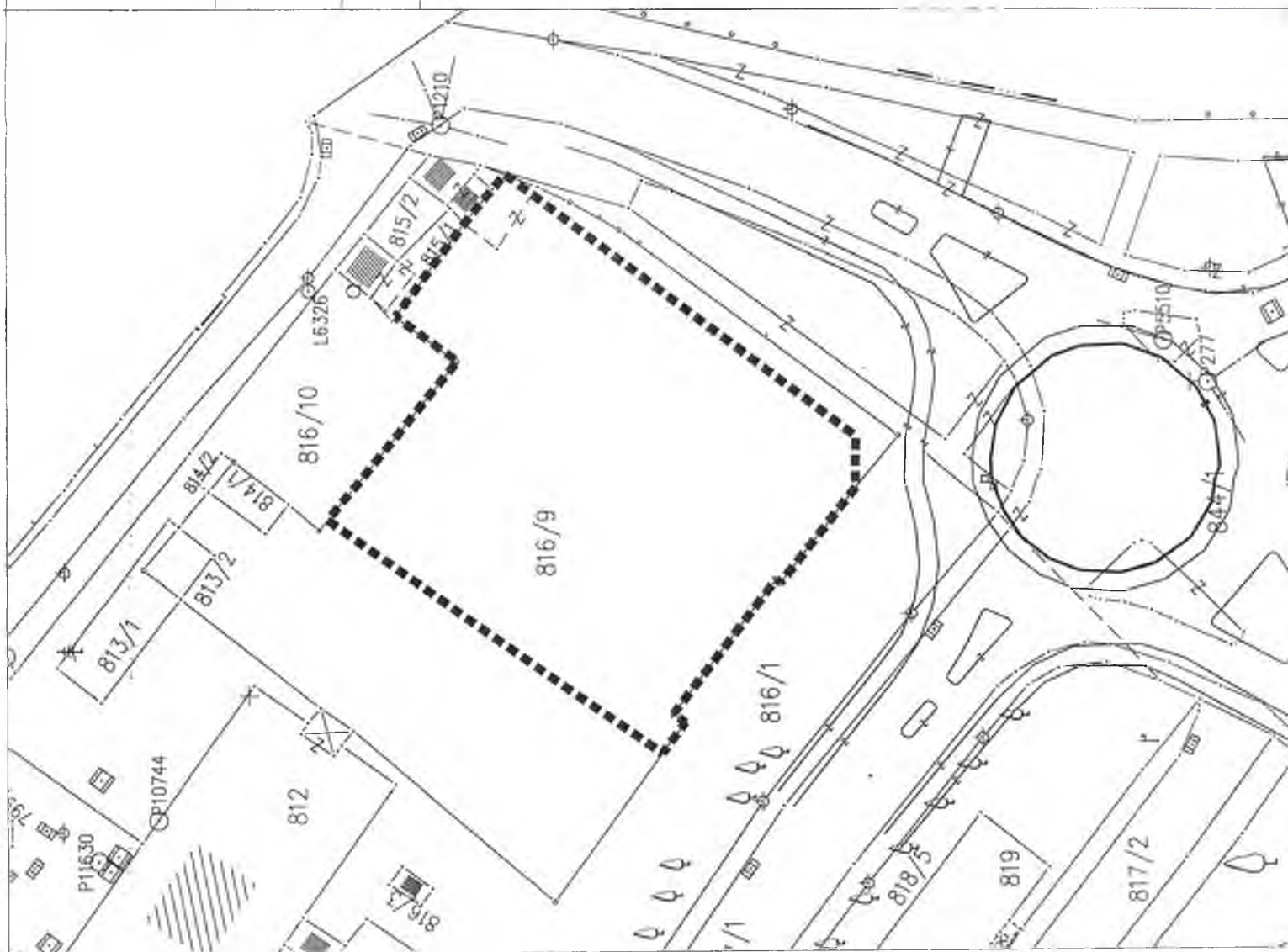


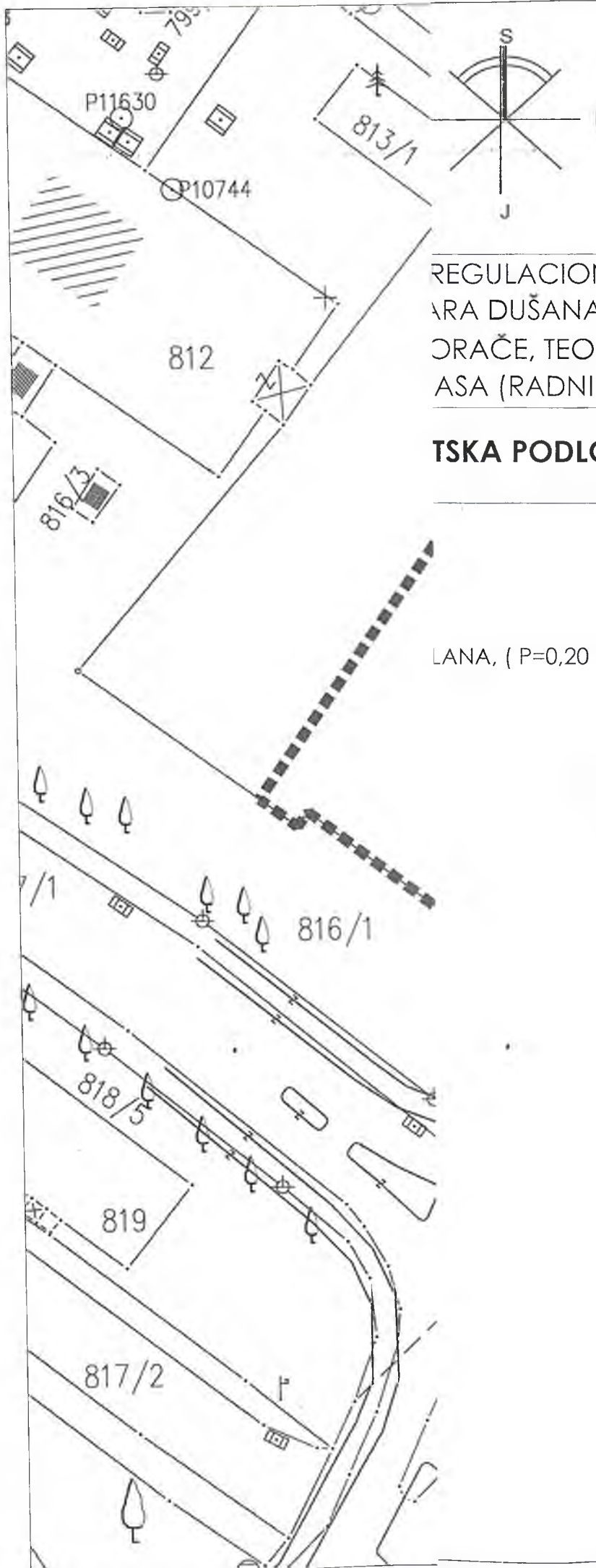
PRIJEDLOG IZMJENE DIJELA REGULACIONOG PLANA ZA PROSTOR
IZMEĐU ULICA BULEVARA CARA DUŠANA, OMLADINSKE, RADOJA
DOMANOVIĆA, BRANKA MORAČE, TEODORA KOLOKOTRNIŠA I
LIJEVE OBALE VRBASA (RADNI NAZIV "JUG 7")

