

Savić Dejan
Debeljaci 88,
Banja Luka 78000
Tel: 063 020 651

Skupštini grada
Banja Luka



**PREDMET: DOPIS ZA INICIJATIVU ZA IZMJENU DIJELA REGULACIONOG PLANA
"ADA-DEBELJACI 6" BANJA LUKA**

Poštovani,

dostavljam Vam dopis za inicijativu za izmjenu dijela regulacionog plana
"ADA-DEBELJACI 6" Banja Luka.

Kao prilog dostavljam jedan (1) primjerak dokumenta - **INICIJATIVA ZA IZMJENU
DIJELA REGULACIONOG PLANA "ADA-DEBELJACI 6" BANJA LUKA** -.

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

Molim Vas da ovu inicijativu dostavite Skupštini Grada Banja Luka kako bi mogli
da procijene i donesu odluku o izmjeni navedenog dijela Regulacionog plana.

S poštovanjem, dopis dostavlja

Savić Dejan

**PREDMET: INICIJATIVA ZA IZMJENU DIJELA REGULACIONOG PLANA
„ADA-DEBELJACI 6“ BANJA LUKA**

Poštovani,

na zahtjev investitora SAVIĆ DEJANA , pristupili smo analizi predmetne inicijative.

Važećim Regulacionim planom obuhvaćena je predmetna parcela k.č. br. 170/1 K.O. Debeljaci. Sadržaji koji su planirani važećim planskim rješenjem na predmetnim parcelama ne odgovaraju razvojnim planovima i interesima inicijatora izmjene Plana. Na predmetnoj parceli važećim Regulacionim planom nije planirana izgradnja objekata nego šumska površina.

Inicijator izmjene je izrazio potrebu za planskim rješenjem koje bi podrazumijevalo preparcelaciju postojeće parcele i izgradnju individualnih stambenih objekata umjesto zelene površine. Planirani objekti bi imali spratnost P+1, s tim da se ostavlja mogućnost nadogradnje do P+2.

Kako je na ostalim parcelama u blizini predviđena gradnja individualnih stambenih objekata ili su neki već izgrađeni, smatramo da je inicijativa za izmjenu dijela Regulacionog plana opravdana, a sve u svrhu planskog razvoja ovog dijela grada.

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

S poštovanjem, podnosilac inicijative

Savić Dejan

POSTOJEĆE STANJE

Parceli se pristupa iz Ulice Tešana Podrugovića, a nalazi se u zoni izgradnje individualnih stambenih objekata. U neposrednom okruženju je primjetna tendencija izgradnje individualnih stambenih objekata, takođe predmetna parcela se graniči i sa parcelama na kojima nema izgrađenih objekata, već egzistiraju kao poljoprivredno zemljište ili šumski predjeli.



Sl.1. Satelitski snimak lokacije

VAŽEĆE PLANSKO RJEŠENJE

Postojećim Regulacionim planom nije planirana izgradnja objekata već je predviđena površina šuma, dok se u okruženju nalaze ili **su** planirani individualni stambeni objekti spratnosti P+1. Planirano je da se parceli pristupa iz Ulice Tešana Podrugovič, a preko postojeće saobraćajnice koja omogućava pristup izgrađenim stambenim objektima, kao i ostalim neizgrađenim parcelama.



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.

Izmjenom se predviđa da se na predmetnoj parceli planira preparcelacija i izgradnja individualnih stambenih objekata spratnosti P+1, s tim da se ostavlja mogućnost nadogradnje do P+2. Predmetni objekti bi imali gabarite 10,0m x 10,0m, do 14,0m x 17,0m, u skladu sa grafičkim prilogom prostorne organizacije i parcele.

Kako su na okolnim parcelama pozicionirani ili planirani individualni stambeni objekti, takođe je izvršena i preparcelacija pojedinih parcela, smatramo da je opravdana inicijativa da se postojeća parcela preparceliše i time se omogući izgradnja individualnih stambenih objekata.

Smatramo da se predmetna parcela zbog svoje površine koja iznosi $P = 4263\text{m}^2$ može preparcelisati i to prema prijedlogu plana parcelacije. Izmjenom dijela regulacionog plana, parcele bi bile namijenjene za individualno stanovanje.

Prema prijedlogu izmjene Plana, rastojanje između objekata je prema Zakonu o uređenju prostora i građenju, a takođe i udaljenost od regulacione linije je veća od 5m prema Pravilniku o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije. Prijedlog je da se parcela preparceliše na pet manjih čija površina se kreće između 500m^2 i 1000m^2 .

Planirane građevinske parcele imaju pristup na postojeću pristupnu saobraćajnicu (saobraćajnica koja se spaja sa Ulicom Tešana Podrugović), dok je na parceli saobraćajno rješenje koncipirano tako kako bi se obezbijedio nesmetan ulazak na parcelu, kao i izlazak vozila sa parcele na postojeću saobraćajnicu. Kako je riječ o individualnim stambenim objektima potrebe za parkiranjem bi se obezbijedile unutar same građevinske parcele.

