

- V krajiškog korpusa  
 - Ponirska  
 - I krajiškog proleterskog bataljona  
 - Rakovačkih rudara  
 - Refika i Muharema Plivca  
 - Rušida Džehverovića  
 - Sarajevska  
 - Semizova  
 - Smaje Fazlića  
 - Starčevića  
 - Subotička  
 - Suturlija  
 - Šandora Petefija  
 - VI prigradski put  
 - Spire Bocarića  
 - Tekija  
 - Tome Majera  
 - 39. divizije  
 - Trla  
 - Ustnaički put  
 - Vahide Maglajlić  
 - Veseli Brijeg  
 - Viktora Bubnja  
 - Vladimira Rolovića  
 - Zagorska  
 - Žibe Galijašević  
 - Žarka Zgonjanina

- Podgrmečka  
 - Prištinska  
 - Put banjalučkog odreda  
 - Redžepovića  
 - Rudarska od B.Živković  
 - Safeta Frica Filipovića  
 - Save Ljuboje  
 - Sestara Levi  
 - Sretena Stojanovića  
 - Stojana Vujašinovića  
 - Sulejmana Gazića  
 - Škopska  
 - Ševale Hadžić  
 - Školska  
 - Tabaci  
 - Titogradska  
 - Travnika  
 - Triglavski  
 - Tuzlanska od VIII Prigradskog puta  
 - Užička  
 - Velebitska  
 - Vida Nježića  
 - Vjenceslava Novaka  
 - Vlašićka  
 - Zemunska  
 - Zvonka Garića

## V POSLOVNA ZONA

Od granice IV zone do granice urbanog područja grada.

2.

Na osnovu člana 240. Statuta opštine Banjaluka (Sl. glasnik opštine Banjaluka, br. 5/87, 8/90, 2/91 i 7/91) i Odluke o organizaciji i načinu rada Izvršnog odbora (Sl. glasnik opštine Banjaluka, br. 5/74, 3/75, 6/82, 4/85, 11/90 i 10/91), Skupština opštine Banjaluka, na sjednici od 30.12.1991. god. donijela je

## O D L U K U

o izmjeni i dopuni Odluke o izboru predsjednika, potpredsjednika i članova  
 Izvršnog odbora opštine Banjaluka

I - U Odluci o izboru predsjednika, potpredsjednika i članova Izvršnog odbora opštine Banjaluka (Sl. glasnik opštine Banjaluka, br. 1/91) u tački I vrši se izmjena pod rednim brojem:

10. MITRAKOVIĆ PREDRAG, dipl. ing. arh., za člana i sekretara Opštinskog sekretarijata za prostor  
 no uređenje i komunalne poslove,

a dopuna se vrši pod rednim brojem:

12. OBRADOVIĆ SLOBODANKA, dipl. pravnik, za člana i načelnika Službe za skupštinske poslove.  
 Sljedećim navedenih izmjena i dopuna u tački I Odluke vrši se pomjeranje rednih brojeva.

II - Ovo rješenje objaviti u Službenom glasniku opštine Banjaluka.

Broj: 12-012-353/92.

PREDsjedNIK  
 SKUPŠTINE OPŠTINE

Mr Predrag Radić, s.r.

3.

Na osnovu člana 110. Zakona o prostornom uređenju (Sl. list SRBiH, br. 9/87, 23/88, 24/89, 10/90, 14/90, 15/90 i 14/91) i člana 260. Statuta opštine Banjaluka (Sl. glasnik opštine Banjaluka, br. 5/87, 1/90, 8/90 i 2/91), Skupština opštine Banjaluka, na sjednici od 8.1.1992. godine, donijela je

O D L U K U  
o prostornom uređenju

## I - OPŠTE ODREDBE

## Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi korištenja, izgradnja, uređenje i zaštita prostora i dobara u prostoru na urbanom području grada.

## Član 2.

Granica urbanog područja Banjaluka počinje na tromedi naseljenih mjesta Kuljani, Barlovci i Bukovica (opština Laktaši). Odavde granica ide jugoistočno, a zatim južno granicom opštine Banjaluka-Laktaši, sve do tromede već pomenutih opština i opštine Čelinac.