- GEODETSKA PODLOGA -

LEGENDA:

OBUHVAAT IZMJENE PLANA, (P=0,20 ha)





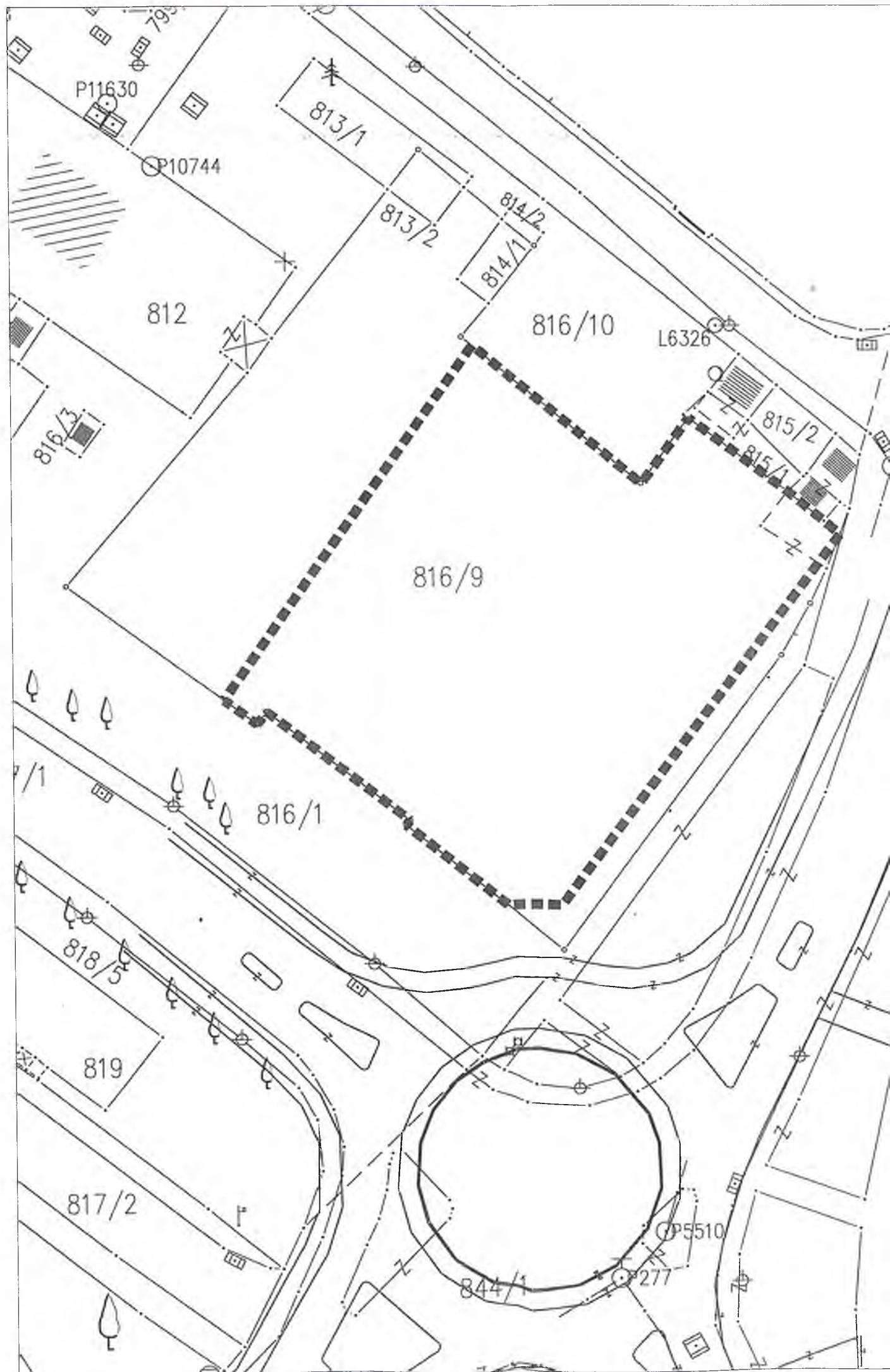
REGULACIONOG PLANA ZA PROSTOR
ARA DUŠANA , OMLADINSKE, RADOJA
ORAČE, TEODORA KOLOKOTRONISA I
ASA (RADNI NAZIV "JUG 7")

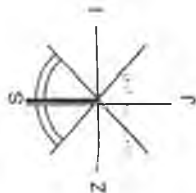
TSKA PODLOGA -

LANA, (P=0,20 ha)



PRILOG BR.01
RAZMJERA: 1:500
maj,2018.god.