Ovakvim planskim rješenjem ostvareni su sljedeći urbanistički parametri:

- potrebe za parkiranjem se zadovoljavaju na planiranoj građevinskoj parceli
- pristup parceli se ostvaruje preko postojeće saobraćajnice
- ostvarena je propisana distanca između planiranih objekata na predmetnoj lokaciji
- ispoštovani su koeficijenti izgrađenosti i zauzetosti, a sve prema Pravilniku o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije

ZAKLJUČAK

Prijedlog obuhvata izmjene regulacionog plana je na nivou čitavog Plana u površini od 0,426 ha, sa predmetnom izmjenom koja se tiče preparcelacije i izgradnje individualnih stambenih objekata umjesto postojeće neuređene zelene površine. Planirani individualni stambeni objekti bi imali spratnost P+1, s tim da se ostavlja mogućnost nadogradnje do P+2.

Predmetni obuhvat izmjene dijela Regulacionog plana se nalazi na području naselja Ada-Debeljaci na kome su već izgrađeni, a i planirani individualni stambeni objekti. Primjetno je da se na predmetnom području sve više potencira izgradnja individualnih stambenih objekata, pa s tim u vezi smatramo da je inicijativa od strane vlasnika parcele opravdana i da se predmetnom izmjenom dijela Regulacionog plana prostor može bolje iskoristiti uz poštovanje urbanističkih parametara.

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

1. Dokazi o vlasništvu;
2. Saglasnosti podnosioca inicijative o spremnosti snošenja troškova izrade Izmjene regulacionog plana;
3. Geodetska podloga;
4. Izvod iz revizije regulacionog plana „Ada-Debeljaci 6“ - Plan prostorne organizacije
5. Izvod iz revizije regulacionog plana „Ada-Debeljaci 6“ - Plan parcelacije
6. Plan prostorne organizacije - prijedlog;
7. Plan parcelacije - prijedlog;

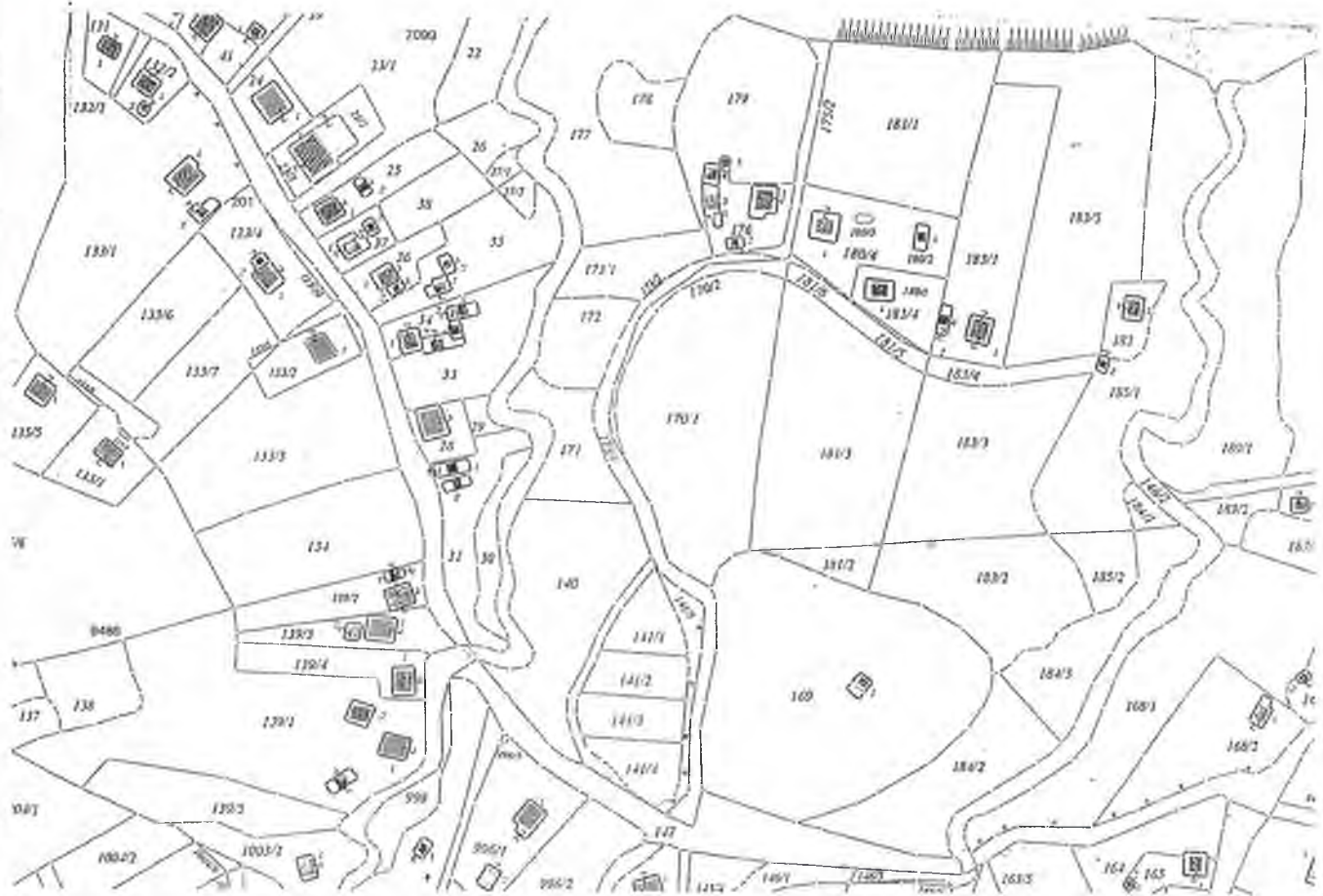
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Катастарска општина: Редовица
Број плана: 21-64

