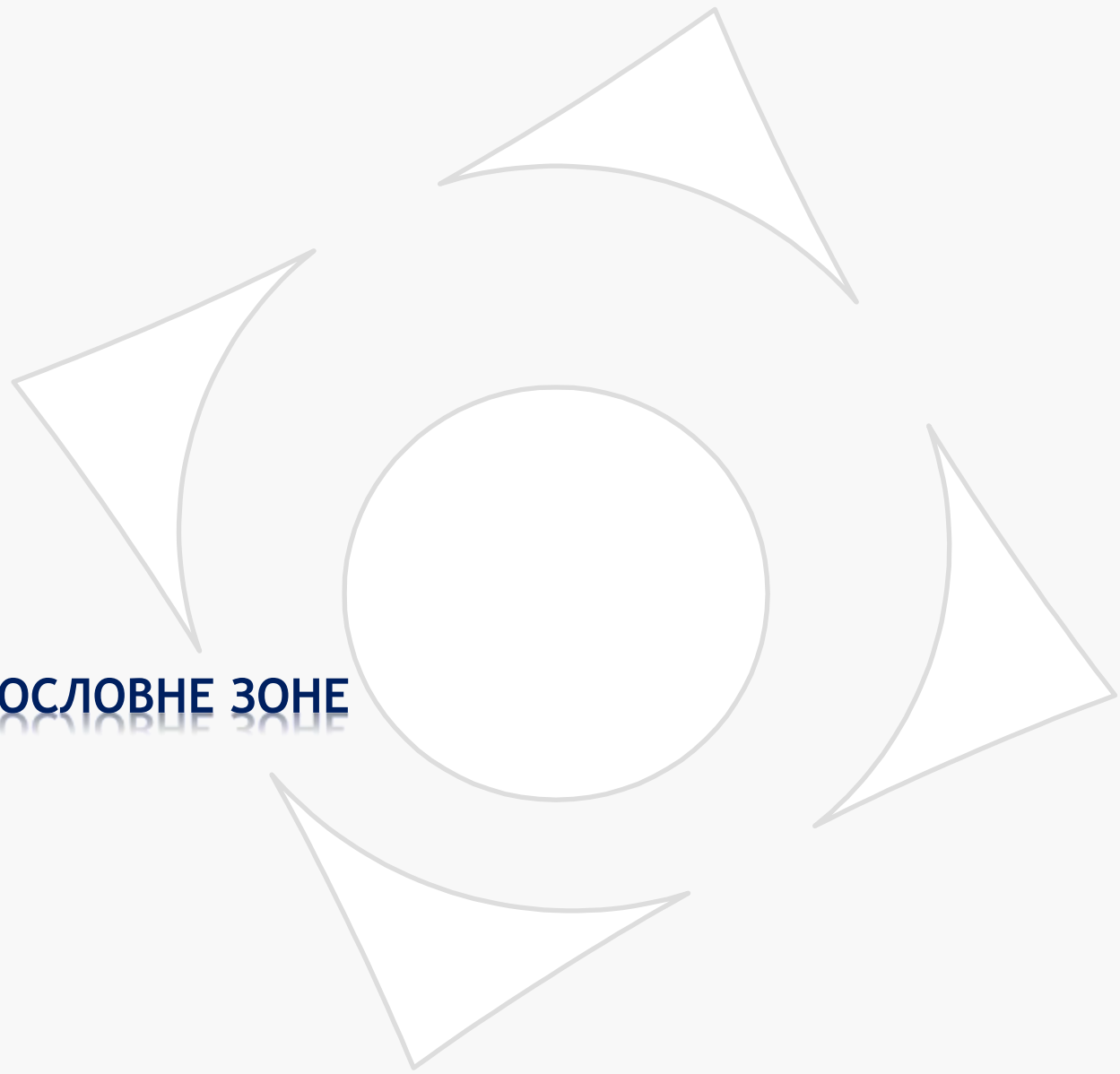


# ФУНКЦИОНИСАЊЕ ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ

ПРИМЈЕР ДОБРЕ ПРАКСЕ



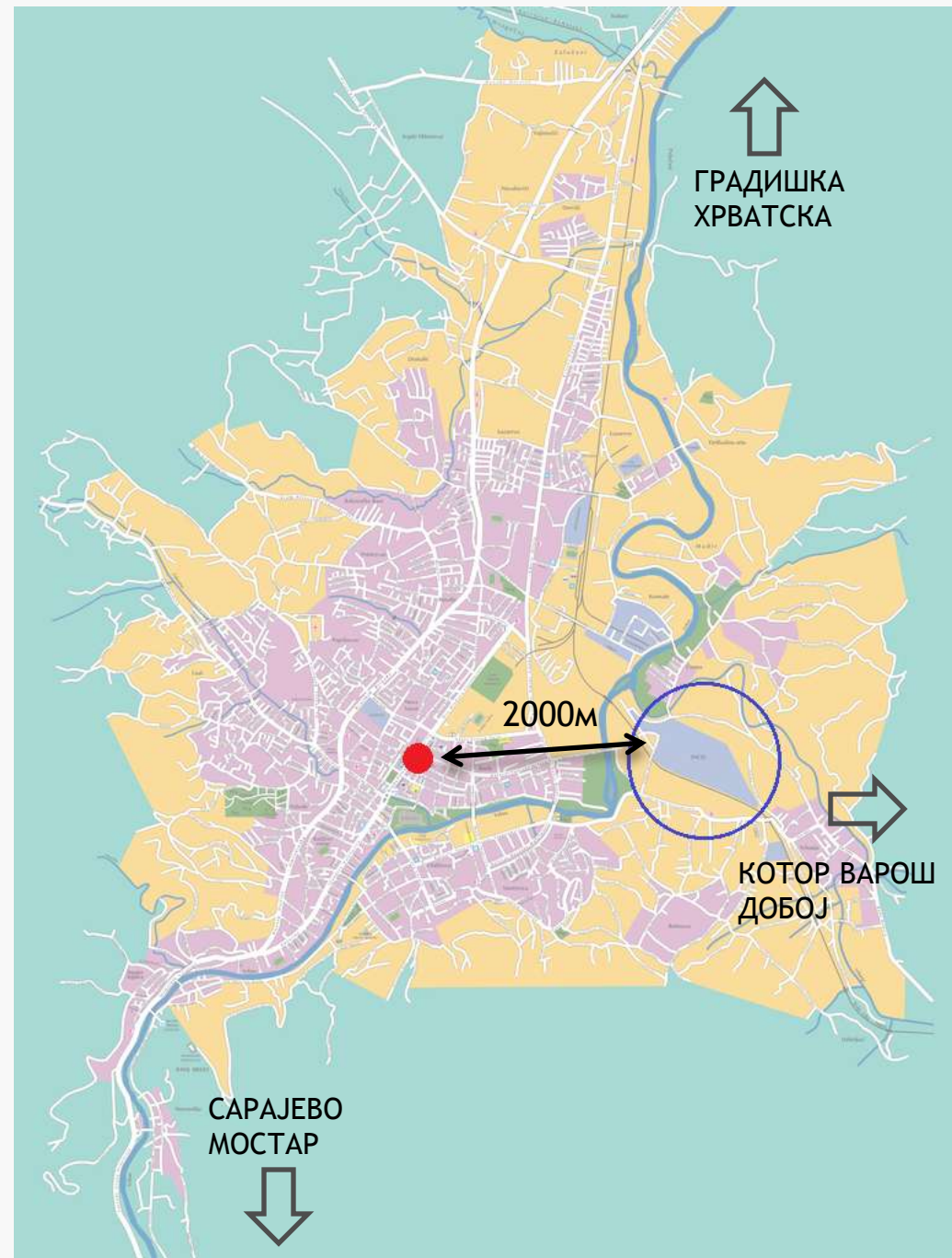