Ovdje granica produžava dalje južno, odnosno jugozapadno granicom opštine Banjaluka - Čelinac sve do četveromede naseljenih mjesta Debeljaci, granica opštine Banjaluka-Čelinac, naseljeno mjesto Bastasi i naseljeno mjesto Ponir (oba opština Banjaluka). Odavde granica skreće prema sjeverozapadu, a zatim ka jugozapadu i to granicom naseljenih mjesta Debeljaci, odnosno Banjaluka sa desne, te Ponir i Jagare sa lijeve strane sve do rijeke Vrbas. Granica odavde ide uzvodno sredinom rijeke Vrbas sve do početka kanjona Tijesno, gdje skreće ka sjeverozapadu i to granicom katastarske opštine Ducipolje sa desne, te Rekavica Donja sa lijeve strane. Dakle, granicom navedenih katastarskih opština, odnosno jugozapadnim obroncima planine Vranovina ili Ducipoljske planine granica produžava ka sjeverozapadu sve do poteza "Kukurik" odnosno "Balabanovog voćnjaka". Ovdje granica skreće kratko ka zapadu, a zatim ka jugozapadu i identična je granici naseljenih mjesta Banjaluka i Rekavice sve do tromede naseljenih mjesta Banjaluka, Rekavice i Kola.

Broj 1.

nih mjes  
 Odavde g  
 sve do t  
 tim sjev  
 sa lijev  
 granicom  
 Motike i  
 desne, t  
 nica pro  
 do trome  
 klapajuć  
 m ede nas

toku it  
 Zalužani

ka opšti  
 pravcu P  
 Ramićima  
 stanica  
 ta Kulja  
 prema sj  
 sa lijev  
 odakle i

Macure i

ča. Od r  
 jeku Vrt  
 Od raskr  
 sa Ul. C

kršća sa  
 diča. Oc  
 kršća sa  
 Ul. 27. Ju

ka Bosni

izvora I

zatim g  
 Ul. Rajk  
 ča sa Ul

kršća sa  
 varom s  
 nica ide  
 Džemala

Vrtjuka

Silvija  
 tim ide  
 Ul. Oml

geodetski  
 banizma



Od navedene tromade granica se pruža prema sjeveru i istovjetna je granici između naseljenih mjesta Banjaluka i Kola, te tako sve do tromade naseljenih mjesta Banjaluka, Kola, Kola Donja. Odavde granica ide granicom naseljenog mjesta Banjaluka sa desne, te Kola Donja sa lijeve strane sve do tromade naselja Banjaluka, Kola Donja i Pavlovac. Granica ide jedno vrijeme ka istoku, zatim sjeveroistoku, pa sjeveru podudarajući se sa granicom naselja Banjaluka sa desne, te Pavlovac sa lijeve strane. Sutiče se sa tromedom naselja Banjaluka, Pavlovac i Motike, granica produžava granicom naselja sa desne, te Motike sa lijeve strane. Tako ide sve do tromade naselja Banjaluka, Motike i Drakulić. Granica dalje produžava ka sjeveru i identična je granici naselja Drakulić, sa desne, te Motike sa lijeve strane, sve do tromade naselja Drakulić, Motike i Šargovac. Odavde granica produžava ka sjeveru i to granicom naselja Šargovac sa desne, te Motike sa lijeve strane, sve do tromade naselja Šargovac, Motike i Dragočaj, odakle skreće ka sjeveroistoku, a zatim istoku, poklapajući se sa granicom naselja Šargovac sa desne, te Dragočaj sa lijeve strane i to sve do tromade naselja Zalužani, Šargovac i Dragočaj.

Od tromade navedenih naseljenih mjesta granica se pruža ka sjeveru, a zatim ka sjeveroistoku i to granicom naselja Zalužani sa desne, te Dragočaj sa lijeve strane, sve do tromade naselja Zalužani, Dragočaj i Ramići (stari put Prijedor-Banjaluka).