Получила јединица: 8. Лука

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размјера 1: 2500



Катастарски подаци:

Број посједовног листа	Број парцеле		Плоштина	m ²	Посједник
	Нови премјер	Стари премјер			
	170/1	—			
	171	—			

Мјесто и датум: 8. Лука 18.8.2018

Потпис:

Одговорно:

В. Уршак



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: ДЕБЕЉАЦИ
Број: 21.11-952.1-2-5803/2018
Датум: 28.08.2018

На основу члана 70. Закона о премјеру и катастру Републике Српске ("Службени гласник Републике Српске", број 6/12), на захтјев издаје се

ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ
број: 866/2

А лист
Подаци о земљишту

Број парцеле	Подброј парцеле	Број зграде	План Скица	Потес или улица и кућни број	Начин коришћења	Површина	СП	Датум уписа Број уписа	Број захтева Вријеме подношења
170	1		4 8	ЈАСЕН	Њива 5. класе	1451	32/2016		
170	1		4 8	ЈАСЕН	Њива 6. класе	2725	32/2016		
171			4 8	КРУШКОВАЦ	Шума 4. класе	942	32/2016		

Укупно: 5118

Б лист
Подаци о имаоцу права на земљишту

ЈМБГ или ЈИБ	Име или назив имаоца права Адреса, мјесто	Врста права	Обим права
0809982100031	САВИЋ ЗДРАВКА ДЕЈАН Б.ЛУКА, ДЕБЕЉАЦИ БАЊА ЛУКА	Право својине	1/1

А1 лист
Подаци о згради и посебним дијеловима зграде

Број дулоска	Број парцеле	Подброј парцеле	Број зграде	Објект Бр. улаза	Начин коришћења	Посебни део зграде Година изградње	Спратност Површина	Упис бр. Датум уписа	СП

Б1 лист

Подаци о имаоцу права на згради и посебним дијеловима зграде

ЈМБГ или ЈИБ	Име или назив имаоца права Адреса, мјесто	Врста права	Обим права	Број подулошка

В лист

Терети и ограничења

Редни број уписа	Број парцеле	Број зграде	Тип терета или ограничења Опис терета или ограничења на непокр.	Вриједност терета (КМ)	Број, датум и час пријема захтјева
		Посебног дела			
		Подуложак			
Нема терета и ограничења					

Накнада за овај ПРЕПИС је наплаћена на основу члана 2. став 1. и став 3. Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 92/09) и тачке 2. став 1.к) подтачка 2. Одлуке о висини накнаде за коришћење података премјера и пружања услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник Републике Српске", број 18/12), у износу од 30 КМ.

Шеф подручне јединице:

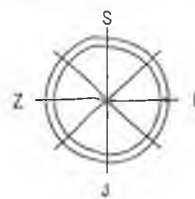
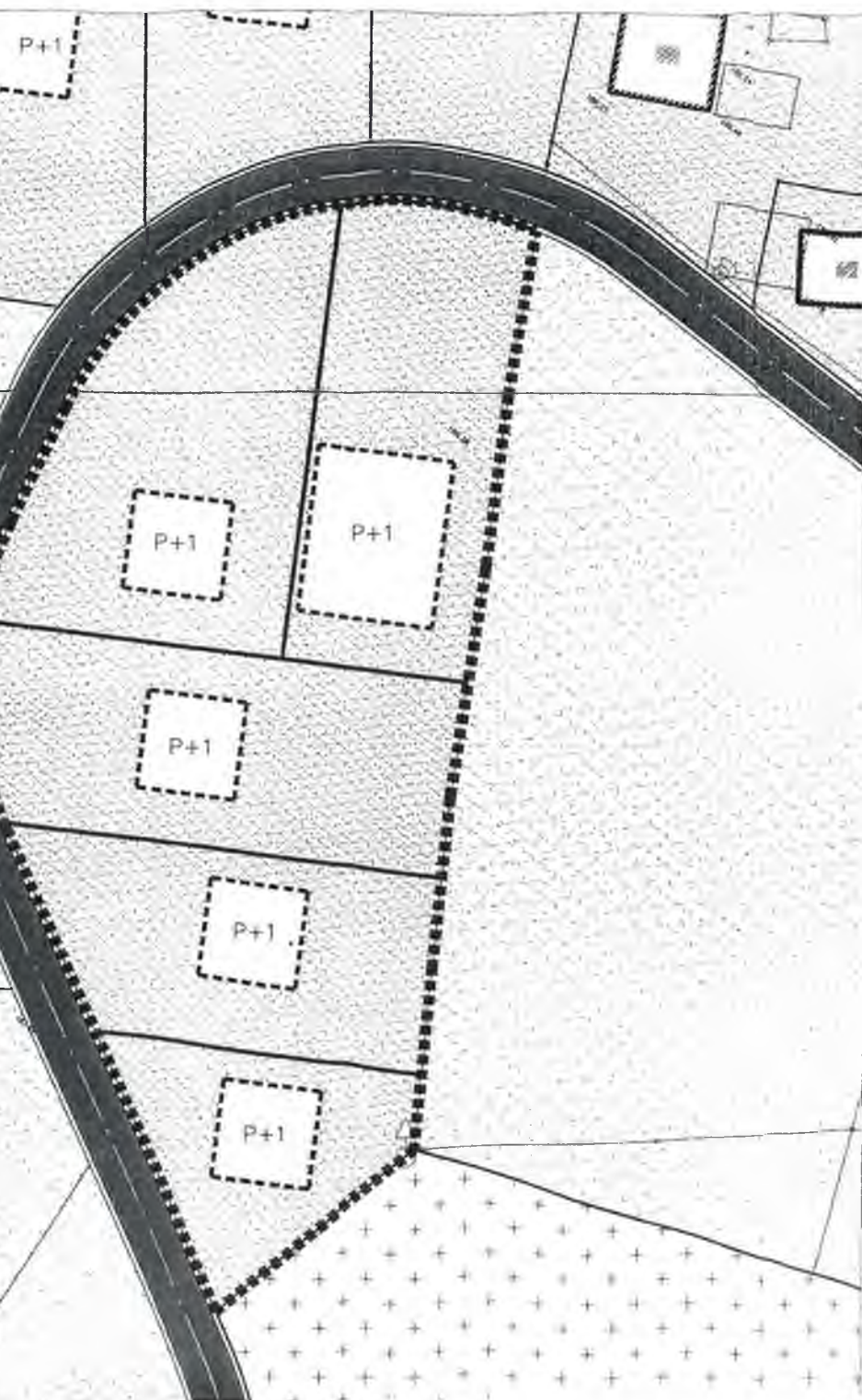
Savić (Zdravka) Dejan
Debeljaci, Banja Luka

IZJAVA / SAGLASNOST

Ovom prilikom izjavljujem da sam saglasan da snosim troškove izrade izmjene dijela Regulacionog plana „Ada-Debeljaci 6“ u Banjaluci, kao i sve troškove koji nastanu u postupku njegovog donošenja, uključujući i troškove objavljivanja u sredstvima informisanja.

Savić Dejan 4MOKO1773

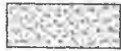



(potpis, broj lične karte ili JMBG)

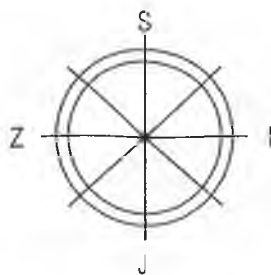


INICIJATIVA ZA IZMJENU DIJELA REGULACIJE "ADA-DEBELJACI 6" U BANJALICI

-Prijedlog plana prostorne organizacije

LEGENDA:







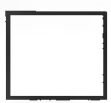
- PREDMETNA LOKACIJA
- GRANICE ŠUMA
- PLANIRANE GRANICE PARCELA
- OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
-  POVRŠINA ŠUMA
-  ZELENA POVRŠINA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  PLANIRANI INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI

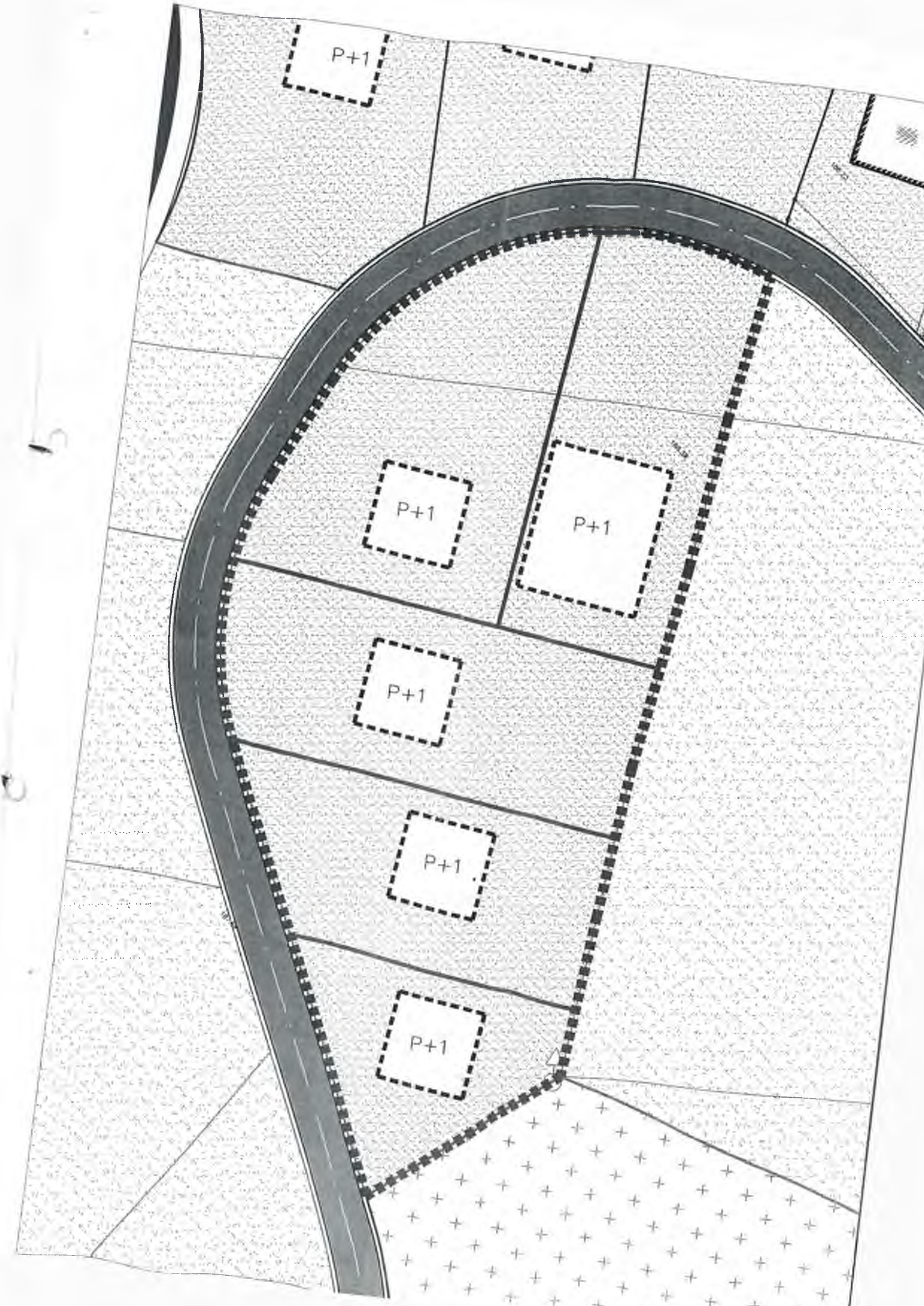


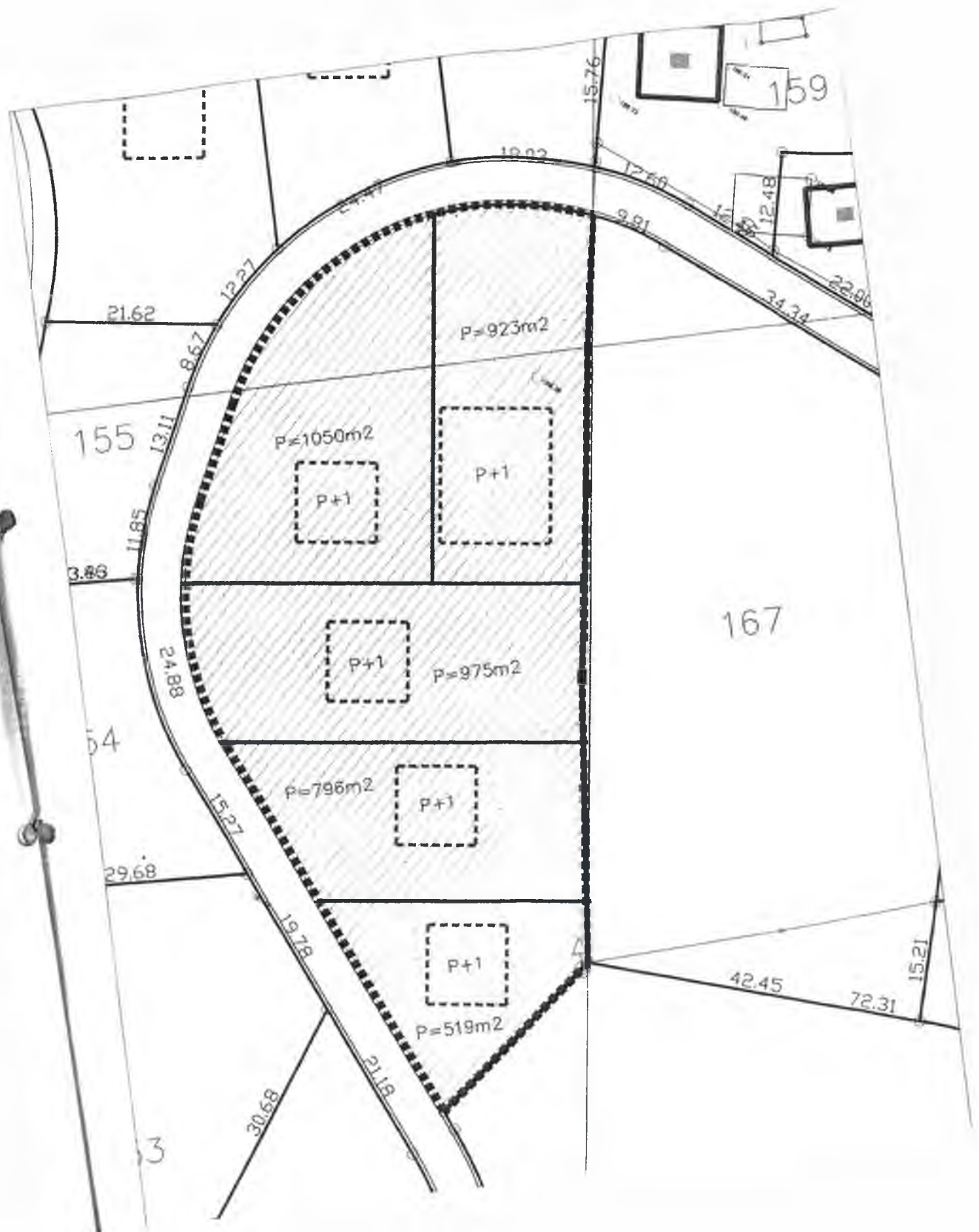
INICIJATIVA ZA IZMJENU DIJELA REGULACIONOG PLANA "ADA-DEBELJACI 6" U BANJALUCI

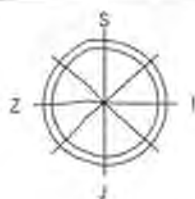
-Prijedlog plana prostorne organizacije-

LEGENDA:

-  PREDMETNA LOKACIJA
-  GRANICE ŠUMA
-  PLANIRANE GRANICE PARCELA
-  OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
-  POVRŠINA ŠUMA
-  ZELENA POVRŠINA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  PLANIRANI INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI







**INICIJATIVA ZA IZMJENU DIJELA REGULACIONOG PLANA
"ADA-DEBELJACI 6" U BANJALUCI**

-Prijedlog plana parcelacije-

LEGENDA:

----- OBUHVAT PREDMETNE PARCELE

———— GRANICE ŠUMA

———— PLANIRANE GRANICE PARCELA

OSOVI NA SAOBRAĆAJNICE

———— GRANICE POSTOJEĆE PARCELE

 POVRŠINA ŠUMA

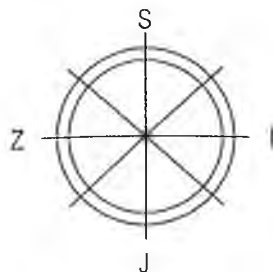
 ZELENA POVRŠINA

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 PLANIRANI INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI

POVRŠINA PLANIRANE PARCELE








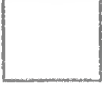
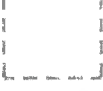

PRILOG BR. 04
RAZMJERA: 1:500
OKTOBAR 2018.

