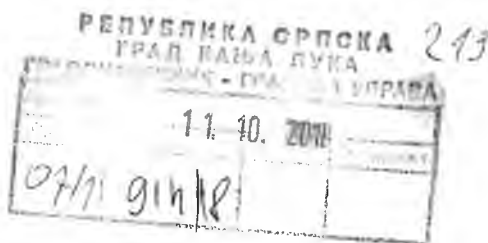


Одјељење за просторно уређење
Град Бања Лука
Трг српских владара бр. 1
78 000 Бања Лука

СКУПШТИНА ГРАДА



Петар Бијелић
Ул. Ранка Шипке 77
78 000 Бања Лука

Контакт особа: Предраг Чивчић
тел: 065/246-414

Бања Лука, 11.10.2018. године

Предмет: Иницијатива за измјену дијела Регулационог плана Паприковац - Петрићевац секције Ц, Е, Ф, Г и Х

Поштовани,

обраћам се молбом за покретање процедуре измјене дијела Регулационог плана Паприковац - Петрићевац секције Ц, Е, Ф, Г и Х, на дијелу к.ч.бр. 641, к.о. Бања Лука 7, Бања Лука. У даљој процедури израде Измјене дијела регулационог плана спреман сам да сносим трошкове израде истог.

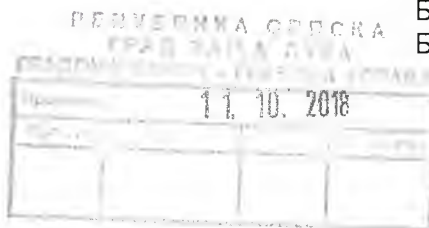
У прилогу достављам „Стручно образложење иницијативе за измјену дијела Регулационог плана Паприковац - Петрићевац секције Ц, Е, Ф, Г и Х, на дијелу к.ч.бр. 641, к.о. Бања Лука 7, Бања Лука“, које је израђено у фирми „Routing“ д.о.о. Бања Лука (предмет број 6-190/18) и у којем је приложена власничка документација.

С поштовањем,

Петар Бијелић

Petar Bjelic

Бијелић Петар
78 000 Бања Лука



Број:.....2007...../18
Бања Лука 03.10.2018.год

Предмет: Достава елабората „СТРУЧНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ИНИЦИЈАТИВЕ ЗА ИЗМЈЕНУ ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ПАПРИКОВАЦ - ПЕТРИЋЕВАЦ СЕКЦИЈЕ Ц, Е, Ф, Г И Х, НА ДИЈЕЛУ К.Ч.БР. 641, К.О. БАЊА ЛУКА 7, БАЊА ЛУКА “

Поштовани,

достављамо вам два елабората „СТРУЧНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ИНИЦИЈАТИВЕ ЗА ИЗМЈЕНУ ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ПАПРИКОВАЦ - ПЕТРИЋЕВАЦ СЕКЦИЈЕ Ц, Е, Ф, Г И Х, НА ДИЈЕЛУ К.Ч.БР. 641, К.О. БАЊА ЛУКА 7, БАЊА ЛУКА“ у аналогној форми.

У фирми „Routing“ д.о.о. Бања Лука, предмет се води под бројем 6-190/18.

С поштовањем!



Директор
Вук Суботић, дипл.инж.грађ.

Преузео: _____, дана _____

Потпис: _____

подручна јединица БЛЧКА

Број плана: Б. ЛУКА-63

Размјера 1: 1000



Место и датум: 13. 08. 2018 г.

Израдио:





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 7
Број: 21.11-952.1-1-12743/2018
Датум: 13.08.2018

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

ПОСЛЕДОВНИ ЛИСТ - ПРЕПИС

број: 272/1

Година 2010. ПОСЈЕДНИК И КАТАСТАР ЗЕМЉИШТА

Матични број		Индикације посједника		Сједиште или пребивалиште или адреса		Дио посједа	
0000000032206		БИЈЕЛИЋ НИКОЛЕ ПЕТАР		Б.ЛУКА,РАНКА ШИПКЕ 77		1/1	

ПОДАЦИ О ЗЕМЉИШТУ

Блок	Број парцеле			План Скица	Потес Култура	Класа	Површина м2	Приход	СП Припис	Примједба
	основ.	подбр	згр.							
	641		1	011	КУЋИШТЕ	5	75	0.39	206/2001 272/1	
				011	њива					
	641			011	КУЋИШТЕ	0	100	0.00	206/2001 272/1	
				011	кућа и зграда					
	641			011	КУЋИШТЕ	0	500	0.00	206/2001 272/1	
				011	двориште					
675						0.39				

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 некретности 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.