## ЛОКАЦИЈА

ЗАУЗИМА ИСТОЧНИ ДИО ГРАДА БАЊА ЛУКА

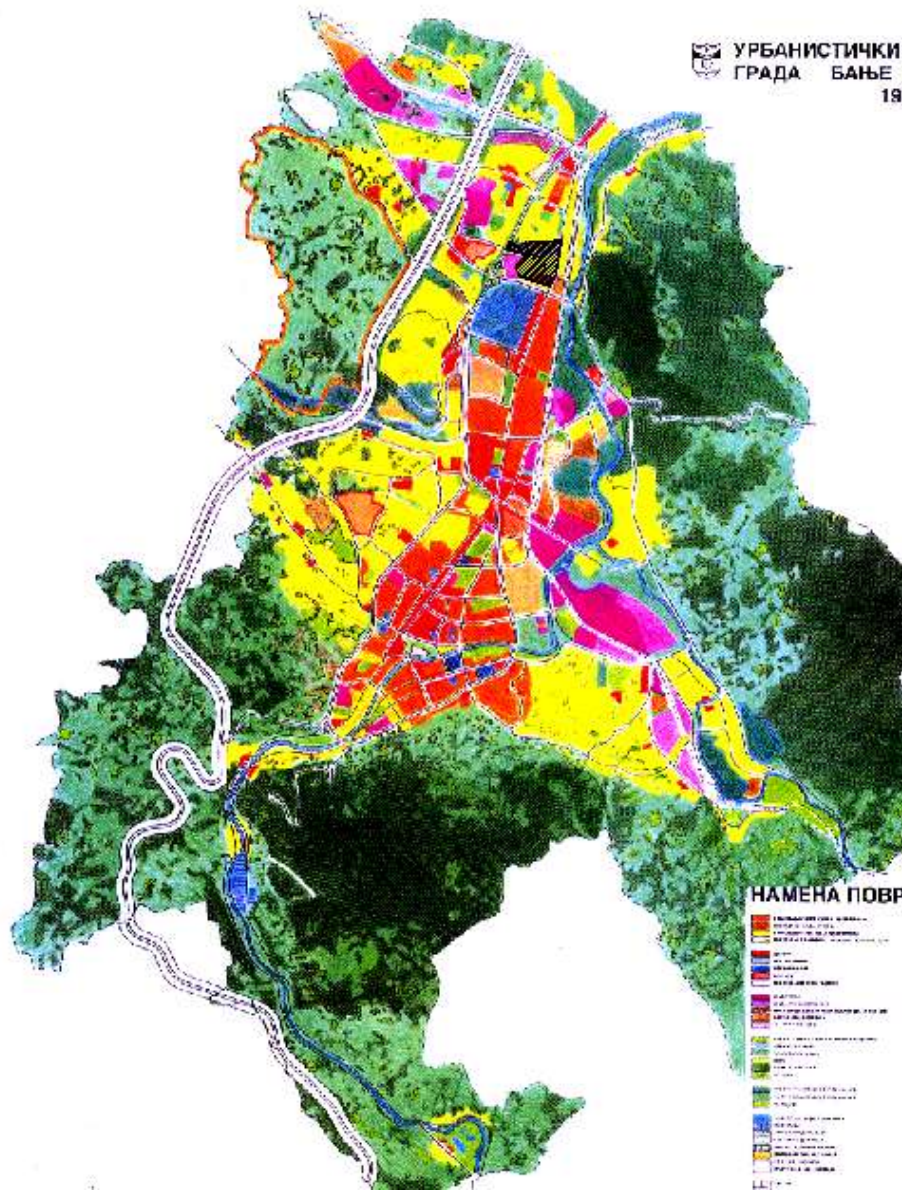
УДАЉЕН ОД АДМИНИСТРАТИВНОГ ДИЈЕЛА  
ГРАДА сса 2000м.

