

Broj: 83/18
Datum: 16.11.2018. god.
Banja Luka

Republika Srpska
Grad Banja Luka
Gradonačelnik
Odjeljenje za prostorno uređenje
n/r Slobodan Stanarević



PREDMET: Zahtjev za izmjenu regulacionog plana

Postovani,

Molimo vas da nam odobrite izmjenu spratnosti na parceli koja se nalazi na uglu ul. Vuka Karadzica i I Krajiskog Korpusa koje su naznacene u zk. ul. br. 13389 i PL br. 4243/13 KO Banja Luka 7 novi premer: 1764/1 i stari premjer: 73/103.

Radi se o objektu faza 1, spratnosti (-3+P+25+M), takodje vas molimo za izmjenu na planiranom objektu faze 8 za visu spratnost (-3+P+7+M), zatim faza 7 (-3+P+9+M).

S postovanjem!

PRILOG:

- Zk. ul. br. 13389 od 05.11.2018. god.
- PL br. 4243/13 od 05.11.2018. god.
- Kopija plana od 10.04.2018. god.
- Izvod iz UTU



DIREKTOR:

Renato Radišić dipl. oec

РЕПУБЛИКА СРПСКА

ВЛАДА

Министарство за просторно уређење,
грађевинарство и екологију

Бања Лука, Трг Републике Српске бр. 1

Број: 15.03-364-271/07

Датум: 23.03.2018. године

Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске, поступајући по пресуди Окружног суда у Бањој Луци број 11 0 У 009682 12 У 4 од 14.02.2018. године, и поново одлучујући о захтеву „Grand trade“ д.о.о. Бања Лука, за издавање локацијских услова за изградњу комплекса пословно-стамбених објеката у Бањој Луци, на основу члана 60. став 2. тачка о) Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15 и 3/16), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу комплекса пословно-стамбених објеката у Бањој Луци

! Подаци о локацији и објекту

1. Локација за изградњу пословно-стамбених објеката, спратности од -3+П до -3+П+14+М (умјесто мансарди могућа је реализација повучених етажа), налази се у Бањој Луци и обухвата земљиште означено као к.ч. бр. 1764/1 и 1774/4 и дијелова к.ч. бр. 1770/1 и 1770/2 к.о. Бања Лука 7 (нови премјер), што одговара к.ч. бр. 73/103, 685/149, 685/6 и 685/1235 к.о. Бања Лука (стари премјер), у складу са Урбанистичко-техничким условима израђеним од стране „Стилинг“ д.о.о. Бања Лука у марту 2007. године, овјереним од стране овог министарства под бројем 16-364-271/07 од 21.05.2008. године, Допуном урбанистичко-техничких услова израђеном од стране истог правног лица у септембру 2009. године, овјереном од стране овог министарства под бројем 16-364-271/07 од 13.10.2009. године, те Изјашњењем носиоца израде урбанистичко-техничких услова у форми допуне УТУ-а за изградњу предметног стамбено-пословног комплекса од 01.08.2011. године.

2. Прва фаза формирања грађевинске парцеле извршена је спајењем к.ч. које су посјед и власништво „Grand trade“ д.о.о. Бања Лука са 1/1 дијела, означених као к.ч. бр: 1781/3, 1764/6, 1781/2, 1772/1, 1772/2 и дијелова к.ч. бр: 1781/4, 1764/5, 1764/4, 1764/3, 1763/1, 1760, 1758, 1757, 1765/3, 1755/2, 1768/1, 1764/1, 1766 и 1774/1, 1812/2, 1775/1, 1775/2, 1774/3, 1774/2, 1812/3, 1812/7, 1774/4 и 1774/6, све к.о. Бања Лука 7 (нови премјер), што одговара к.ч. бр. 685/110, 73/369, 73/370, 685/3 и 685/136 и дијеловима к.ч. бр. 685/99, 73/51, 73/366, 73/41, 73/100, 73/110, 73/35, 73/207, 24/6, 73/150, 685/34, 73/103, 685/41, 685/1, 685/28, 685/42, 685/149, 685/148, 685/147, 684/12, 685/152 и 685/153, све к.о. Бања Лука (стари премјер), од којих су настале к.ч. бр. 1764/1 и 1774/4 к.о. Бања Лука 7 (нови премјер), што одговара к.ч. бр. 73/103 и 685/149 к.о. Бања Лука (стари премјер).