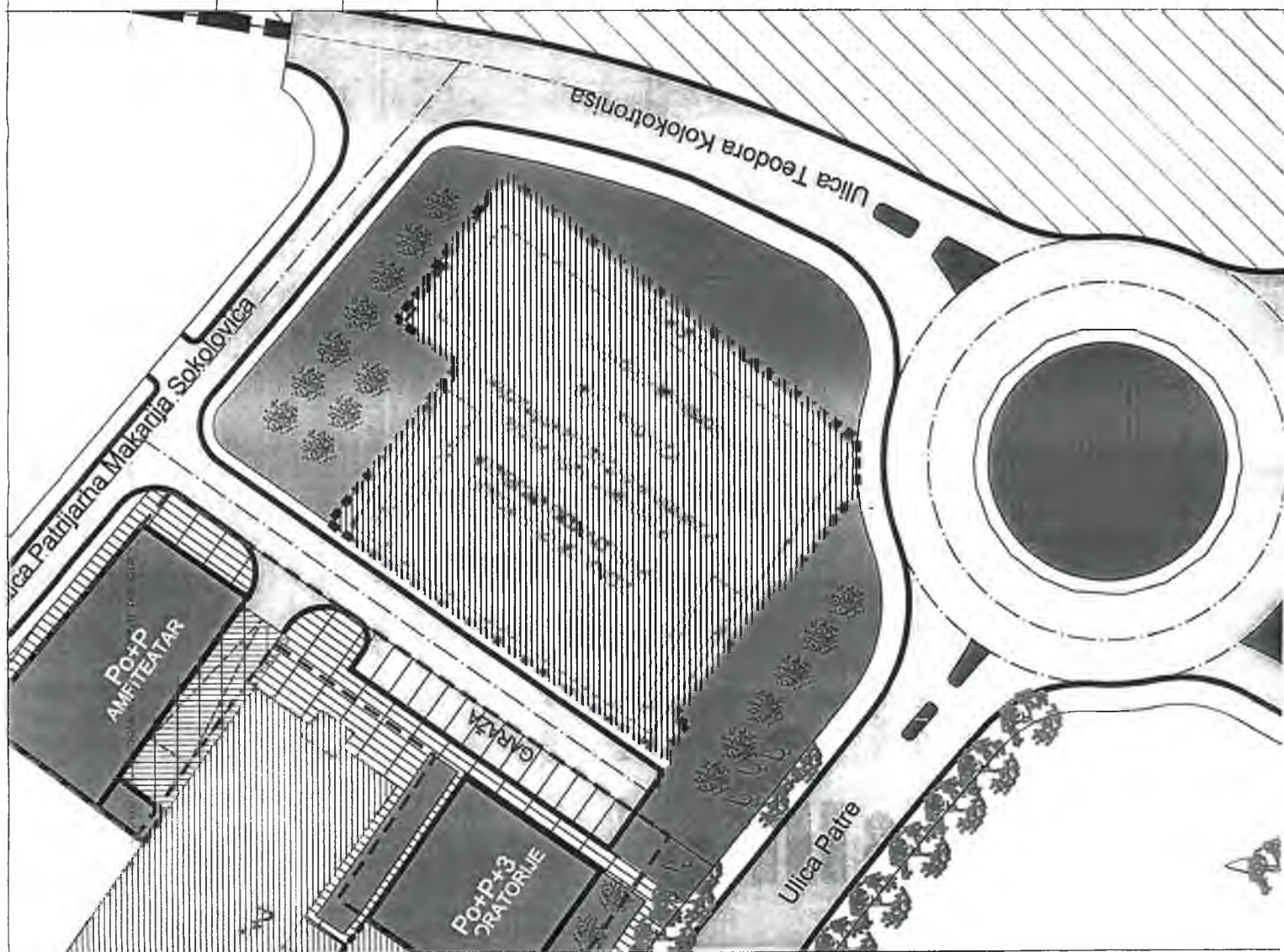
PRIJEDLOG IZMJENE DIJELA REGULACIONOG PLANA ZA PROSTOR
IZMEĐU ULICA BULEVARA CARA DUŠANA, OMLADINSKE, RADOJA
DOMANOVIĆA, BRANKA MORAČE, TEODORA KOLOKOTRONISA I
LIJEVE OBALE VRBASA (RADNI NAZIV "JUG 7")

IZVOD IZ VAŽEĆEG REGULACIONOG PLANA "JUG 7" - PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE -

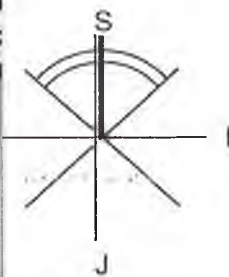
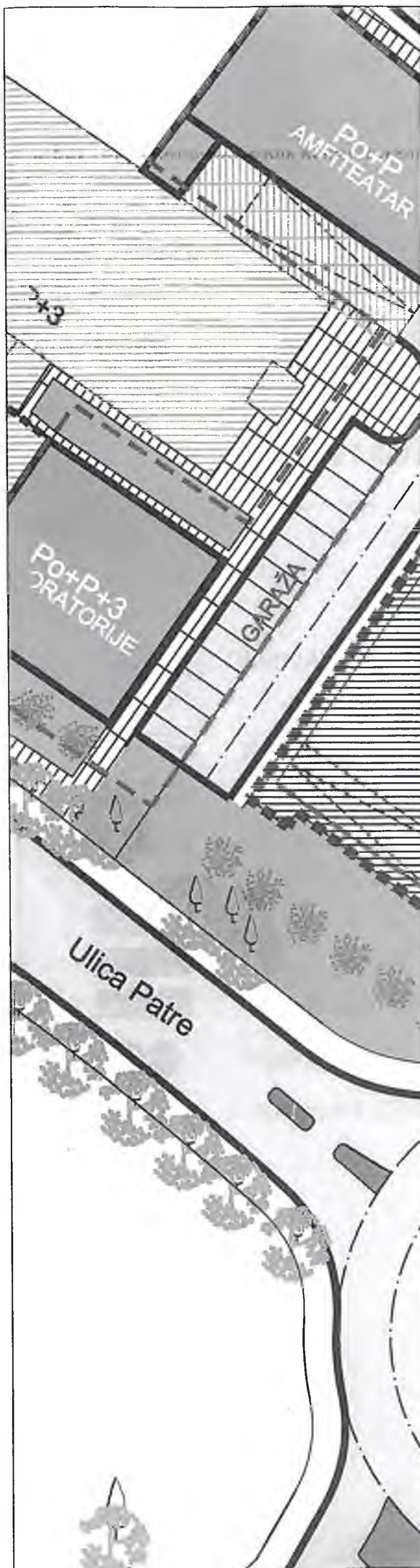
LEGENDA:

	OBUHVAT IZMJENE PLANA, (P=0,20 ha)
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	PLANIRANI OBJEKTI
	OBJEKTI ZA REKONSTRUKCIJU
	PLANIRANE PODZEMNE GARAJE
	ZONA ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA
	OBJEKTI VISOKOG OBRZOVANJA
	PLANIRANA NADSTREŠNICA IZVAN RAMPE
	KOLOVOZ
	POPLOČANJE U OKVIRU JAVNIH POVRŠNA
	JAVNE ZELENE POVRŠINE U OKVIRU SAOBRAĆAONICA
	JAVNE ZELENE POVRŠINE (po načelu korištenja)
	POSTOJEĆI DENDROFOND
	PLANIRANI DENDROFOND
	POVRŠINA PLANIRANE PARCELE
	MINIMALNA POVRŠINA ZELENILA U OKVIRU PARCELE
	MAKSIMALNI KOEFICIJENT ZAPOSLEOSTI NA PARCELI
	MAKSIMALNI KOEFICIJENT IZGRADNOSTI NA PARCELI

P parcele
P zel min
KZA max
KIZ max



PRILOG BR.02
RAZMJERA: 1:500
maj.2018.god.