Подручне јединице:



Republika Srpska
Republička uprava za geodetske
imovinsko-pravne poslove Banja Luka
PODRUČNA JEDINICA BANJA LUKA
13.08.2018

Politička opština:
Katastarska opština:

BANJALUKA
SP_BANJALUKA

21.07/143-5713/18
NAR I RZ BROJ:
ZK uložak: 2163

Zemljišnoknjižni izvadak

A

Popisni list

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m²	
1.	649/7	ORANICA Petričevac; Oranica - 04 36	-	04	36	Dana 21.07.2009.god. preuzeto iz ZK ul. br.7233 KO Banja Luka.
2.	649/40	NJIVA Petričevac; njiva - 02 08	-	02	08	Dana 21.07.2009.god. preuzeto iz ZK ul. br.7233 KO Banja Luka.
3.	649/41	NJIVA Petričevac; njiva - - 54	-	-	54	Dana 21.07.2009.god. preuzeto iz ZK ul. br.7233 KO Banja Luka.

B

Vlasnički list

Rbr	UPISI	Primjedba
1.	Udio: 1/1 Tip:Prava svojine DRUŠTVENA SVOJINA, Adresa: ; Adresa: - , Adresa je u polju Prezime/Ime/Vlasnik JMB: null Pr.23.09.1970.g. Dn.4131/19570 Na osnovu rješenja Odjeljenja za finansije Narodnog odbora opštine Banja Luka broj:Up/I-05/1-22952 od 27.09.1968.g. zemljište opisano u A listu pod I uknjižuje se kao:	Dana 21.07.2009.god. preuzeto iz ZK ul. br.7233 KO Banja Luka.

C

Teretni list

Rbr	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
1.	Pr. 11.08.1993.g. Dn:broj:1169/93 N.o. pravosnažnog rješenja Osnovnog suda u Banja Luci br.O-569/92 od 02.04.1999.g. te člana 3 Zakona o određivanju građevinskog zemljišta , uknjižuje se pravo korišćenja na 1/3 dijela neizgrađenog građevinskog zemljištu u A listu Mare Bijelić udove Petra, u korist: NIKOLE BIJELIĆ sina Petra iz Banja Luke sa 1/2 Do dana kada su ga na osnovu odluke nadležnog organa dužni predati korisniku.		Dana 21.07.2009.god. preuzeto iz ZK ul. br.7233 KO Banja Luka.

17.08.1993.g. Dn: broj: 1169/93
Na pravosudnog rješenja Osnovnog suda u Banja Luci br.O-569/92 od 02.04.1999.g. te člana 3 Zakona o
posredovanju građevinskog zemljišta , uknjižuje se pravo konščenja na 1/3 dijela neizgrađenog građevinskog
zemljišta u A listu, Mare Bijelić udove Petra, u korist
JACRANKE JELIČIĆ rođ.Bijelić iz Banja Luke sa 1/2
Do kada kada su ga na osnovu odluke nadležnog organa dužni predati korisniku.

Dana 21.07.2009.god.
preuzeto iz ZK ul.
br.7233 KO Banja Luka.

Self podn



Инвеститор, Петар Бијелић, се обратио предузећу „ROUTING“ д.о.о. Бања Лука захтјевом за израду Стручног образложења иницијативе за измјену дијела Регулационог плана Паприковац - Петрићевац Секције Ц, Е, Ф, Г и Х, на дијелу к.ч.бр. 641, к.о. Бања Лука 7, Бања Лука.

У фирми Routing д.о.о. Бања Лука, предмет се води под бројем 6-190/18.

Захтјев инвеститора се односи на сагледавање могућности измјене дијела Регулационог плана на локацији на којој је матичним Планом предвиђена изградња два индивидуална стамбена објекта, спратности П+2+М, те инфраструктурног објекта – трафостанице, а у циљу стварања предуслова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3.