3. Друга фаза формирања грађевинске парцеле односи се на к.ч. бр. 1770/1 и 1770/2 к.о. Бања Лука 7 (нови премјер), што одговара к.ч. бр. 685/6 и 685/135 к.о. Бања Лука (стари премјер), а извршиће се након рјешавања имовинско-правних односа на том земљишту.

4. Изградња објеката који чине комплекс објеката из става 1. ове тачке ће се вршити у фазама, које се могу односити на изградњу појединачних објеката или групе објеката који представљају грађевинску и функционалну цјелину, с тим што прву фазу чини изградња дијела подземних етажа гараже и пратећих техничких просторија са припадајућом инфраструктуром

заједничком за цијели комплекс и инфраструктуром која обезбјеђује функционисање те фазе, који радови ће се изводити на земљишту које чини прву фазу формирања грађевинске парцеле, док ће редослед осталих фаза изградње подземних и надземних објеката одредити инвеститор у складу са својим инвестиционим планом.

II Саставни дијелови локацијских услова су:

1. Извод из Ревизије регулационог плана за простор између улица Јована Дучића, Паве Радана, Првог крајишког корпуса и Вука Караџића („Службени гласник Града Бања Лука“ број 15/06),

2. Урбанистичко-технички услови израђени од стране „Стилинг“ д.о.о. Бања Лука у марту 2007. године, овјерени од стране овог министарства под бројем 16-364-271/07 од 21.05.2008. године. Допуна урбанистичко-техничких услова израђена од стране истог правног лица у септембру 2009. године, овјерена од стране овог министарства под бројем 16-364-271/07 од 13.10.2009. године, те Изјашњење носиоца израде урбанистичко-техничких услова у форми допуне УТУ-а за изградњу предметног стамбено-пословног комплекса од 01.08.2011. године,

3. Записници о османим расправама одржаним дана: 08.12.2008. године, 23.09.2009. године, 07.03.2018. године и 20.03.2018. године, који садрже изјаве заинтересованих странака Вулић Жељка и Вулић Бранка, власника земљишта означеног као к.ч. бр. 1770/1 и 1770/2 (нови премјер), што одговара к.ч. бр. 685/6 и 685/135 (стари премјер), које чини другу фазу формирања грађевинске парцеле предметног комплекса пословно-стамбених објеката,

4. Позитивно мишљење Одјељења за просторно уређење Града Бања Лука бр. 03-364-2262/07 од 30.05.2007. године,

5. Сагласност „Водовод“ а.д. Бања Лука бр. 02/I-ЕБ-1916/2-08 од 22.04.2008. године, дата на урбанистичко-техничке услове за изградњу предметног комплекса пословно-стамбених објеката,

6. Сагласност ЗП „Електрокрајина“ а.д. Бања Лука бр. 2707/08-СЛ/ММ од 18.04.2008. године, дата на урбанистичко-техничке услове за изградњу предметног комплекса пословно-стамбених објеката,

7. Сагласност Телекомуникација РС, АД Бања Лука – РЈ Транзитни телеком Бања Лука на урбанистичко-техничке услове за изградњу предметног пословно-стамбеног комплекса објеката и

8. Сагласност „Топлана“ а.д. Бања Лука број 01-5042-2/2008 од 17.04.2008. године на локацију предметног стамбено-пословног објекта.

III Поступак је покренут поводом захтјева инвеститора за издавање урбанистичке сагласности од 04.06.2007. године, када је на снази био Закон о уређењу простора – Пречишћени текст („Службени гласник Републике Српске“, бр. 84/02, 14/03, 112/06 и 53/07), а на захтјев инвеститора, у складу са одредбом члана 196. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, бр. 40/13, 106/15 и 3/16), окончава се по одредбама овог закона.