REGULACIONOG PLANA ZA PROSTOR
 RA DUŠANA , OMLADINSKE, RADOJA
 ORAČE, TEODORA KOLOKOTRONISA I
 ASA (RADNI NAZIV "JUG 7")

REGULACIONOG PLANA "JUG 7" ORNE ORGANIZACIJE -

ANA, (P=0,20 ha)

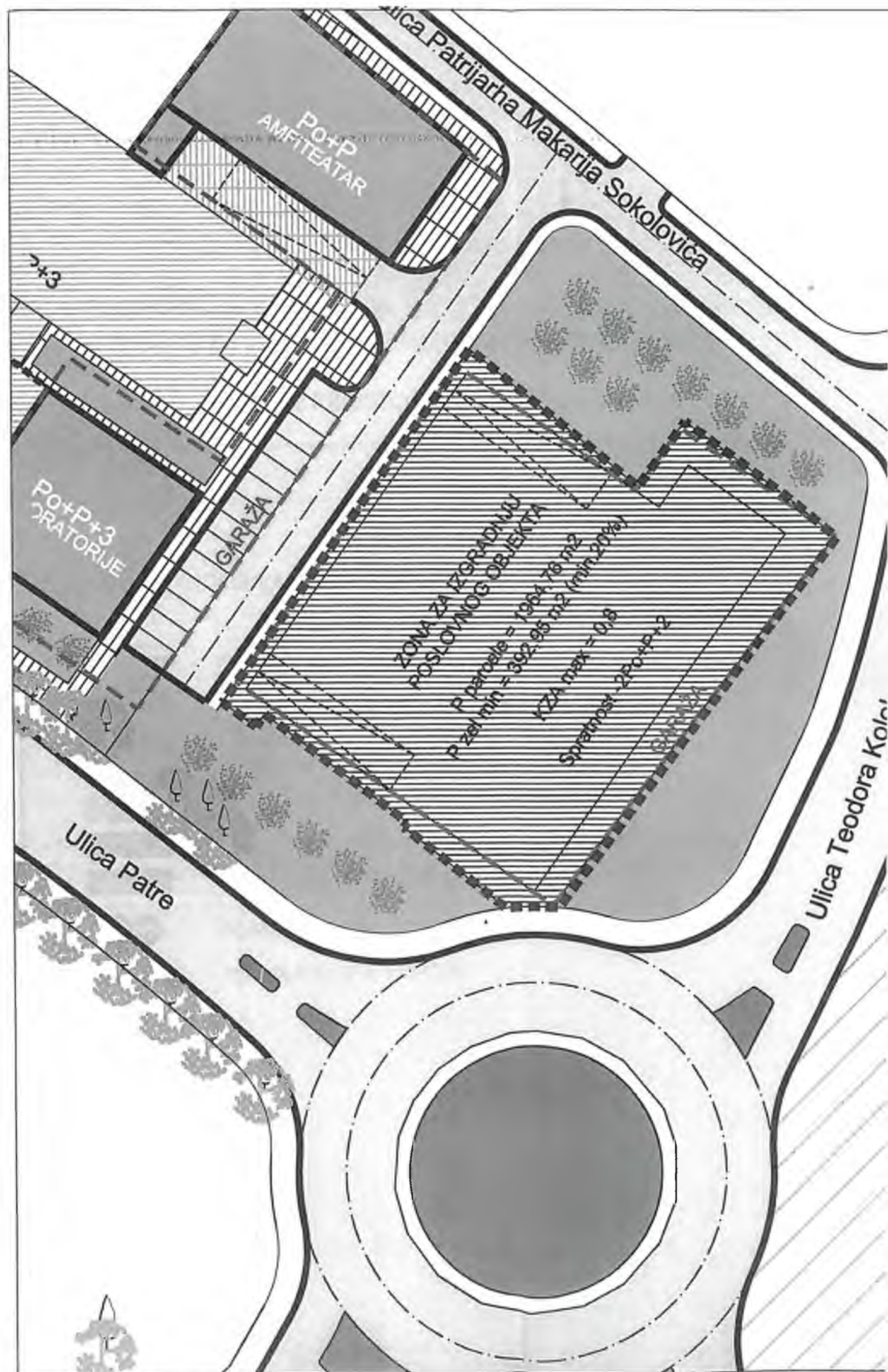
JU
 AŽE
 VNOG OBJEKTA
 YANJA
 IZNAD RAMPE

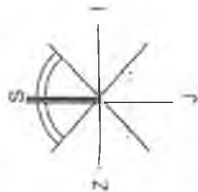
NIH POVRŠINA
 OKVIRU SAOBRAĆAJNICA
 po načinu korištenja)

ELE
 NILA U OKVIRU PARCELE
 AUZETOSTI NA PARCELI
 GRAĐENOSTI NA PARCELI



PRILOG BR.02
 RAZMJERA: 1:500
 maj,2018.god.





PRIJEDLOG IZMJENE DIJELA REGULACIONOG PLANA ZA PROSTOR
IZMEĐU ULICA BULEVARA CARA DUŠANA, OMLADINSKE, RADOJA
DOMANOVIĆA, BRANKA MORAČE, TEODORA KOLOKOTRONISA I
LIJEVE OBALE VRBASA (RADNI NAZIV "JUG 7")

- PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE -

LEGENDA:



OBUHVAAT IZMJENE PLANA, (P=0.20 ha)