ДИРЕКТАН ПРИКЉУЧАК НА ИСТОЧНИ ТРАН  
ЗИТ, МАГИСТРАЛНЕ ПУТЕВЕ И ПРЕКО ЊИХ НА  
АУТО ПУТ

ДИРЕКТАН ПРИКЉУЧАК ИНДУСТРИЈСКИМ  
КОЛОСЈЕЦИМА СА ЖЕЉЕЗНИЧКОМ ПРУГОМ



## ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ГРАДА



УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ ИНДУСТРИЈСКА ДЈЕЛАТНОСТ ЈЕ СМЈЕШТЕНА У ИСТОЧНОМ ДИЈЕЛУ ГРАДА, ТАЧНИЈЕ ИСТОЧНА РАДНА ЗОНА, У ЧИЈИ САСТАВ УЛАЗИ И КОМПЛЕКС ИНЦЕЛОВИХ ТВОРНИЦА. ТАКОЂЕ И РАЗВОЈ ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ ЈЕ ПЛАНИРАН И РЕЗЕРВИСАН ДА СЕ ШИРИ НА ОВОМ ПОДРУЧЈУ. ПА ПРЕМА ТОМЕ НИСУ ПОСТОЈАЛЕ СМЕТЊЕ ЗА ИЗРАДУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА МЕДЕНО ПОЉЕ БАШ НА ОВОЈ ЛОКАЦИЈИ.



## ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ГРАДА

УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ ИНДУСТРИЈСКА ДЈЕЛАТНОСТ ЈЕ СМЈЕШТЕНА У ИСТОЧНОМ ДИЈЕЛУ ГРАДА, ТАЧНИЈЕ ИСТОЧНА РАДНА ЗОНА, У ЧИЈИ САСТАВ УЛАЗИ И КОМПЛЕКС ИНЦЕЛОВИХ ТВОРНИЦА. ТАКОЂЕ И РАЗВОЈ ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ ЈЕ ПЛАНИРАН И РЕЗЕРВИСАН ДА СЕ ШИРИ НА ОВОМ ПОДРУЧЈУ. ПА ПРЕМА ТОМЕ НИСУ ПОСТОЈАЛЕ СМЕТЊЕ ЗА ИЗРАДУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА МЕДЕНО ПОЉЕ БАШ НА ОВОЈ ЛОКАЦИЈИ. ПОСЛОВНА ЗОНА БАЊА ЛУКА, КАО ШТО СЕ ВИДИ И НА ПЛАНУ ЗАУЗИМА ЦЕНТРАЛНУ ПОЗИЦИЈУ НА ПРЕДВИЂЕНОМ ПРОСТОРУ ЗА ИНДУСТРИЈСКУ ЗОНУ ГРАДА, И ТИМЕ ИМА ПРЕДНОСТ ЗА ШИРЕЊЕ, А УКОЛИКО НЕ ДОЂЕ ДО ТОГА, ПРЕДНОСТ ЈЕ У ТОМЕ ШТО СЕ ОВДЈЕ МОГУ ИЗГРАДИТИ И ДРУГА СЛИЧНА ПРИВРЕДНА ПРЕДУЗЕЋА СА КОЈИМА ПОСЛОВНА ЗОНА МОЖЕ САРАЂИВАТИ И ТАКО ПРИВУЋИ ПУНО НОВИХ ИНВЕСТИТОРА. А ТО ЈЕ И ОБОСТРАНА КОРИСТ.

УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ БАЊАЛУКЕ ОБЕЗБЈЕЂЕНА ЈЕ ПОВОЉНОСТ ЛОКАЦИЈЕ ПОСЛОВНА ЗОНА У ОДНОСУ НА ГРАД И ШИРИ ПРОСТОР У САОБРАЋАЈНОМ СМISЛУ.

ПОСЛОВНОЈ ЗОНИ ЈЕ СА ОВИМ ПОЛОЖАЈЕМ У ГРАДУ И ШИРОЈ ОКОЛИНИ ОБЕЗБЈЕЂЕНА ПОВЕЗАНОСТ САОБРАЋАЈНОМ И ЖЕЉЕЗНИЧКОМ МРЕЖОМ СА СВИМ БИТНИМ ДИЈЕЛОВИМА БИХ И ЗЕМЉАМА У РЕГИОНУ. ПРОСТОР СЕ НАЛАЗИ У ПУТНОМ ПРСТЕНУ КОЈИ ЧИНЕ ГЛАВНЕ ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ КОЈЕ СУ УЈЕДНО ДИОНИЦЕ, ОГРАНЦИ ИЛИ ВЕЗЕ, МАГИСТРАЛНИХ ПУТЕВА. ПУТНИ ПРИСТУПИ КОМПЛЕКСУ ПРЕДВИЂЕНИ СУ

СА ЈУЖНЕ СТРАНЕ НА ПОСТОЈЕЋИ, ОДНОСНО ПРЕДВИЂЕНИ ПРОДУЖЕТАК БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ СТЕПЕ СТЕПАНОВИЋА, УЛИЦУ ВЕЉКА МЛАЂЕНОВИЋА И НОВОМ САОБРАЋАЈНИЦОМ ИСТОЧНО ОД ЖЕЉЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ

СА ЗАПАДНЕ СТРАНЕ ИСТОЧНИ ТРАНЗИТ, ТЈ. БУЛЕВАР ВОЈВОДЕ ЖИВОЈИНА МИШИЋА  
СА СЈЕВЕРНЕ СТРАНЕ НА ПРЕДВИЂЕНИ ПРОДУЖЕТАК УЛИЦЕ ПИЛАНСКА.