IV У вези са захтјевом за издавање локацијских услова и примједбама заинтересованих странака које се односе на изградњу предметног комплекса пословно-стамбених објеката, утврђено је следеће:

1. Тражени радови су у потпуности у складу са Ревизијом регулационог плана за простор између улица Јована Дучића, Паве Радана, Првог крајишког корпуса и Вука Караџића који, у складу са одредбом члана 59. став 2. Закона о уређењу простора и грађењу, представља законски основ за издавање локацијских услова. Заинтересоване странке су

стављали примједбе на нацрт Ревизије регулационог плана које примједбе нису прихваћене од стране носиоца израде и носиоца припреме плана. Рјешењем Уставног суда Републике Српске број У-8/10 од 22.06.2011. године није прихваћена иницијатива пуномоћника заинтересованих странака за покретање поступка за оцјењивање уставности и законитости Одлуке о усвајању ревизије наведеног регулационог плана.

2. У складу са одредбом члана 62. став 3. Закона о уређењу простора и грађењу, локацијски услови се издају за цијелу грађевинску парцелу која је намијењена за изградњу предметног комплекса пословно-стамбених објеката.

3. Разлог за фазно формирање грађевинске парцеле је немогућност припајања предметној парцели земљишта означеног као к.ч. бр. 1770/1 и 1770/2 (нови премјер), што одговара к.ч. бр. 685/6 и 685/135 (стари премјер), које је власништво Вулић Жељка и Вулић Бранка, све до рјешавања имовинско-правних односа.

4. Основ надлежности овог министарства је члан 60. став 2. тачка о) Закона о уређењу простора и грађењу, јер се ради о комплексу објеката у којем се, с обзиром на намјену, окупља више од 2000 људи, од којих је један објекат висине преко 50 метара. Стварна надлежност за издавање локацијских услова одређује се према врсти и намјени објекта дефинисаној урбанистичко-техничким условима, а не вјештачењем по вјештаку грађевинске струке. Питање стварне надлежности разјашњено је током управног спора и у пресуди Окружног суда у Бањој Луци број 11 О У 009682 12 У 4 од 14.02.2018. године, стварна надлежност овог министарства не доводи се у питање.

5. Приступни пут некретнинама заинтересованих странака изграђен је на основу рјешења Одјељења за просторно уређење Града Бања Лука број 03-360-94/2013 од 30.04.2013. године, које је постало правоснажно након доношења пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 11 О У 012140 13 од 19.06.2014. године, која је потврђена и пресудом Врховног суда Републике Српске број 11 О У 012140 14 Увп од 12.09.2017. године.

6. Катастарска честица бр. 1767 површине 261 m² не представља приступни пут некретнинама заинтересованих странака, с обзиром на обавијест Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ПЈ Бања Лука број 21.11/952.1-5358/13 од 10.10.2013. године, коју је доставио је пуномоћник заинтересованих странака, а из које произилази да је наведена к.ч. брисана и спојена са к.ч. бр. 1766 пријавом број 09-952-4262/03 од 15.05.2003. године, због чега неажурна копија катастарског плана од 06.04.1993. године не може бити доказ о таквој тврдњи заинтересованих странака.

7. На земљишту прве фазе формирања грађевинске парцеле је укњижено право својине са 1/1 дијела у корист инвеститора „Grand trade“ д.о.о. Бања Лука, што јасно произилази из зк.ул. 13389 од 17.01.2018. године, а не друштвена својина како тврде заинтересоване странке. Захтјев инвеститора за излагање података на парцелама уписаним у зк.ул.бр. 13389 и посједовни лист бр. 4243, поднесен Републичкој управи за геодетске и имовинско-правне послове ПЈ Бања Лука дана 29.08.2016. године поднесен је у сврху укњижбе посебних дијелова зграде на том земљишту и не доводи у питање право својине инвеститора, које је укњижено у наведеном зк. улошку.