PODZEMNA GARAŽA



POSLOVNI OBJEKAT - HOTEL



OBJEKTI VISOKOG OBRAZOVANJA



KOLOVOZ



POPLOČANJE



JAVNE ZELENE POVRŠINE U OKVIRU SAOBRAĆAJNICA



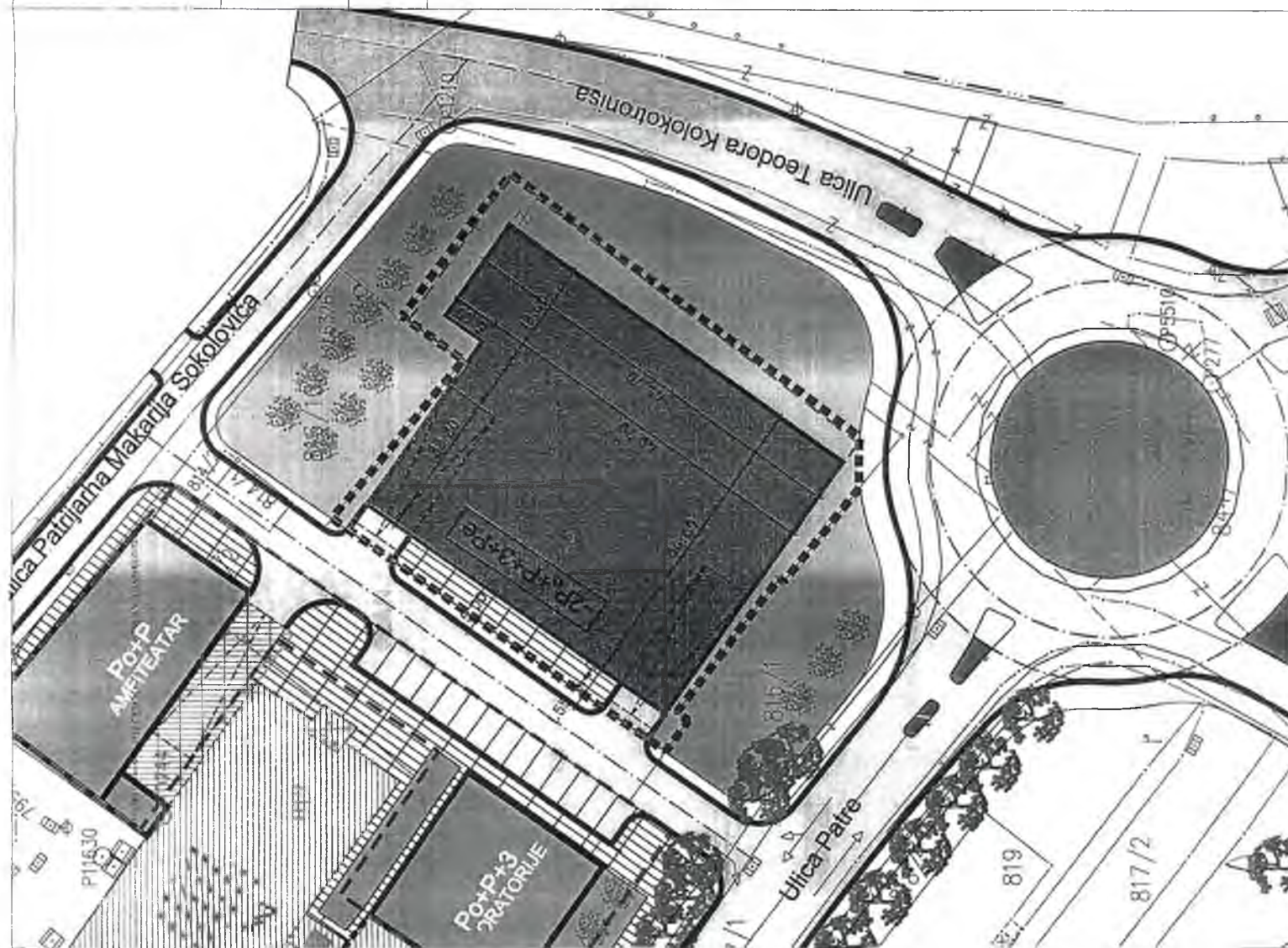
JAVNE ZELENE POVRŠINE (po načinu korištenja)



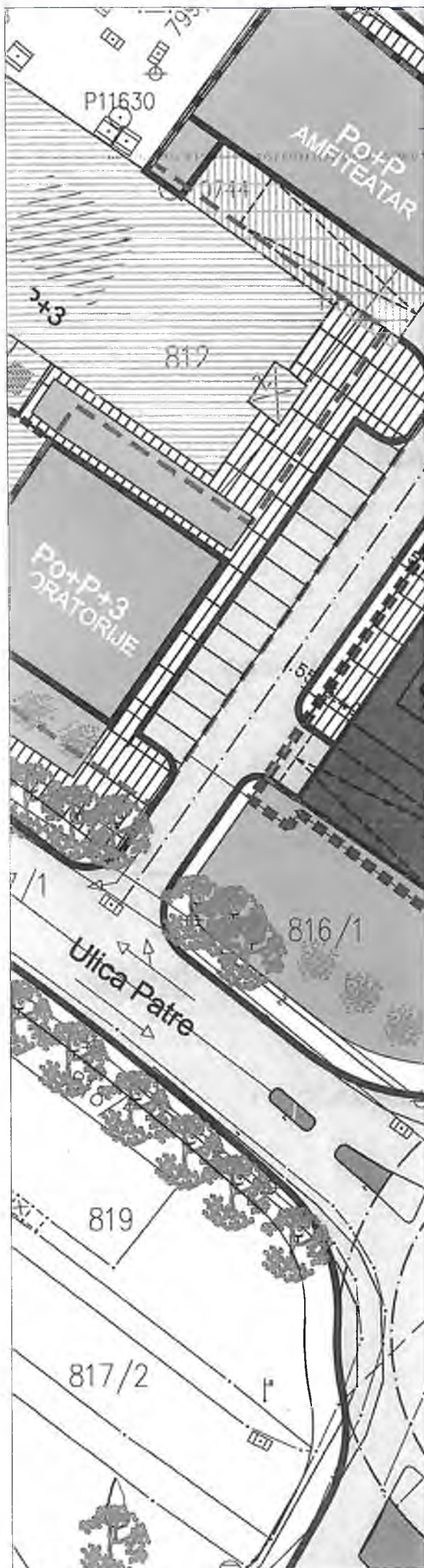
POSTOJEĆI DENDROFOND



PLANIRANI DENDROFOND



PRILOG BR.03
RAZMJERA: 1:500
maj, 2018. god.



REGULACIONOG PLANA ZA PROSTOR
 RA DUŠANA , OMLADINSKE, RADOJA
 DRAČE, TEODORA KOLOKOTRONISA I
 ASA (RADNI NAZIV "JUG 7")

ORNE ORGANIZACIJE -

ANA, (P=0,20 ha)