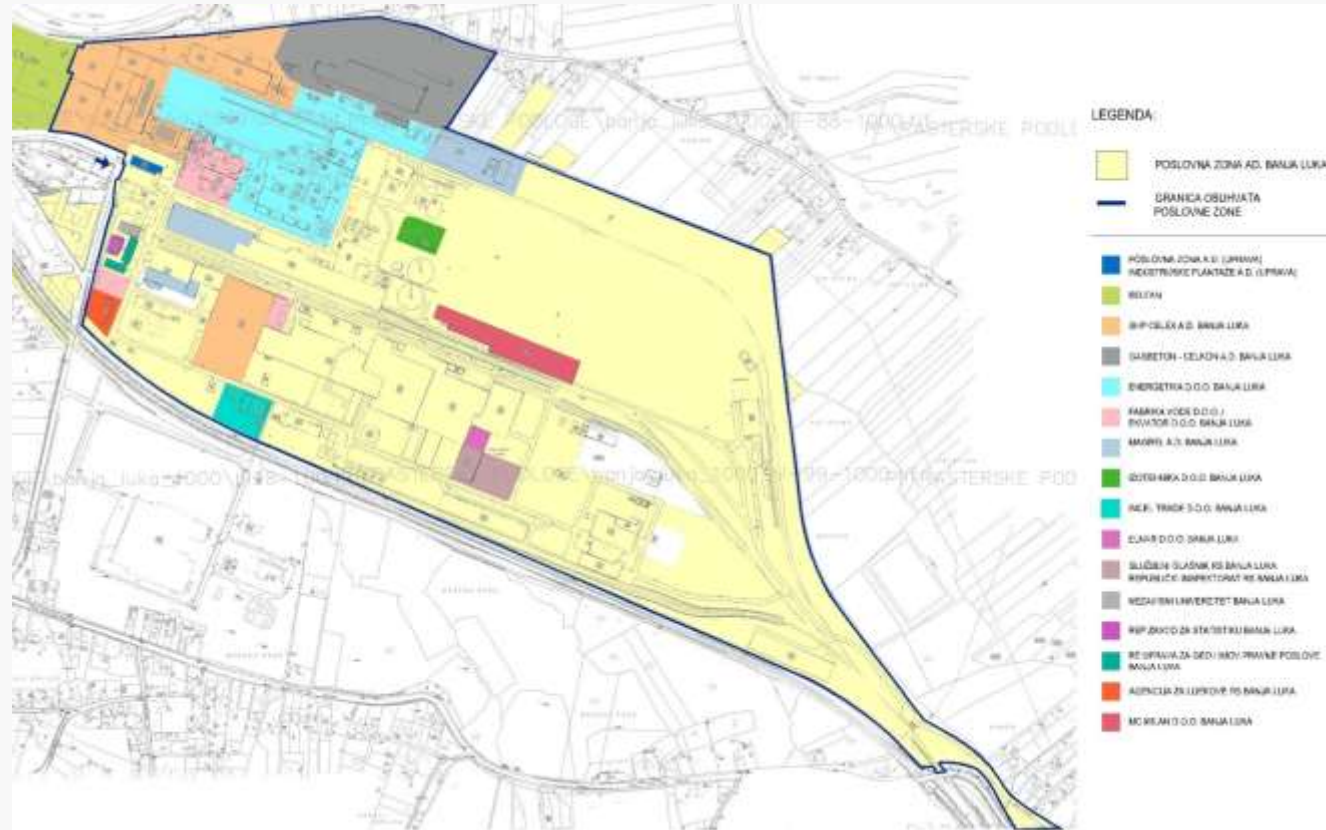
## РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА “МЕДЕНО ПОЉЕ”

УСВОЈЕН НА СКУПШТИНИ ГРАДА БАЊАЛУКА 19.04.2005.ГОД.



ОДЛУКОМ О ИЗМЈЕНИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ОБЈАВЉЕНОЈ У СЛУЖБЕНОМ ГЛАСНИКУ РС 96/06, ДОНЕСЕНЕ СУ ИЗМЈЕНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДИЈЕЛУ: ДЕТАЉНИМ УТ-УСЛОВИМА МОЖЕ СЕ ОДСТУПИТИ ОД ОБЛИКА ГРАНИЦА И ПОВРШИНЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА, РАДИ РЈЕШАВАЊА ИМОВИНСКИХ ОДНОСА, АДЕКВАТНИЈЕГ ОРГАНИЗОВАЊА ПРОСТОРА И СЛ. ШТО ЗНАЧИ И ДА СЕ ДВИЈЕ ИЛИ ВИШЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА, ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, МОГУ СПАЈАТИ У ВЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ, А ВЕЋЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ МОГУ СЕ ДИЈЕЛИТИ НА МАЊЕ АКО ЗАДОВОЉАВА СВЕ УСЛОВЕ САМОСТАЛНОГ ФУНКЦИОНИСАЊА.