8. Одлука о уређењу простора Града Бања Лука престала је да важи ступањем на снагу Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 55/10), што произилази из рјешења Уставног суда Републике Српске број У-8/10 од 22.06.2011. године којим је обустављен поступак за оцјењивање уставности и законитости чл. 7. и 15. став 1, чл. 39. и 67. став 2. Одлуке о уређењу простора Града Бања Лука („Службени гласник Града Бања Лука“, бр. 9/03, 21/04 и 2/05). Законски основ за издавање предметних локацијских услова је регулациони план који је донесен у законом прописаном поступку којим се, између осталог, одређују гранични параметри за коришћење, односно рационално коришћење земљишта (коефицијент изграђености, коефицијент заузетости, спратност објекта и друго),

одређивање дијела настијеђених фондова за замјену, доградњу, надоградњу и друго са образложењем, како то прописује одредба члана 35. став 2. тачка б) Закона о уређењу простора и грађењу.

V Локацијски услови нису управни акт, већ представљају технички стручни документ којим се одређују услови за пројектовање и грађење (члан 59. став 1. Закона о уређењу простора и грађењу) и основ за издавање грађевинске дозволе. Уз захтјев за издавање грађевинске дозволе инвеститор је дужан доставити:

- техничку документацију, односно главни пројекат за предметну изградњу, извјештај о контроли техничке документације,
- доказ о ријешеним имовинско-правним односима,
- противпожарну сагласност на мјере и нормативе заштите од пожара,
- водну сагласност на техничку документацију,
- еколошку дозволу,
- рјешење о утврђивању накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и ренте,
- доказ о уплати утврђене накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и ренте,
- доказ о уплати доприноса од 0,3% од прдрачунске вриједности грађевинских рдоза за финансирање премјера – успостављање катастра некретнина и
- доказ о уплати републичке административне таксе 0,5% од прдрачунске вриједности објекта али не више од 10.000,00 KM по тарифном броју 52. Закона о административним таксама („Службени гласник Републике Српске“, број 100/11).

На основу ових локацијских услова грађевинска дозвола се може издати и другом инвеститору који уз захтјев достави доказе наведене у првом ставу ове тачке.

VI Локацијски услови важе до измјене важећег или доношења новог документ-просторног уређења, а уколико инвеститор не поднесе захтјев за издавање грађевинске дозволе у року од годину дана од дана издавања локацијских услова, прије подношења захтјева дужан је затражити увјерење да издати локацијски услови нису промијењени.

VII Контролу издатих локацијских услова врши републичка урбанистичко-грађевинска инспекција.

Достављено:

1. „Grand trade“ Б. Лука
2. Булић Жељко и Бранко (пуномоћнику)
3. Републичка урбанистичко-грађевинска инспекција
4. Евиденција
5. а/а

Министар

Сребренка Голић.

Катастарска општина:

Број плана: Б.П.

Б.П.У.К.П.

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размјера 1:1000

Број парцеле		Култура и класа	Посједник
и	Стари		
ер	премјер		
1	73/103	1799 II	

Мјесто и датум: Б.П.У.К.П. 10.06.2017.

Израдио:

Н.П.У.К.П.

А.П.У.К.П.



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: 21.11-952.1-1-17153/2018
Датум: 05.11.2018

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

ПОСЈЕДОВНИ ЛИСТ - ИЗВОД
број: 4243/15

Подаци о посједнику на земљишту										
Матични број				Индикације посједника		Сједиште или пребивалиште или адреса			Дно посједа	
0000000078546				ГРАНД ТРАДЕ Д.О.О. БАЊА ЛУКА		КАРАБОРЂЕВА 163 БАЊА ЛУКА			1/1	
Подаци о земљишту										
Блок	Број парцеле			План Скица	Потес Култура	Класа	Површина м2	Приход	СП Припис	Примједба
	основ.	подбр	згр.							
0	1764	1	1	022	ГРАДИЛИШТЕ	0	1605	0.00	314/2015 4243/15	
				022	пословна зграда					
	1764	1		022	ГРАДИЛИШТЕ	3	737	5.53	314/2015 4243/15	
				022	воћњак					
	1764	1		022	ГРАДИЛИШТЕ	1	512	5.84	314/2015 4243/15	
				022	њива					
	1764	1		022	ГРАДИЛИШТЕ	0	17544	0.00	314/2015 4243/15	
				022	двориште					
						20398	11.37			

На листу 4243 постоје нерешени захтеви: 952.1-6001/2018.