A

- HOTEL

OBRAZOVANJA

RŠINE U OKVIRU SAOBRAĆAJNICA

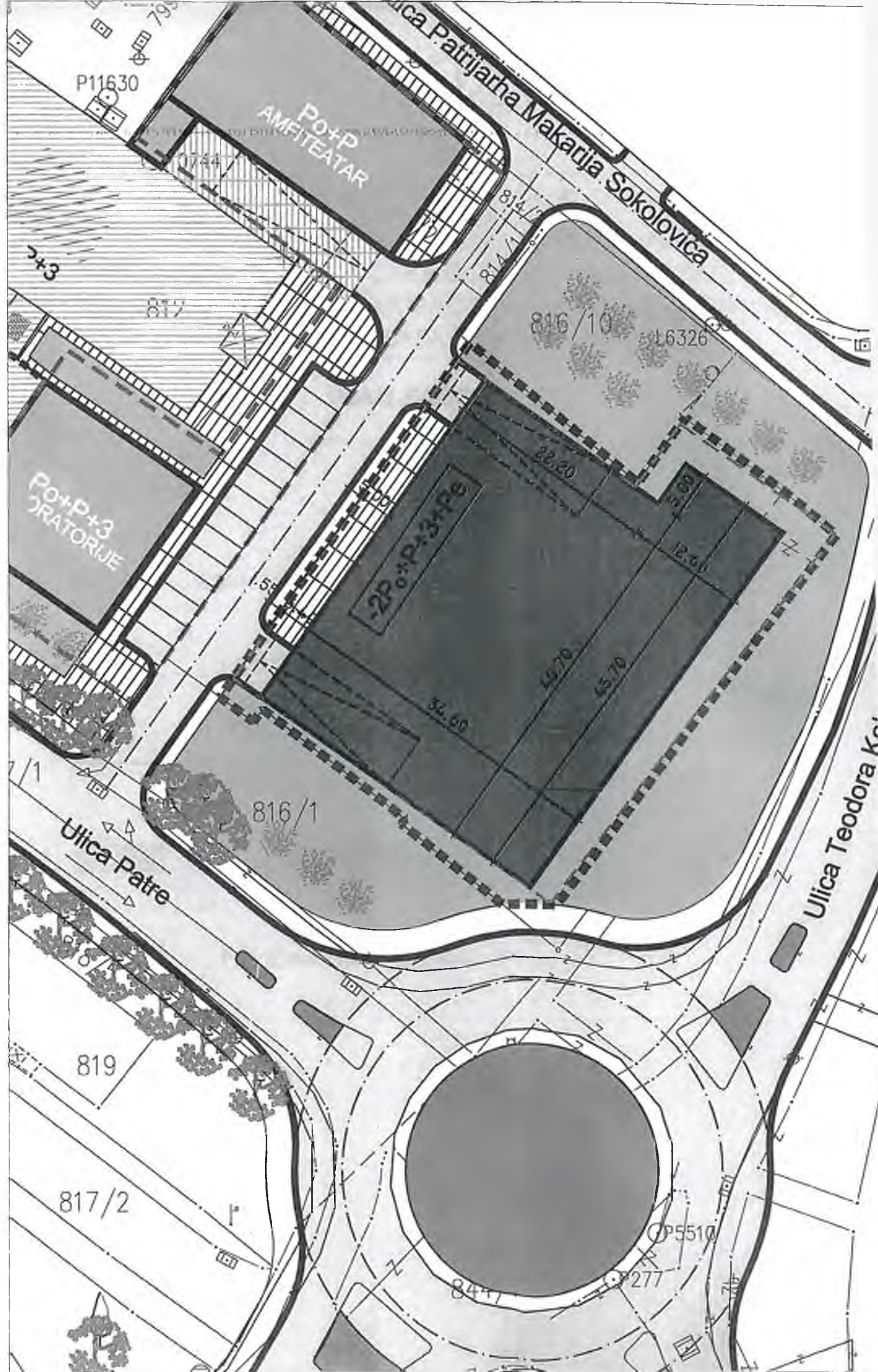
RŠINE (po načinu korištenja)

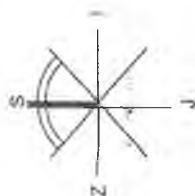
OFOND

OFOND



PRILOG BR.03
 RAZMJERA: 1:500
 maj,2018.god.