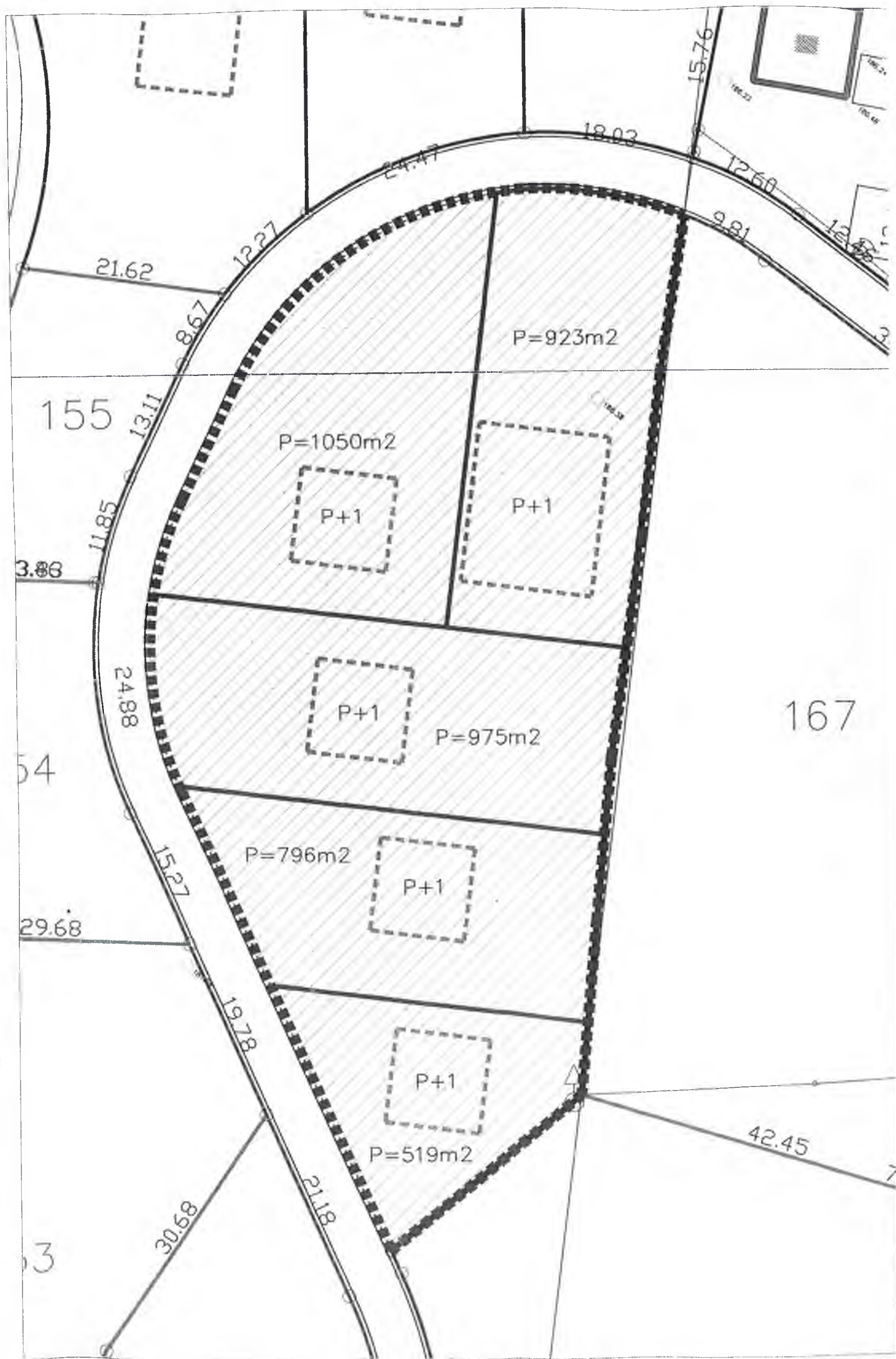


INICIJATIVA ZA IZMJENU DIJELA REGULACIONOG PLANA "ADA-DEBELJACI 6" U BANJALUCI

-Prijedlog plana parcelacije-

LEGENDA:

-  OBUHVAT PREDMETNE PARCELE
-  GRANICE ŠUMA
-  PLANIRANE GRANICE PARCELA
-  OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
-  GRANICE POSTOJEĆE PARCELE
-  POVRŠINA ŠUMA
-  ZELENA POVRŠINA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  PLANIRANI INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI
-  POVRŠINA PLANIRANE PARCELE





РЕПУБЛИКА СРПСКА
ГРАД БАЊА ЛУКА
ГРАДСКА УПРАВА
Одјељење за просторно уређење

МИШЉЕЊЕ О РАЗЛОЗИМА ЗА НЕПРИХВАТАЊЕ ИНИЦИЈАТИВЕ

Савић Дејана из Бањалуке
за измјену дијела Регулационог плана „Ада- Дебељаци 6“
(„Сл.гласник Града Бањалука“ бр. 15/06 и 32/17)

Захтјев бр.
03-364-3920/2018 од 29.10.2018.год.

1. УВОД И ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ИНИЦИЈАТИВЕ

Савић Дејан из Бањалуке обратио се Скупштини Града Бањалука иницијативом за измјену Регулационог плана „Ада-Дебељаци б“ у дијелу простора који обухвата катастарску парцелу бр. 170/1, к.о. Дебељаци (нови премјер).