Накнада за овај ИЗВОД 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.



подручне јединице:



Republika Srpska
Republička uprava za geodetske
inženjersko-pravne poslove Banja Luka
POSREDOVAČKA JEDINICA BANJA LUKA
1.2018

Katastarska opština:

BANJALUKA
SP_BANJALUKA

21.11.14.3-949/A
NAR I RZ BROJ:

ZK uložak: 13389

Zemljišnoknjižni izvadak

A

Popisni list

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNOSTI	Površina			Primjeaba
			ha	a	m²	
1.	73/103	GRADILIŠTE, POSLOVNA ZGRADA - objekat br. 5; Gradilište 02 03 98	02	03	98	Dana 08.08.2014.g. preuzeto iz zk. ul. 13678 K.O. Banja Luka, DN: 4048/15 (vidi A-II upis red. br. 1)
4.	685/147	KUČIŠTE - DVORIŠTE; Kućiste sa dvorištem -- 01 07	--	01	07	Dana 08.08.2014.g. preuzeto iz zk. ul. 13678 K.O. Banja Luka,
5.	684/12	DVORIŠTE Bara; Dvorište -- 01 71	--	01	71	Dana 08.08.2014.g. preuzeto iz zk. ul. 13678 K.O. Banja Luka,
6.	685/148	KUČIŠTE I DVORIŠTE; Kućiste sa dvorištem -- 02 67	--	02	67	Dana 08.08.2014.g. preuzeto iz zk. ul. 13678 K.O. Banja Luka,
7.	685/149	KUČIŠTE - DVORIŠTE; Kućiste sa dvorištem -- 13 92	--	13	92	Dana 08.08.2014.g. preuzeto iz zk. ul. 13678 K.O. Banja Luka,
10.	73/369	NJIVA Bašča; njiva -- 14 84	--	14	84	DN:4247/17.
11.	73/491	NJIVA Bašča; njiva -- 15 34	--	15	34	DN:4247/17.
13.	73/490	VRT Put; Vrt -- 01 78	--	01	78	DN:4247/17.
14.	685/1A	KUČIŠTE I DVORIŠTE; Kućiste sa dvorištem -- 12 28	--	12	28	DN:4247/17.
15.	685/168	KUČIŠTE I DVORIŠTE; Kućiste sa dvorištem -- 05 65	--	05	65	DN:4247/17.
16.	685/160	KUČIŠTE I DVORIŠTE; Kućiste sa dvorištem -- -- 74	--	--	74	DN:4247/17.

B

Vlasnički list

Rbr	U P I S I	Primjedba
1	<p>Udio: 1/1 Tip: Prava svojine</p> <p>GRAND TREJD D.O.O. Banja Luka, Adresa: Banja Luka; Adresa: -, Adresa je u polju Prezime/Ima/Vlasnik</p> <p>JMB: null</p> <p>Pri: 01.07.2014.g. Dn: 21.11/714.1-3272/14</p> <p>Na osnovu pravosnažnog Rješenja Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, PJ Banja Luka, broj: 21.11/476-378/13 od 12.09.2013.g., uknjižuje se pravo svojine na nekretnine u A listu;</p>	Dana 08.08.2014.g. preuzeto iz zk. ul. 13678 K.O. Banja Luka.