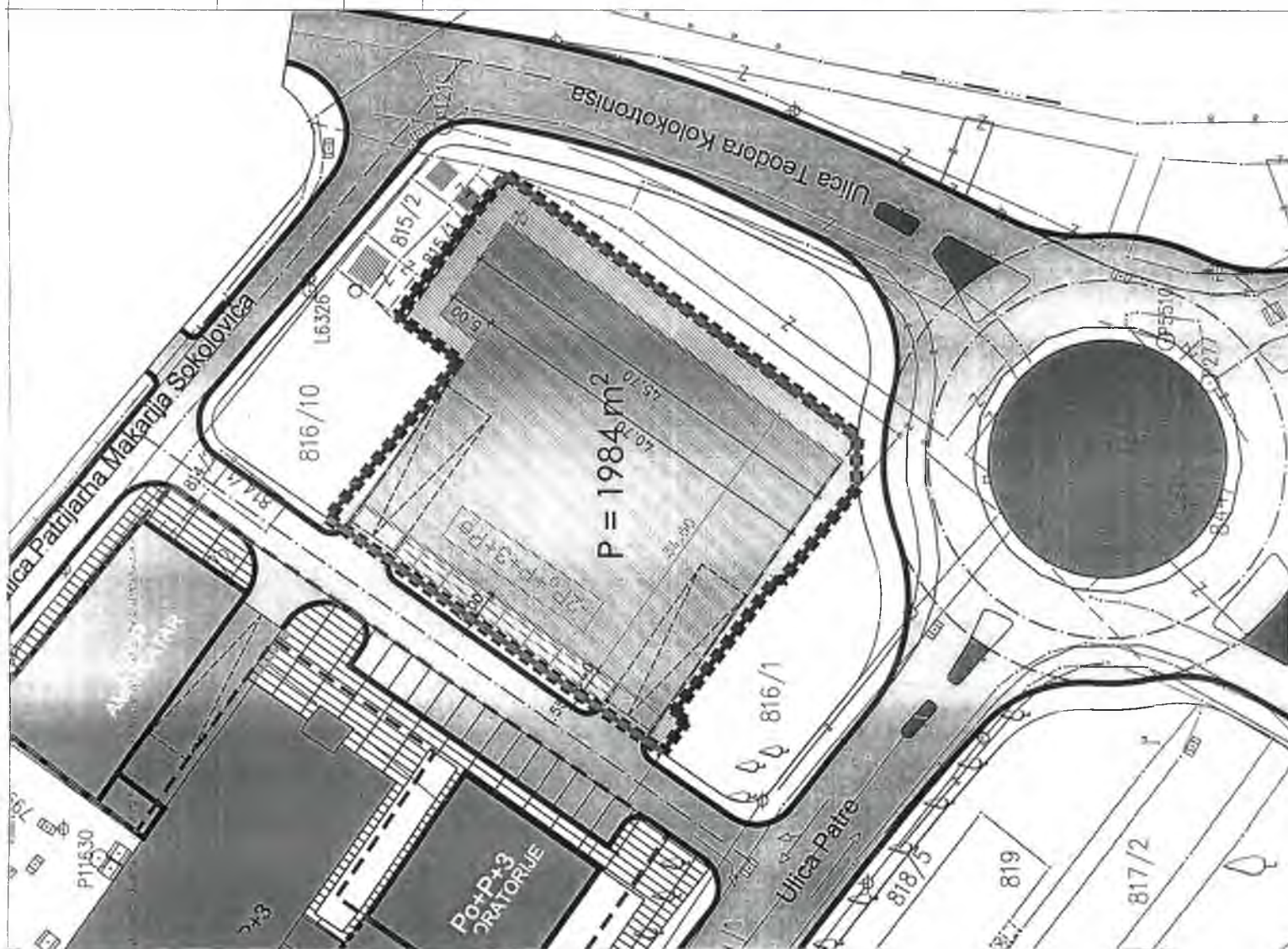


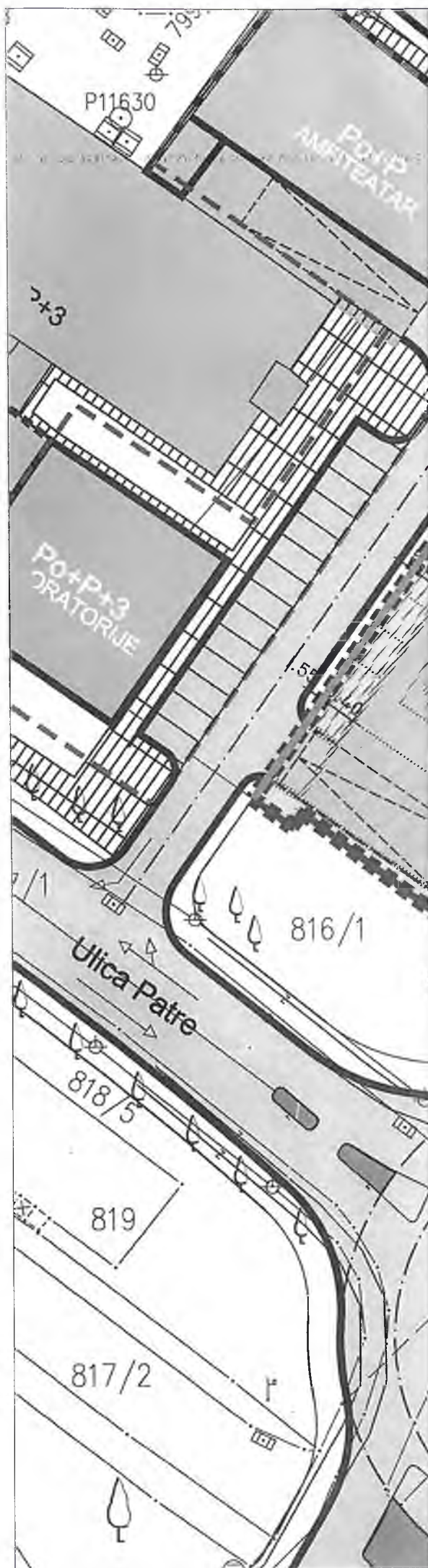
PRIJEDLOG IZMJENE DIJELA REGULACIONOG PLANA ZA PROSTOR
IZMEĐU ULICA BULEVARA CARA DUŠANA, OMLADINSKE, RADOJA
DOMANOVIĆA, BRANKA MORAČE, TEODORA KOLOKOTRONISA I
LIJEVE OBALE VRBASA (RADNI NAZIV "JUG 7")

- PLAN PARCELACIJE -

LEGENDA:

-  OBUHVAT IZMJENE PLANA, (P=0,20 ha)
-  POSTOJEĆA GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE
-  PLANIRANA GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE
-  GRAĐEVINSKA PARCELA
-  P = 1984 m² POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE





REGULACIONOG PLANA ZA PROSTOR
RA DUŠANA , OMLADINSKE, RADOJA
ORAČE, TEODORA KOLOKOTRONISA I
ASA (RADNI NAZIV "JUG 7")

PARCELACIJE -

ANA, (P=0,20 ha)

ICA GRAĐEVINSKE

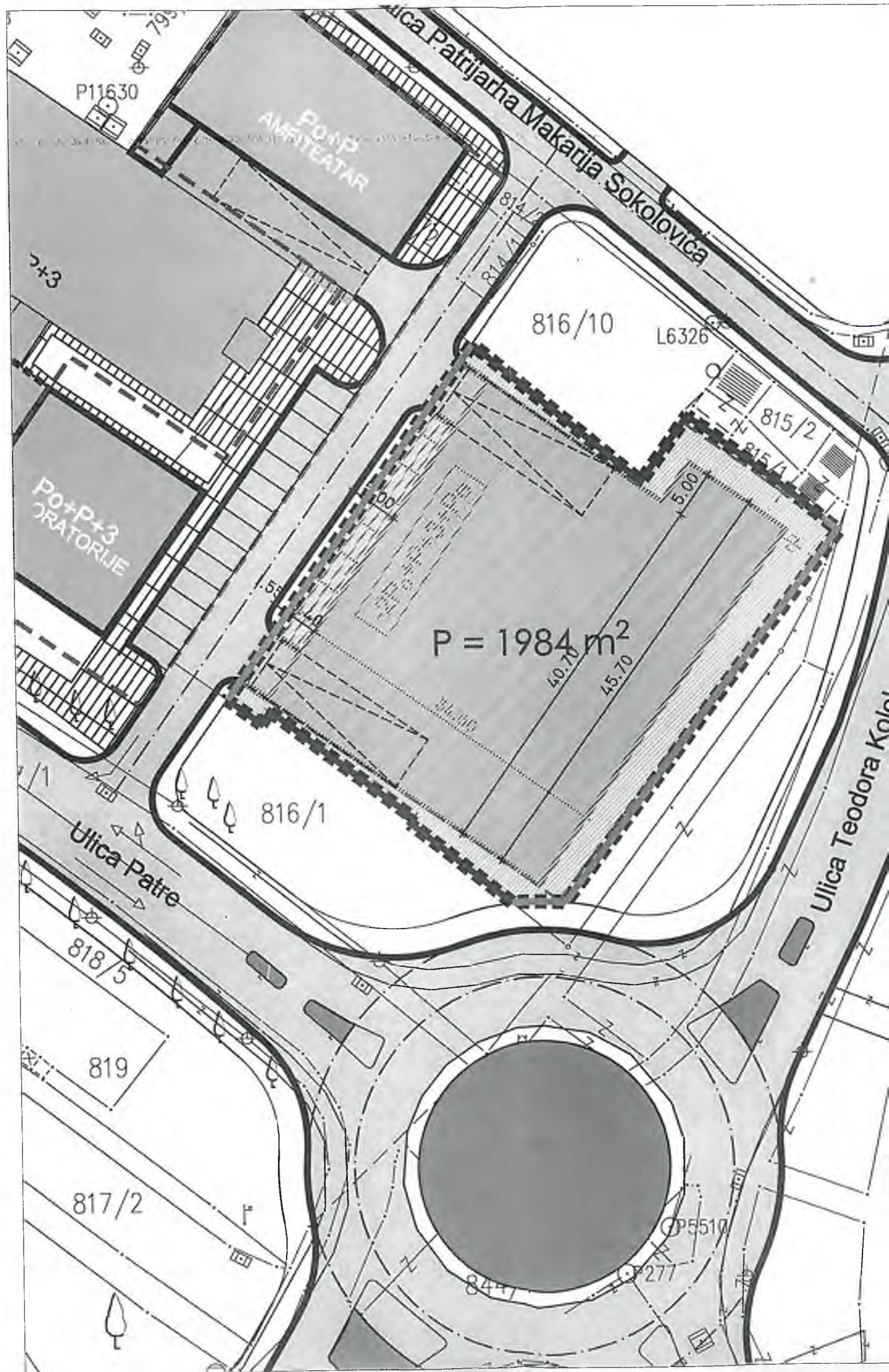
ICA GRAĐEVINSKE

RCELA

VINSKE PARCELE



PRILOG BR.04
RAZMJERA: 1:500
maj,2018.god.