За потребе израде овог документа, достављена је следећа власничка документација:

- Копија катастарског плана од 13.08.2018. године;
- Посједовни лист – препис, број 272/1 од 13.08.2018. године и
- Земљишнокњижни извадак број 21.1/714.3-5713/18, ЗК уложак: 2163, од 13.08.2018. године;

Након анализе достављене документације, услова на терену и анализе важеће планске документације израђена је Стручно образложење иницијативе за измјену дијела Регулационог плана Паприковац - Петрићевац Секције Ц, Е, Ф, Г и Х, на дијелу к.ч.бр. 641, к.о. Бања Лука 7, Бања Лука.

Предложено рјешење измјене дијела плана дефинисано је у складу са Законом о уређењу простора и грађењу (Службени гласник Републике Српске, број 40/13, 106/15 и 3/16) и осталим важећим прописима и стандардима из ове области.

ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

Предметна локација се налази у бањалучком насељу Паприковац, на углу улице Ранка Шипке и њеног оградња, око 1.5 км сјеверозападно од центра града.

У предметном обухвату се налази индивидуални стамбени објект са помоћним објектом. Објекти нису у употреби. Окружење је изграђено објектима претежно стамбене намјене, највећим дијелом индивидуалног карактера.

Објект локацији је омогућен из правца истока и југа. Терен је благо денivelисан.



Слика број 1:
Сателитски снимак са
назначеном
предметном локацијом

Предметна локација

ПРОСТОРНО – ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Предметна локација се налази у просторном обухвату Регулационог плана Паприковац - Петрићевац секције Ц, Е, Ф, Г и Х, из 2009. године.

Валоризацијом урађеном за потребе израде наведеног просторно – планског документа на предметној локацији је идентификован само један индивидуални стамбени објекат. На основу геодетске подлоге која је саставни дио тог Плана може се закључити да је тада постојао и помоћни објекат. Планским рјешењем је предвиђено уклањање и стамбеног и помоћног објекта у циљу изградње нових садржаја. Терен на којем се налази предметна локација је на Инжењерско – геолошкој карти регулационог плана идентификован као стабилан.

Регулационим планом је предметна локација предвиђена као дио стамбеног блока. На њој је планирана изградња два индивидуална стамбена објекта у форми дуплекса, спратности П+2+М. Анализом текстуалног дијела плана утврђено је да је остављена могућност повећања спратности објекта за једну етажу у односу на спратност приказану на графичким прилозима, тако да би максимално дозвољена спратност планираних објеката у складу са овим просторно – планским документом била П+3+М.

Грађевинска линија је дефинисана према јужној страни, односно према огранку улице Ранка Шипке, из које је и планиран приступ предметним садржајима (Слика број 2). Текстуалним дијелом Плана је остављена могућност да се дефинишу грађевински елементи (балкони, терасе, фасадни лифтови, украсни елементи фасаде, конзоле, стрехе и сл.) који би излазили изван наведених грађевинских линија највише за 2м. Грађевинска парцела је дефинисана појединачно за сваки објекат, са могућношћу њиховог обједињавања.

Имајући у виду да је матичним планом карактер планираних објеката дефинисан као „индивидуални“, у складу са тренутно важећом законском регулативом је у оквиру њих могуће организовати по три стамбене јединице, односно укупно шест стамбених јединица. Наведено ограничење у укупном броју стамбених јединица је било једно од основних разлога за покретања иницијативе.

У источном дијелу предметне локације је предвиђена реализација трафостанице на засебној грађевинској парцели.

На основу карактера објеката планираних на ширем подручју важећим Регулационим планом, може се закључити да предметни обухват има карактер „стамбене зоне са два или више типова стамбене изградње“.

ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

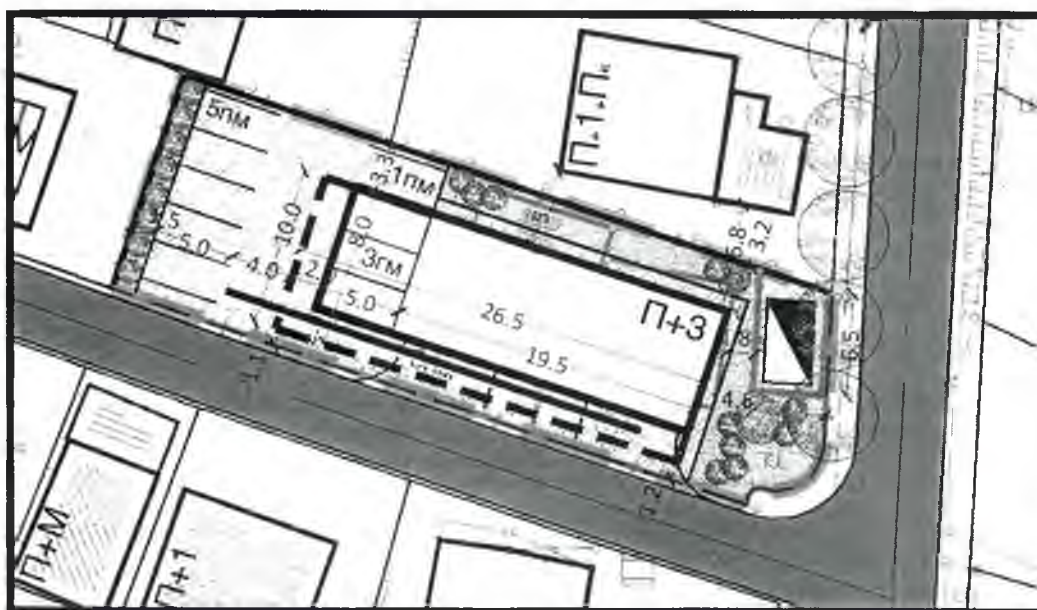
Предложеним рјешењем Плана просторне организације је дефинисана изградња једног вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3 и трафостанице на незнатно измијењеној позицији у односу на матични Регулациони план.

Предметни стамбени објекат је планиран као слободностојећи, правоугаоне форме. Планирани габарит је правоугаоног облика, оквирних димензија приземља 24.5m x 8m. У наведене габарите нису урачунати препусти ширине 2m, који су планирани на јужној и западној фасади. У складу са тако дефинисаним габаритима површина под објектом износи 265m², а његова бруто грађевинска површина око 991m². Како је предметна локација идентификована као дио „стамбене зоне са два или више типова стамбене изградње“ и имајући у виду урбанистичке параметре који су за њу прописани ($K_{зауз}=0.5$ и $K_{изг} = 1.5$), може се закључити да максимална површина под објектом може да износи 300m², а бруто грађевинска површина око 901m². У наставку процедуре неопходно водити рачуна о наведеним параметрима.

Као што је наведено, намјена предметног објекта је планирана као становање. Међутим, у складу са поставкама матичног регулационог плана и просторним могућностима, оставља се могућност формирања пословних садржаја у оквиру објекта. Наведени пословни садржаји морају бити компатибилни стамбеној намјени.

Позиционирање објекта и дефинисање његових габарита у односу на сусједне садржаје је вршено у складу са законском регулативом, узимајући при томе у обзир затечено стање на терену, као и концепт матичног регулационог плана.

Предложено рјешење је у односу на дефинисано матичним Планом омогућило формирање више стамбених јединица, док се сам габарит у мањој мјери повећава (последња етажа је дефинисана као пуна умјесто мансарде, а укупна површина приземља је повећана за сса 16m^2). У том смислу, није нарушен однос према објектима у окружењу. У складу са организацијом садржаја у оквиру партерног уређења, грађевинска линија према огранку улице Ранка Шипке је новим приједлогом просторне организације повучена у односу на грађевинску линију која је дефинисана матичним Планом.



Слика 3:

План просторне организације – предложено рјешење са приказаном грађевинском линијом из матичног Плана

———— Грађевинска линија, преузета из Регулационог плана

Предложеним рјешењем предвиђена је једна грађевинска парцела за планирани вишепородични стамбени објекат, те једна грађевинска парцела за трафостаницу. Површине парцела износе 601 m^2 , односно 33 m^2 . Парцеле имају омогућен колски и пјешачки приступ на јавну саобраћајну површину. Предложеним рјешењем обезбијеђено је учешће зелене површине на грађевинској парцели стамбеног објекта у минималном проценту 20% од површине парцеле.

**СТРУЧНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ИНИЦИЈАТИВЕ
ЗА ИЗМЈЕНУ ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА
ПАПРИКОВАЦ - ПЕТРИЋЕВАЦ СЕКЦИЈЕ Ц, Е, Ф, Г И Х,
НА ДИЈЕЛУ К.Ч.БР. 641, К.О. БАЊА ЛУКА 7, БАЊА ЛУКА**

графички прилог:

**ПРЕДЛОЖЕНО РЈЕШЕЊЕ ИНТЕРПОЛИРАНО
У ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ДЕФИНИСАНУ
МАТИЧНИМ РЕГУЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ**

легенда (за предметне садржаје):



приједлог обухвата Измјене дијела Регулационог плана
($P_{\text{ссa}} 0,06\text{ha}$, односно $P_{\text{ссa}} 634\text{m}^2$)



планирани вишепородични стамбени објект



граница конзолног препуста на спратовима



уређење грађевинске парцеле



регулациона линија



постојећа граница грађевинске парцеле



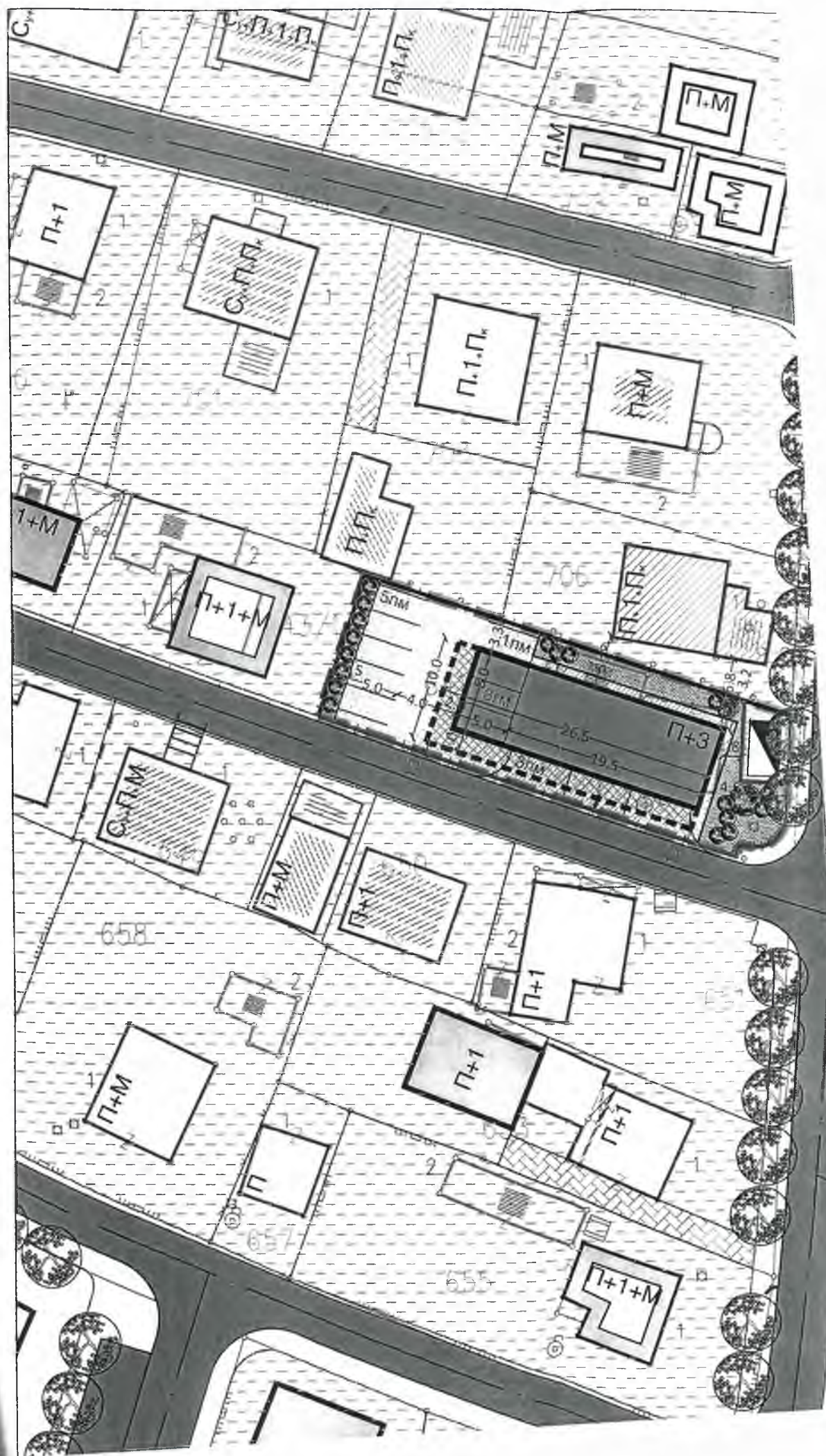
планирана граница грађевинске парцеле

П+3

планирана спратност



планирана трафостаница





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

МИШЉЕЊЕ О РАЗЛОЗИМА ЗА НЕПРИХВАТАЊЕ ИНИЦИЈАТИВЕ
БИЈЕЛИЋ ПЕТРА ЗА ИЗМЈЕНУ ДИЈЕЛА
РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА „ПАПРИКОВАЦ- ПЕТРИЋЕВАЦ – СЕКЦИЈА Ц, Е, Ф, Г И Х“