C Teretni list

Rbr	U P I S I	Iznos (KM)	Primjedba
23.	<p>Primljeno: 06.06.2017. Dnevnik: 2709/17</p> <p>Na osnovu Odluke RUGIPP Banja Luka o osnivanju katastra nepokretnosti za dio katastarske opštine br. 21.04/951-1889/17 od 17.10.2016. godine i Obavijesti Komisije za izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanje prava na nepokretnostima PJ Banja Luka br. 21.11/951.1-80/16 od 05.06.2017. godine, zabilježuje se postojanje postupka za osnivanje katastra nepokretnosti u postupku pojedinačnog izlaganja na javni uvid i to za k.č.br. 73/103, 73/369, 73/35A, 685/147, 684/12, 685/148, 685/149, 685/1A i 685/160, po zahtjevu "Grand Trade" d.o.o. Banja Luka.</p> <p>Upisano: 03.07.2017. godine</p>		vidi C/25
25.	<p>Primljeno: 25.10.2018. Dnevnik: 4862/18</p> <p>Na osnovu Zaključka RUGIPP Banja Luka, Komisije za izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanje prava na nepokretnostima br. 21.11/951.1-80/16 od 24.09.2018. godine, zabilježuje se prekid postupka za osnivanje katastra nepokretnosti za dio katastarske opštine i to za k.č.br. 73/103, 73/369, 73/35A, 685/147, 685/148 i 685/149, 685/1A, 685/160 i 684/12, koji postupak je zabilježen pod r.br. 23.</p> <p>Upisano: 05.11.2018. godine</p>		vidi C/23
26.	<p>Primljeno: 30.10.2018. Dnevnik: 4963/18</p> <p>Na osnovu Ugovora o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama sačinjenog i ovjerenog u Banjoj Luci dana 26.10.2018. godine kod notara Slade Ivelic pod brojem OPU-1717/2018, uknjižuje se založno pravo - hipoteka I reda na nekretninama dužnika - založnog dužnika "Grand Trade" d.o.o. Banja Luka i to k.č.br. 685/147 u pov. od 107 m2, k.č.br. 684/12 u pov. od 171 m2, k.č.br. 685/148 u pov. od 267 m2, k.č.br. 685/149 u pov. od 1392 m2, k.č.br. 73/369 u pov. od 1484 m2, 73/491 u pov. od 1534 m2, 685/1A u pov. od 1228 m2, k.č.br. 685/168 u pov. od 565 m2 i k.č.br. 685/160 u pov. od 74 m2. a radi obezbeđenja novčanog potraživanja koje povjerilac ima prema dužniku u iznosu od 2.311.636,94 KM (slovima: dvamilionatristotinejedanaeststotinatridesetseset KM i 94/100) koji iznos predstavlja neplaćeni dio naknade za troškove uređenja gradskog građevinskog zemljišta i koji dospijeva na naplatu u roku od 3 (tri) godine od dana zaključenja ugovora o hipoteci i kao i svim drugim uslovima iz Ugovora o regulisanju međusobnih odnosa koji je zaključen između Grada Banja Luka, s jedne strane i "Grand Trade" d.o.o. Banja Luka, s druge strane pod brojem 12-G-4355/18 dana 25.10.2018. godine, u konst: GRADA BANJA LUKA</p> <p>-zabilježuje se zabrana otuđenja i daljeg opterećenja založenih nekretnina,</p> <p>-zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja budućih etažnih jedinica koje će biti izgrađene na k.č.br. 685/149 u pov. od 1392 m2, bez pisane saglasnosti založno povjerioca,</p> <p>-zabilježuje se zabrana zasnivanja i upisa stvarnih i ličnih službenosti na založenim nekretninama bez pisane saglasnosti založnog povjerioca,</p> <p>-zabilježuje se pristajanje na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja, tako da je hipoteka izvršna prema svakodobnim vlasnicima založenih nekretnina.</p> <p>Upisano: 05.11.2018. godine</p>	2311636	





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

МИШЉЕЊЕ О РАЗЛОЗИМА ЗА НЕПРИХВАТАЊЕ ИНИЦИЈАТИВЕ
ПРЕДУЗЕЋА „GRAND TRADE“, Д.О.О. ИЗ БАЊАЛУКЕ ЗА ИЗМЈЕНУ ДИЈЕЛА
РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ЗА ПРОСТОРДЕФИНИСАН УЛИЦМА: ЈОВАНА ДУЧИЋА, ПАВЕ
РАДАНА, I КРАЈИШКОГ КОРПУСА И ВУКА КАРАЏИЋА

број захтјева:

03-364-4113/18 од 19.11.2018.године

1. УВОД И ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ИНИЦИЈАТИВЕ

Предузеће „Grand trade“, д.о.о. из Бањалуке је поднијело иницијативу за измјену дијела Регулационог плана за простор дефинисан улицама: Јована Дучића, Паве Радана, I Крајишког корпуса и Вука Караџића.