У захтјеву наводи да измјеном жели ново планско рјешење „које би подразумијевало препарцелацију постојеће парцеле и изградњу индивидуалних стамбених објеката умјесто зелене површине“. За обухват измјене плана предлаже грађевинску парцелу, важећим планом планиране површине шума, а коју већим дијелом чини горе наведена катастарска парцела.

Уз захтјев је приложено сљедеће:

- приједлог измјене важећег РП-а урађен од стране овлашћеног предузећа „ЦПК“ д.о.о. Бањалука који се састоји из графичког и текстуалног дијела,
- копија катастарског плана од 28.08.2018.године,
- лист непокретности бр. 866/2 од 28.08.2018.године,
- изјава/сагласност подносиоца иницијативе да је спреман сносити трошкове израде измјене дијела важећег РП-а, укључујући и трошкове објављивања у средствима информисања и
- Извод из РП „Ада-Дебељаци б“- план просторне организације и план парцелације.



Предметни локалитет на Google Earth снимку

Са датог *Google Earth* снимка видљиво је да се ради о неизграђеном простору који је дјелимично обрастао шумом, а у близини истог налазе се индивидуални стамбени објекти и гробље.

Предметни локалитет налази се у Мјесној заједници Дебелаци и истом се приступа из улице Тешана Подруговића.



Копија катастарског плана –предметна парцела означена жутом бојом, а предложени обухват измјене важећег Плана приказан црвеном бојом

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

Регулациони план „Ада-Дебелаци б“ усвојен је на сједници Скупштине града Бањалука одржаној 13.07.2006.године („Сл.гласник Града Бањалука“ бр. 15/06 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 била предвиђена ревизија нити измјена важећег регулационог плана, нити је иста предвиђена Програмом рада Скупштине града Бањалука за 2019. годину.



План просторне организације из важећег регулационог плана-предметни локалитет означен



Приједлог рјешења измјене важећег РП-а достављан у прилогу иницијативе

Увидом у приложену документацију, као и у документацију којом располажемо констатовали смо да у предложени обухват измјене важећег РП-а улази и дио постојеће парцеле гробља, те дио парцеле постојећег пута. Такође смо констатовали да је приједлог измјене важећег РП-а, урађен од стране „ЦПК“ д.о.о. Бањалука, потребно кориговати и то из следећих разлога:

- с обзиром да на предметном локалитету, важећим РП-ом није планирана изградња објеката, то није планирана ни пратећа инфраструктура (електроенаргетска, водовод, фекална и оборинска канализација) па је границу обухвата измјене неопходно проширити и на планирану грађевинску парцелу саобраћајнице у дужини (површини) која је неопходна да би се поменута инфраструктура планирала и „увезала“ са постојећом/планираном у преосталом дијелу важећег РП-а који се не мијења,
- да према Правилнику о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације („Сл.гласник Републике Српске“бр. 115/13) у зонама породичне градње, минимална удаљеност новог слободностојећег објекта и границе сусједне грађевинске парцеле износи 3 м, а за двојне објекте 4 м, што није испоштовано код свих планираних објеката приказаних у достављеном приједлогу измјене важећег РП-а (нпр. код објекта чији су хоризонтални габарити знатно већи од габарита других планираних објеката) и
- да према инжењерскогеолошком зонирању из важећег РП-а, предметни локалитет дијелом припада петој, а дијелом шестој инжењерскогеолошкој зони, па је , с обзиром да се ради о условно погодном терену за изградњу, исто потребно имати у виду приликом израде приједлога измјене (препоруке из важећегРП-а).

Како би се могло приступити анализи иницијативе затражено је од подносиоца да исту допуни у року од 15 дана (позив запримљен 07.12.2018.године) , односно да достави:

- кориговани приједлог измјене важећег РП-а урађен у складу са претходно наведеним и Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације и
- овјерену изјаву да је спреман финансирати уређење грађевинског земљишта у дијелу насталих измјена у односу на важећи документ просторног уређења који се мијења (инфраструктуру која недостаје: електроенаргетску, водовод, фекалну и оборинску канализацију),како је то прописано чланом 77., став 4. Закона о уређењу простора и грађењу („Сл. гласник Републике Српске“ бр. 40/13, 106/15 и 3/16).

3. СТАВ И МИШЉЕЊЕ О ИНИЦИЈАТИВИ

С обзиром да подносилац иницијативе у остављеном року, а ни до данас, није доставио тражено, Одјељење није било у могућности приступити анализи исте, те је мишљења да не постоје оправдане претпоставке за преиспитивање Регулационог плана „Ада-Дебељаци б“, у границама простора наведеног у иницијативи.

ОБРАЂИВАЧ:

Одјељење за просторно уређење

Начелник:

Мр Слободан Станаревић, дипл.инж.грађ.

САГЛАСАН:



Мр Игор Радојичић, дипл. инж.еј.