број захтјева:

03-364-3806/18 од 18.10.2018.године

1. УВОД И ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ИНИЦИЈАТИВЕ

Бијелић Петар из Бањалуке је поднио Скупштини града Бањалука иницијативу за измјену дијела Регулационог плана „Паприковац - Петрићевац – секција Ц, Е, Ф, Г и Х“. Иста је из Кабинета градоначелника прослијеђена овом Одјељењу на анализу и стручну обраду (број предмета: 12-К-4042/18).

Иницијатива се односи на земљиште означено као к.п. 641, к.о. Бањалука 7 (н.п.).



Катастарска подлога

У прилогу захтјева је достављена сљедећа документација:

- Стручно образложење иницијативе за измјену дијала Регулационог плана „Паприковац - Петрићевац – секција Ц, Е, Ф, Г и Х“ на дијелу к.ч.461, к.о. Бањалука 7 израђено од стране пројектне куће „Routing“, д.о.о. Бањалука и
- докази о власништву (копија катастарског плана издата 13.08.2018.године, посједовни лист број 272/1 издат 13.08.2018.године).

Како иницијатива није била комплетна, Одјељење за просторно уређење је упутило допис за доставу допуне иницијативе (допис за примљен 30.10.2018.године), и то:

- сагласност власника земљишта за приступање измјени Плана према предложеном рјешењу обзиром да је констатовано да је исто у власништву Бијелић Николе и Јеличић Јадранке,
- кориговано предложено рјешење у складу са одредбама Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације („Сл.гл.РС“ број 115/13) у сегменту дистанци, коефицијента изграђености и грађевинске линије.

Подносилац иницијативе није доставио тражену документацију.

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

- Простор који је предмет иницијативе налази се у Улици Ранка Шипке и обухваћен је Регулационим планом „Паприковац - Петрићевац – секција Ц, Е, Ф, Г и Х“ („Службени гласник града Бањалука“ број 5/09);

- На предметном локалитету егзистира индивидуални стамбени објекат са помоћним објектом, оба приземне спратности;



Предметна локација и окружење

- Важећим регулационим планом предметна локација је предвиђена као дио стамбеног блока, те је на истој планирана изградња два индивидуална стамбена објекта у форми дуплекса спратности П+2+М;



Важећи регулациони план: План просторне организације

3. АНАЛИЗА ЗАХТЈЕВА

Подносилац иницијативе је уз захтјев приложио приједлог траженог рјешења, које је израђено од стране пројектне куће „Routing“, д.о.о. Бањалука, а како је приказано:



План просторне организације према иницијативи

Кроз захтјев се предлаже изграђа вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3. Планирани објекат је слободностојећи правоугаоне форме, хоризонталних габарита 24,5x8 m. У наведене габарите нису урачунати планирани конзолни препусти од 2 m. Паркирање је планирано у оквиру грађевинске парцеле на партеру – 9 паркинг мјеста.

Како подносилац иницијативе није доставио сагласност власника земљишта за приступање измјени Плана према предложеном рјешењу и кориговано предложено ријешење израђено у складу са одредбама Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације („Сл.гл.РС“ број 115/13) у сегменту дистанци, коефицијента изграђености и грађевинске линије, то нису анализирани остварени урбанистички параметри.

4. СТАВ И МИШЉЕЊЕ О ИНИЦИЈАТИВИ

Имајући у виду да није достављена тражена документација, Одјељење је мишљења да не постоје основе за измјену дијела регулационог плана.

ОБРАЂИВАЧ:

Одјељење за просторно уређење
Начелнк

Мр Слободан Станаревић, дипл.инж.грађ.

САГЛАСАН:

Градоначелник

Мр Игор Радојичић, дипл.инж.ел.