Иницијатива се односи на земљиште означено као к.п. 1764/1 и 1770/2, к.о. Бањалука 7 (н.п.).



Катастарска подлога

У прилогу захтјева је достављена сљедећа документација:

- докази о власништву (копија катастарског плана издата 10.04.2018.године, посједовни лист број 4243/15 издат 05.11.2018.године, ЗК извадак број 13389 издат 05.11.2018.године);
- локацијски услови број 15.03-364-271/07 за изградњу комплекса пословно-стамбених објеката у Бањалуци издати 23.03.2018.године од стране Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију РС и
- копија Допуне урбанистичко-техничких услова за изградњу комплекса пословно-стамбених објеката на к.п. 1781/3, 1764/6, 1781/2, 1772/1 и 1772/2 и дијеловима к.п. 1781/4, 1764/5, 1764/4, 1764/3, 1763/1, 1760, 1758, 1757, 1765/3, 1755/2, 1768/1, 1764/1, 1766, 1774/1, 1770/1, 1770/2, 1812/2, 1775/1, 1775/2, 1774/3, 1774/2, 1812/3, 1812/7, 1774/4 и 1774/6, к.о. Бањалука 7 (н.п.) из септембра 2009.године израђени од стране пројектне куће „Stilling“, д.о.о. Бањалука.

Како иницијатива није била комплетна, Одјељење за просторно уређење је упутило допис за доставу допуне иницијетиве (допис за примљен 29.11.2018.године), и то:

- доказе о власништву за све парцеле које је неопходно обухватити евентуалном измјеном Плана, односно неопходно је допунити власничку документацију за к.п. број 1770/2, к.о. Бањалука 7 (н.п.) – копија катастарског плана са идентификацијом новог и старог премјера, посједовни лист и ЗК извадак, обзиром да иста заједно са к.п. број 1764/1, к.о. Бањалука 7 (н.п.) чини јединствену грађевинску парцелу у складу са важећим планским актом;
- сагласност других идентификованих власника земљишта за приступање измјени Плана према предложеном рјешењу;
- сагласност/изјаву о спремности сносеша трошкова израде измјене Плана, као и свих других трошкова који настану у поступку његовог доношења;
- предложено рјешење израђено у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 40/13, 106/15 и 3/16) и Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације („Сл.гл.РС“ број 115/13).

Подносилац иницијативе није доставио тражену документацију.

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

- Простор који је предмет иницијативе налази се на углу улица Вука Караџића и I. крајишког корпуса и обухваћен је Регулационим планом за простор дефинисан улицама: Јована Дучића, Паве Радана, I Крајишког корпуса и Вука Караџића („Службени гласник града Бањалука“ број 15/06);
- На предметном локалитету егзистира пословни објекат спратности П+9+Пе, док је на дијелу истог у току фазна изградња осталих садржаја планираних према регулационом плану;



Предметна локација и окружење

- Важећим регулационим планом предметна локација је предвиђена као комплекс пословно-стамбене намјене на једној грађевинској парцели, различите спратности (П, П+5+М, П+6+М, П+8+М, П+13). На цијелој површини грађевинске парцеле планирана је подземна гаража у два нивоа;



Важећи регулациони план: План просторне организације

3. АНАЛИЗА ЗАХТЈЕВА

Подносилац иницијативе уз захтјев није приложио приједлог траженог рјешења. Захтјев се односи на повећање спратности појединих објеката, и то:

- за објекат фазе 1. спратност -3По+П+25+М умјесто тренутне планске спратности -3По+П+14+М,
- за објекат фазе 8. спратност -3По+П+7+М умјесто тренутне планске спратности -3По+П+6+М,
- за објекат фазе 7 спратност -3По+П+9+М умјесто тренутне планске спратности -3По+П+7+М.

Како подносилац иницијативе није доставио доказе о власништву за све парцеле које је неопходно обухватити евентуалном измјеном Плана, сагласност других идентификованих власника земљишта за приступање измјени Плана према предложеном рјешењу, сагласност/изјаву о спремности сношења трошкова израде измјене Плана, као и свих других трошкова који настану у поступку његовог доношења и предложено рјешење израђено у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу и Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, 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.