РЕПУБЛИКА СРПСКА
ГРАД БАЋА ЛУКА
ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДСКА УПРАВА
Одјељење за просторно уређење

МИШЉЕЊЕ О РАЗЛОЗИМА ЗА НЕПРИХВАТАЊЕ ИНИЦИЈАТИВЕ
ПРЕДУЗЕЋА „НЕШКОВИЋ ОСИГУРАЊЕ“, А.Д. ИЗ БИЈЕЉИНЕ ЗА ИЗМЈЕНУ ДИЈЕЛА
ИЗМЈЕНЕ ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА: БУЛЕВАР ЦАРА
ДУШАНА, ОМЛАДИНСКЕ, РАДОЈА ДОМАНОВИЋА, БРАНКА МОРАЧЕ, ПАТРЕ, ТЕОДОРА
КОЛОКОТРОНИСА И ЛИЈЕВЕ ОБАЛЕ ВРБАСА (РАДНИ НАЗИВ: „ЈУГ 7“)

број захтјева: 03-364-3342/18 од 29.08.2018.године

1. УВОД И ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ИНИЦИЈАТИВЕ

Предузеће „Нешковић осигурање“, а.д. из Бијељине је поднијело иницијативу за измјену дијела Измјене дијела Регулационог плана за простор између улица: Булевар цара Душана, Омладинске, Радоја Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса (радни назив: „Југ 7“).

Иницијатива се односи на земљиште означено као к.ч. 816/1, 816/9, 816/10, 816/11 и 816/12 к.о. Бањалука 8 (н.п.).



Катастарска подлога

Уз иницијативу је достављена сљедећа документација:

- стручно образложење иницијативе за измјену дијела Регулационог плана за простор између улица: Булевар цара Душана, Омладинске, Радоја Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса (радни назив: „Југ 7“) израђено од стране пројектне куће Центар за пројектовање и консалтинг „ЦПК“, д.о.о. Бањалука;
- документација о власништву (копија катастарског плана издата 30.04.2013.године, посједовни лист број 3843/6 издат 13.09.2017.године, ЗК извадак број 15 издат 14.08.2017.године).
- стручно мишљење Завода за заштиту културно-историјског и природног наслеђа РС на предложену спратност 2По+П+3+Пе са смјерницама издато 22.02.2018. године
- изјава о спремности сношења трошкова израде измјене Плана

Одјељење за просторно уређење је 25.09.2018. године упутило допис за допуну захтјева, односно да се достави:

- кориговано рјешење на начин да се испоштују смјернице Завода за заштиту културно-историјског и природног наслеђа РС
- планирану интервенцију која је у предложеном обухвату измјене дијела Плана

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

- Простор који је предмет иницијативе лоциран је између улица Патријарха Макарија Соколовића, Теодора Колокотрониса и Патре, у непосредној близини Електротехничког факултета и тврђаве Кастел, те је обухваћен Измјеном дијела Регулационог плана за простор између улица: Булевар цара Душана, Омладинске, Радоја Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса (радни назив: „Југ 7“) („Службени гласник града Бањалука“ број 15/16);
- Предметна локација је неизграђена, односно иста егзистира као зелена површина. У непосредном окружењу је изграђен објекат Електротехничког факултета, тврђава Кастел, Ферхад-пашина цамија, већи број пословних објеката;



Предметна локација и окружење

- Према важећем планском акту на земљишту означеном к.п. 816/9 планирана је зона изградње пословног објекта са дефинисаним урбанистичким параметрима (максимална спратност - 2По+П+2, коефицијент заузетости 0.8, те минимални проценат зеленила од 20%) - границе зоне за изградњу се подударају са границама парцеле у површини од 1965 m², док је на дијеловима земљишта означено као к.п. 816/1 и 816/10 планирана јавна зелена површина;
- С обзиром на то да се предметни простор налази у специфичном окружењу, односно да се у ближој околини налазе веома вриједни објекти културно-историјског наслијеђа (Ферхад-пашина цамија и тврђава Кастел), за простор који је означен као зона изградње пословног објекта прописана је обавеза спровођења конкурса за израду урбанистичког и архитектонског рјешења;

- Значајна ограничења у погледу изградње овог локалитета представљају инфраструктурне инсталације (водовод, канализација, и сл.) чије трасе пролазе кроз простор предметног локалитета, и заједно са својим заштитним коридорима представљају граничне линије до којих је градња могућа;



Важећи регулациони план: План просторне организације



Важећи регулациони план: План парцелације

Како се у непосредном окружењу предметног локалитета налазе два објекта проглашена Националним спомеником БиХ (Ферхад-пашина џамија и тврђава Кастел), у току израде плана од стране Завода за заштиту културно-историјског и природног наслеђа РС прописана је обавеза израде Студије о процјени утицаја на културна добра предложених планских рјешења.

Студија је понудила три различита рјешења, од којих је подржана варијанта од стране Завода инкорпорирана у планско рјешење, те је на исто добијена сагласност Завода за заштиту културно-историјског и природног наслеђа РС.

Дефинисани урбанистички параметри и ограничења проистекли су из горе поменуте Студије, која је служила као основ за израду предметног плана.

3. АНАЛИЗА ЗАХТЈЕВА

Подносилац иницијативе је уз захтјев приложио рјешење, а како је приказано:



План просторне организације – према иницијативи

Иницијатива је разматрана у односу на могућности локације, степен реализације планске документације, као и однос захтјева према осталом дијелу плана који се не мијења.

Измјена се односи првенствено на вертикалне габарите објекта и саобраћај, док се намјена дефинише као пословни објекат – хотел. Измјеном се предвиђа изградња пословног објекта – хотела спратности

-2По+П+3+Пе. Потреба за паркирањем предметног објекта се задовољава унутар двије подземне етаже којима се приступа преко двосмјерних рампи. Објекту би се приступало из улице Патријарха Макарија Соколовића и из улице Патре, с тим што би из улице Патре било дозвољено само десно скретање, као и излаз на наведену улицу (приказано на графичком прилогу – План просторне организације).

Будући да се предложена измјена разликује од саобраћајног рјешења у важећем Плану, Одјељење је затражило допуну иницијативе или да се планиране интервенције задрже у предложеном обухвату измјене дијела Плана.

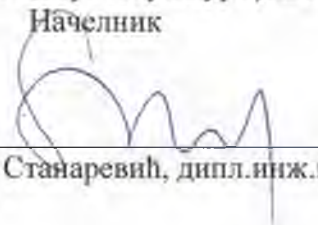
4. СТАВ И МИШЉЕЊЕ О ИНИЦИЈАТИВИ

Имајући у виду да подносиоц иницијативе није доставио тражену допуну документације, Одјељење за просторно уређење није могло извршити анализу, те је мишљења да не постоје основе за измјену дијела регулационог плана.

✓
ОБРАЂИВАЧ:

Одјељење за просторно уређење



Начелник



Мр Слободан Станаревић, дипл.инж.грађ.

САГЛАСАН:

Градonaчелник

Мр Игор Радојичић, дипл.инж.ел.