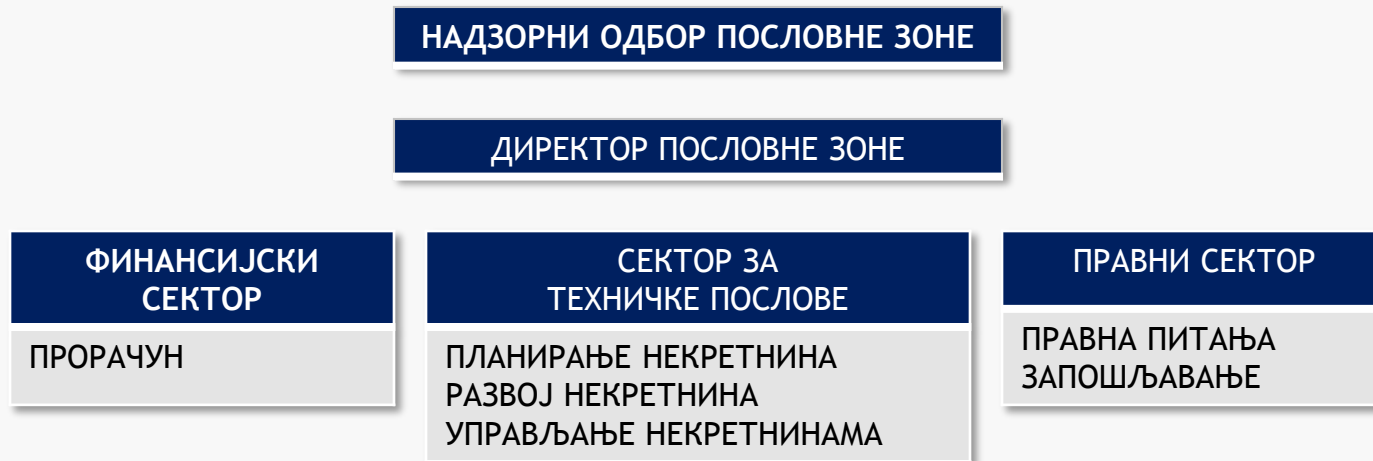
## ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА У ПОСЛОВНОЈ ЗОНИ



ОД ВЕЛИКЕ ЈЕ ВАЖНОСТИ РИЈЕШИТИ ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ОДНОСЕ ПРИЈЕ ЗАПОЧИЊАЊА БИЛО КОГ КОРАКА ПРЕДВИЂЕНОГ ЗА РАЗВОЈ ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ.

## ОПЕРАТЕР ЗОНЕ МОДЕЛ УПРАВЉАЊА ЗОНОМ

ОПЕРАТЕР ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ АД БАЊА ЛУКА ЈЕ ПРИВАТНО ПРЕДУЗЕЋЕ.



ОПЕРАТЕР ЗОНЕ ВОДИ БРИГУ О КОРИСНИЦИМА ЗОНЕ НА НАЧИН ДА ИМ ОМОГУЋИ ПОДРШКУ У СВИМ СЕГМЕНТИМА НЕОПХОНИМ ЗА УСПЈЕШНО ПОСЛОВАЊЕ.

ОБЕЗБЈЕЂУЈЕМО НАШИМ КОРИСНИЦИМА

САВЈЕТОДАВНЕ УСЛУГЕ

АДМИНИСТРАТИВНЕ УСЛУГЕ

КООРДИНАЦИЈУ И ПОВЕЗИВАЊЕ СА ДРУГИМ ПРАВНИМ СУБЈЕКТИМА КАО И СА ДРУГИМ ИНСТИТУЦИЈАМА

ОДРЖАВАЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ПОВРШИНА. ОБЕЗБЈЕЂУЈЕ ВАТРОГАСНУ СЛУЖБУ, СЛУЖБУ ОДРЖАВАЊА У ЗИМСКОМ ПЕРИОДУ, ОДВОЗ ОТПАДА И ЧУВАЊЕ И НАДЗОР ОБЈЕКТАТА.

**ОПЕРАТЕР ЗОНЕ  
СЛУЖБА ЗА НЕКРЕТНИНЕ**

- ВОДИ ЕВИДЕНЦИЈУ СВИХ НЕКРЕТНИНА ДРУШТВА И АЖУРИРА СВЕ ПРОМЈЕНЕ У ИСТОЈ
- КООРДИНИРА И УЧЕСТВУЈЕ У ПРОЦЕСУ ПРОВОЂЕЊА ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ, ДОПУНАМА И ИЗМЈЕНАМА ИСТИХ
- ПРИПРЕМА ПОДЛОГЕ ЗА ИЗМЈЕНЕ И КОРЕКЦИЈЕ У ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ
- ПРИПРЕМА ДОКУМЕНТАЦИЈУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ДАЈЕ ПОДЛОГЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ
- ПРЕДЛАЖЕ, ПЛАНИРА И УЧЕСТВУЈЕ У УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА КРОЗ ИСПУЊАВАЊЕ АДМИНИСТРАТИВНИХ И ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА, ПРАТИ И КОНТРОЛИШЕ ЊИХОВО ИЗВРШЕЊЕ
- ВРШИ КОНТРОЛУ И ПРАТИ ПОСТУПАЊЕ СА ДОКУМЕНТАЦИЈОМ И ЕВИДЕНЦИЈОМ О НЕКРЕТНИНАМА
- ОДГОВАРА ЗА БЛАГОВРЕМЕНО И АЖУРНО ЕВИДЕНТИРАЊЕ СВИХ ПРОМЈЕНА НА НЕКРЕТНИНАМА



НЕОПХОДНА АНАЛИЗА КОЈОЈ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИСТУПИТИ, КАО ПРВИ КОРАК ПО УСПОСТАВЉАЊУ ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ, ЈЕ ОБНАВЉАЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ КАПАЦИТЕТА ПРЕВАСХОДНО ПОТРЕБНИХ ЗА ФУНКЦИОНИСАЊЕ ЗОНЕ.

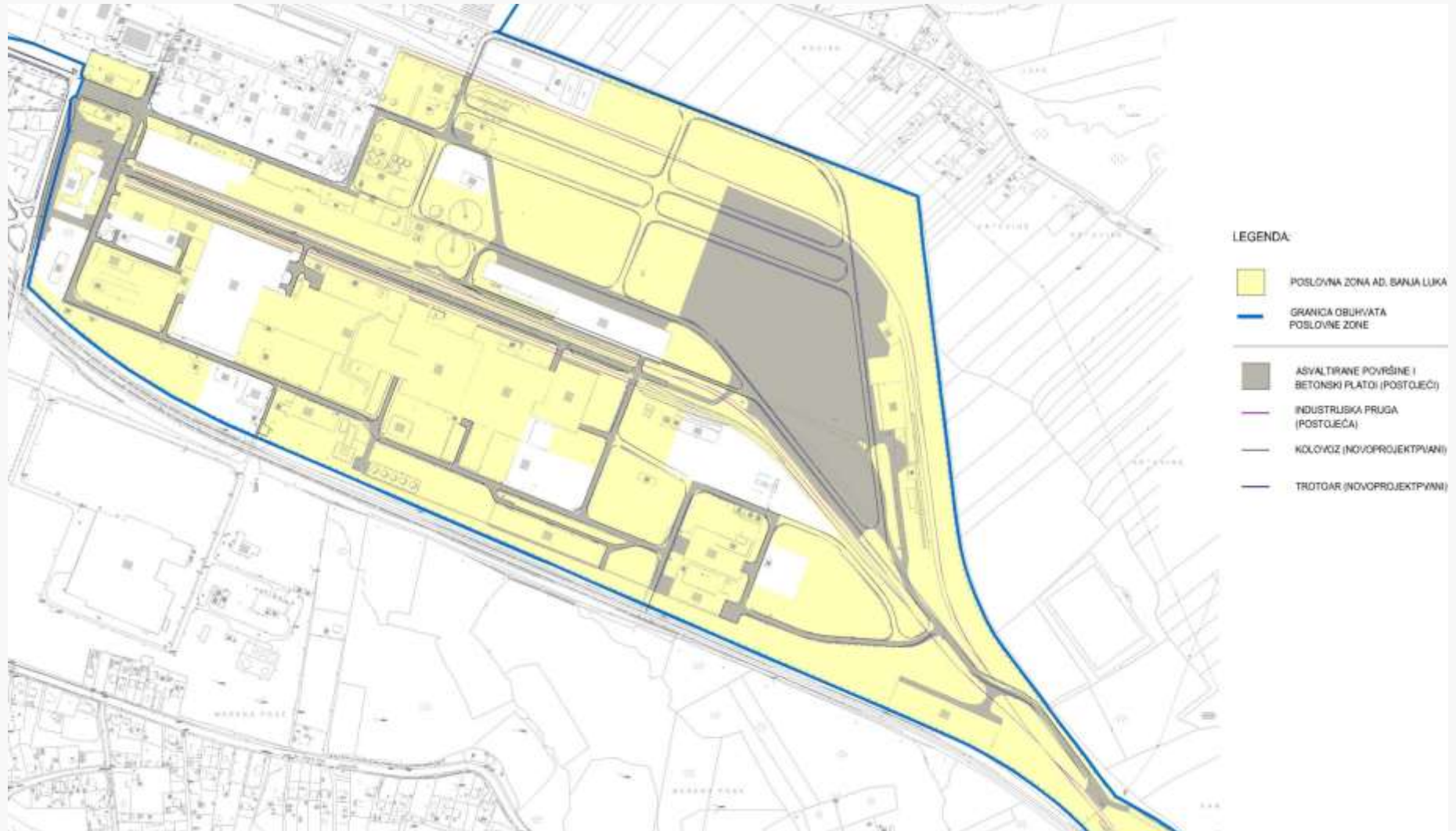
1. ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ
2. ПОСТОЈЕЋИ ГРАЂЕВИНСКИ ОБЈЕКТИ

НЕИЗГРАЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ СТАВИТИ НА РАСПОЛАГАЊЕ НОВИМ КОРИСНИЦИМА ПРЕКО

1. ПРОДАЈЕ
2. ЗАКУПА
3. ПРАВА ГРАЂЕЊА

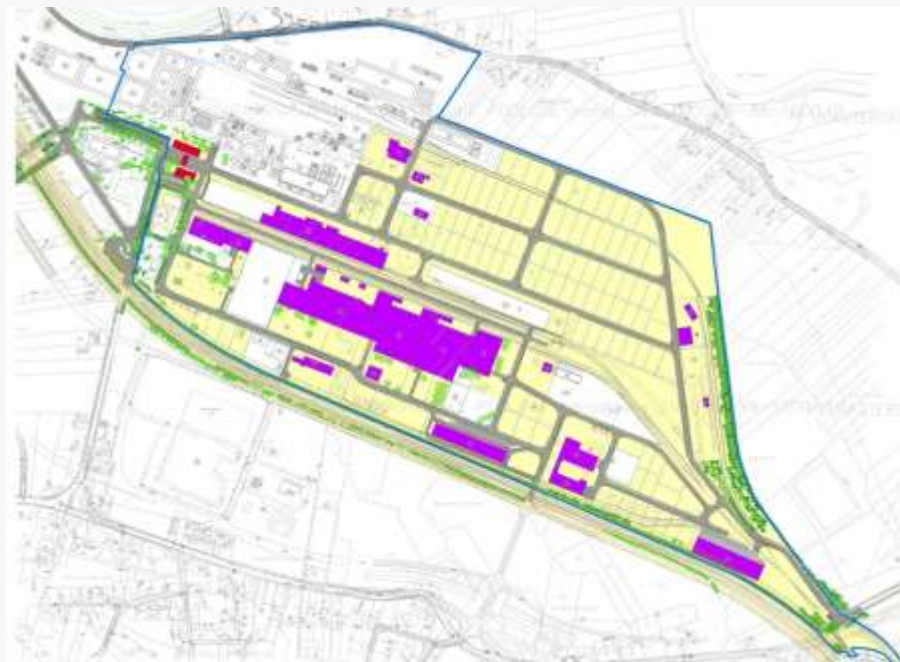


ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ  
ПЛАН ПОСТОЈЕЋЕ И НОВОПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНЕ  
ИНФРАСТРУКТУРЕ ПРЕМА РЕГУЛАЦИОНОМ ПЛАНУ  
ПРИВРЕДНОГ КОМПЛЕКСА МЕДЕНО ПОЉЕ



## ПОСТОЈЕЋИ ГРАЂЕВИНСКИ ОБЈЕКТИ ПЛАН ОБЈЕКТА ПРЕДВИЂЕНИХ ЗА САНАЦИЈУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И РУШЕЊЕ

1. ОБЈЕКТИ КОЈИ СУ У УПОТРЕБИ ИЛИ ОБЈЕКТИ КОЈИ ЗАХТИЈЕВАЈУ НАЈМАЊЕ ИЛИ НИШТА ОД ПОТРЕБНИХ РАДОВА АДАПТИРАЊА ЗА БУДУЋЕ КОРИСНИКЕ
2. ОБЈЕКТИ КОЈЕ ЈЕ НЕОПХОДНО САНИРАТИ И ДОВЕСТИ У ФУНКЦИЈУ
3. РЕКОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА
4. РУШЕЊЕ ОБЈЕКТА



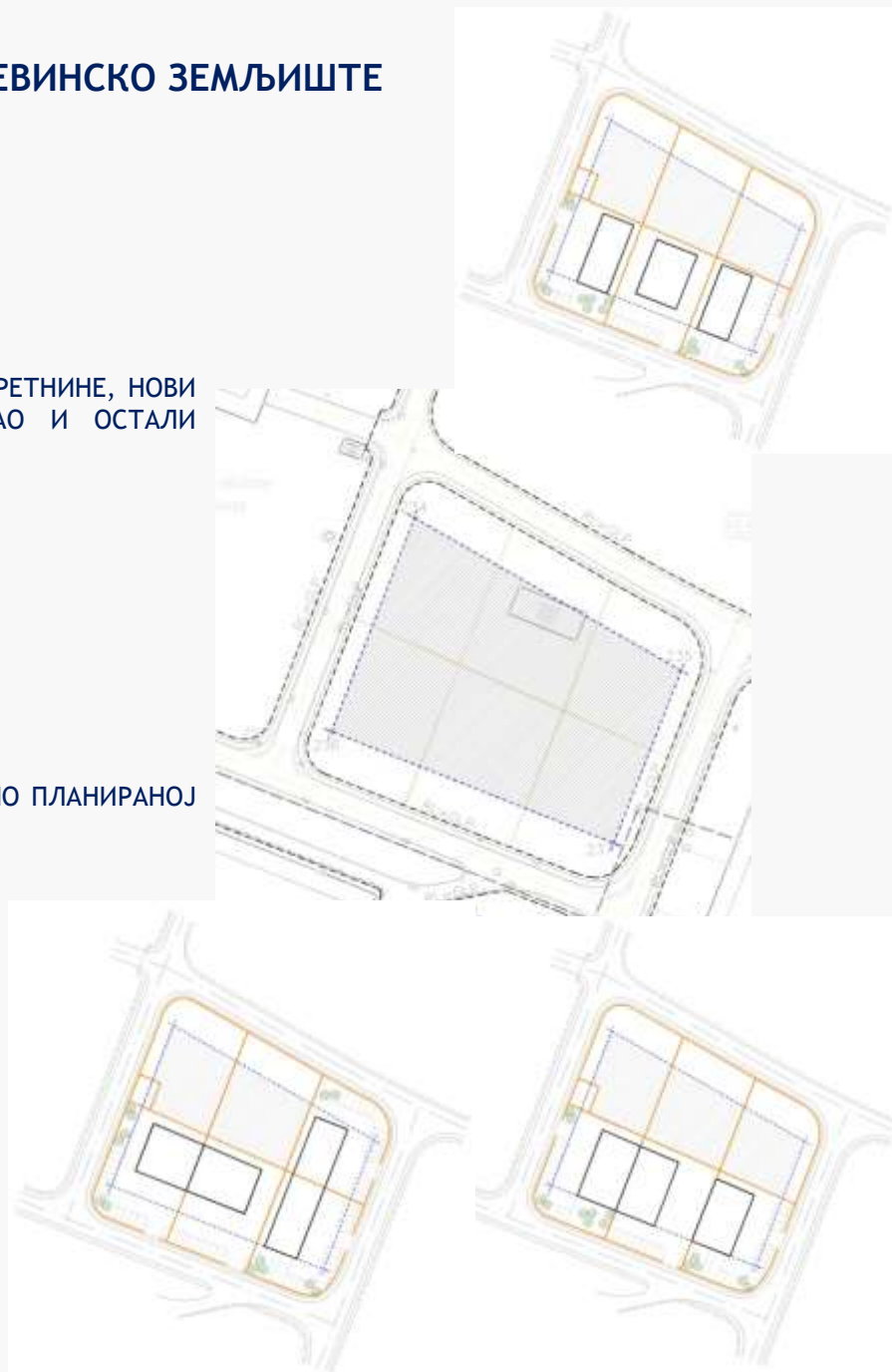
- ЗА АДАПТИРАЊЕ ОБЈЕКТА ЈЕ НЕОПХОДНО ПРИБАВИТИ САМО ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ОД ОДЈЕЉЕЊА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ.
- ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И УКЛАЊАЊЕ ОБЈЕКТА ЈЕ НЕОПХОДНО ПРИБАВИТИ ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ ОД ОДЈЕЉЕЊА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ ИЛИ РЕСОРНОГ МИНИСТАРСТВА.
- А ОД ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВАМ ЈЕ ПОТРЕБНА И УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА ЗА ТАЈ ИСТИ ОБЈЕКАТ ИЗ ПЕРИОДА ГРАЂЕЊА ИСТОГ.

## НЕИЗГРАЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

НЕИЗГРАЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ СТАВИТИ НА  
РАСПОЛАГАЊЕ НОВИМ КОРИСНИЦИМА ПРЕКО

1. ПРОДАЈЕ/УКОЛИКО СЕ ПОСЛОВНА ЗОНА ОДЛУЧИ НА ПРОДАЈУ НЕКРЕТНИНЕ, НОВИ СТАНАР У ЗОНИ ПОДЛИЈЕЖЕ СВИМ ПРАВИЛИМА ЗОНЕ КАО И ОСТАЛИ КОРИСНИЦИ/
2. ДУГОРОЧНОГ ЗАКУПА
3. КОНЦЕСИЈЕ
4. ПРАВА ГРАЂЕЊА
5. ЗАЈЕДНИЧКОГ УЛАГАЊА ОПШТИНЕ/РЕПУБЛИКЕ И ПРИВАТНОГ ИНВЕСТИТОРА
6. ДОДЈЕЛА

ВРЛО ЈЕ БИТНО ПЛАНИРАЊЕ ДИНАМИКЕ ИЗГРАДЊЕ ПРЕМА ПРЕТХОДНО ПЛАНИРАНОЈ ДЈЕЛАТНОСТИ У ЗОНИ.



## ДУГОРОЧНИ ЗАКУП ДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ОБЈЕКТА У ЗАКУП И ПРИМЈЕРИ У ПРАКСИ

ПОШТО ЈЕ ПРАВНО ЛИЦЕ ИСКАЗАЛО ИНТЕРЕС, НАДЗОРНИ ОДБОР ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ ДОНОСИ ОДЛУКУ О ДАВАЊУ ДУГОРОЧНОГ ЗАКУПА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ И ОБЈЕКТИМА, НА ОСНОВУ КОГ СЕ ПРАВИ УГОВОР О ОСНИВАЊУ ПРАВА ГРАЂЕЊА.

ОБЈЕКТИ И ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЈУ У ВЛАСНИШТВУ ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ.

УГОВОР О ОСНИВАЊУ ПРАВА ГРАЂЕЊА ИМА ОСНОВ У ЗАКОНУ О СТВАРНИМ ПРАВИМА РС, ЗАКОНУ О ПРЕМЈЕРУ И КАТАСТРУ РС И ЗАКОНУ О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ.

ОПЕРАТЕР ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ УГОВОРМ ДЕФИНИШЕ НЕКОЛИКО ОПЦИЈА ОДРЖАВАЊА ОВИХ ОБЈЕКТА:

- ПОТПУНО ОДРЖАВАЊЕ
- ДЈЕЛИМИЧНО ОДРЖАВАЊЕ
- ПОТПУНА ОДГОВОРНОСТ КОРИСНИКА ПРОСТОРА

## УГОВОР О ОСНИВАЊУ ПРАВА ГРАЂЕЊА ПРИМЈЕРИ У ПРАКСИ

ПОШТО ЈЕ ПРАВНО ЛИЦЕ ИСКАЗАЛО ИНТЕРЕС, НАДЗОРНИ ОДБОР ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ ДОНОСИ ОДЛУКУ О ДАВАЊУ ПРАВА ГРАЂЕЊА НА СЛОБОДНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ , НА ОСНОВУ КОГ СЕ ПРАВИ УГОВОР О ОСНИВАЊУ ПРАВА ГРАЂЕЊА.

УГОВОР О ОСНИВАЊУ ПРАВА ГРАЂЕЊА ИМА ОСНОВ У ЗАКОНУ О СТВАРНИМ ПРАВИМА РС, ЗАКОНУ О ПРЕМЈЕРУ И КАТАСТРУ РС И ЗАКОНУ О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ.

### САДРЖАЈ УГОВОРА:

- ОЗНАКА НЕПОКРЕТНОСТИ
- ОСНИВАЊЕ ПРАВА ГРАЂЕЊА
- САДРЖАЈ ПРАВА ГРАЂЕЊА
- РОК ПРАВА ГРАЂЕЊА
- НАКНАДА
- ОСТАЛЕ НАКНАДЕ И ТРОШКОВИ
- ПОДВРГАВАЊЕ ИЗВРШЕЊУ БЕЗ ОДЛАГАЊА
- САГЛАСНОСТ ВЛАСНИКА ЗЕМЉИШТА
- ОДОБРЕЊА И САГЛАСНОСТИ
- ЗЕМЉИШНОКЊИЖНИ ЗАХТЈЕВИ
- ПРЕНОС И ОПТЕРЕЂЕЊЕ ПРАВА ГРАЂЕЊА
- ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ
- ПОСЛЕДИЦЕ ПРЕСТАНКА ПРАВА ГРАЂЕЊА
- ОДГОВОРНОСТ ЗА ПРАВНЕ И МАТЕРИЈАЛНЕ НЕДОСТАТКЕ
- ОБАВЕЗА ОСИГУРАЊА

БРАУНФИЛД ЛОКАЦИЈЕ СУ ВРЛО ВАЖНА ПОДРУЧЈА УНУТАР ГРАДА  
КОЈА СКРИВАЈУ У СЕБИ ВРЛО ВЕЛИК ПОТЕНЦИЈАЛ.

ОВДЈЕ СЕ СКРИВАЈУ ДУГОРОЧНЕ ИНВЕСТИЦИЈЕ, АЛИ ИСПЛАТИВЕ,  
И КОЈЕ ИДУ У КОРИСТ СВИМ СТАНОВНИЦИМА ГРАДА.

НЕКАД СУ ТЕ ЛОКАЦИЈЕ СТАНОВНИЦИМА ГРАДА ПРУЖАЛЕ ПРИЈЕКО  
ПОТРЕБАН ПОСАО И САРАДУ.

ДАНАС СЕ ПРЕНАМЈЕНОМ ТИХ ЗАПУШТЕНИХ ЛОКАЦИЈА КОРИСТЕ  
ЊИХОВИ ПОТЕНЦИЈАЛИ И ГРАДУ СЕ ВРАЋА СЛИКА КОЈА ОДГОВАРА  
ДАНАШЊЕМ ВРЕМЕНУ.

ХВАЛА!