Od navedene tromade granica produžava granicom između parcela 1343 i 1341 - obe katastarska opština Ramići, sve do novog puta Prijedor - Banjaluka. Sredinom navedenog puta granica skreće u pravcu Prijedora sve do poprečne veze (puta) Dragočaj - Ramići. Ovdje granica putem skreće prema Ramićima i to do željezničkog putnog prelaza, odnosno pruge u Ramićima, gdje prugom (željeznička stanica Ramići) ide prema Banjaluci sve do mjesta gdje se ova sutiče sa tromedom naseljenih mjesta Kuljani, Zalužani i Ramići. Granica se u navedenoj tromedi odvađa od željezničke pruge, skreće prema sjeveru, odnosno sjeveroistoku, te istoku i to granicom naselja Kuljani sa desne, te Ramići sa lijeve strane, sve do tromade naseljenih mjesta Kuljani, Barlovci i Bukovica (opština Laktaši) odakle i počinje opis granice urbanog područja Banjaluka.

Član 3.

Granica užeg urbanog područja grada Banjaluke počinje od raskršća ulica Omladinske i Filipa Macure i ide Ul. Filipa Macure i Ul. Demirovića do raskršća sa Ul. Kozarskom.

Od raskršća ulica Demirovića i Kozarske, granica ide Ul. Kozarska do raskršća sa Ul. Šeškića. Od raskršća Ul. Kozarske i Šeškića, granica ide Ul. Šeškića do rijeke Vrbas, zatim prelazi rijeku Vrbas i dolazi do raskršća Ul. Mahmuta Bušatlije i Nurije Pozderca (kod restorana "Alibaba"). Od raskršća Ulica Mahmuta Bušatlije i Nurije Pozderca granica ide Ul. Nurije Pozderca do raskršća sa Ul. Gavrila Principa.

Od raskršća Ul. Nurije Pozderca i Gavrila Principa, granica ide Ul. Gavrila Principa do raskršća sa Ul. Muharema Karabegovića, a zatim Ul. Muharema Karabegovića do raskršća sa Ul. Fahreta Dedića. Od raskršća Ul. Muharema Karabegovića i Fahreta Dedića, granica ide Ul. Fahreta Dedića do raskršća sa Ul. XI Krajiške brigade do Ul. Stevana Bulajića, zatim Ul. Stevana Bulajića do raskršća sa Ul. 27. Jula i Ul. Hasana Brkića.

Od raskršća Ul. Hasana Brkića, Stevana Bulajića i 27. Jula granica ide Ul. 27. Jula do Ul. Rajka Bosnića, a potom Ul. Rajka Bosnića do raskršća sa Ul. VIII prigradski put.

Od raskršća Ul. Rajka Bosnića i VIII prigradski put, granica ide Ul. VIII prigradski put do izvora Debeljača.

Od izvora Debeljača granica ide potokom Debeljača do granice linije parcele 2249 i 2201, zatim graničnom linijom ovih parcela do Ul. Save Ljuboje, a zatim Ul. Save Ljuboje do raskršća sa Ul. Rajka Bosnića i Vojislava Kecmanovića. Granica dalje ide Ul. Vojislava Kecmanovića do raskršća sa Ul. Danka Mitrova.

Od raskršća Ul. Vojislava Kecmanovića i Danka Mitrova, granica ide Ul. Danka Mitrova do raskršća sa ulicama Narodnog fronta i Bulevara solidarnosti. Od ovog raskršća granica dalje ide Bulevarom solidarnosti do raskršća sa Ul. Aleja JNA. Od raskršća Aleje JNA i Bulevara solidarnosti granica ide Ul. Partizanskih avijatičara do raskršća sa Ul. Džemala Bijedića. Od ovog raskršća ide Ul. Džemala Bijedića do nadvožnjaka.

Od nadvožnjaka granica ide željezničkom prugom Prijedor - Banjaluka - Doboj do Ul. Vlade Vitjuka, zatim Ul. Vlade Vitjuka do raskršća sa Ul. Ivica Davida.

Od raskršća Ul. Vlade Vitjuka i Ivica Davida granica ide Ul. Ivica Davida do raskršća sa Ul. Silvija Strahimira Kranjčevića, zatim Ul. Silvija Strahimira Kranjčevića do Zapadnog tranzita, zatim ide Zapadnim tranzitom Ul. Krajiških brigada i Omladinskom i vraća se u polaznu tačku raskršća Ul. Omladinska i Filipa Macure.

Član 4.

Granice urbanog područja i užeg urbanog područja grada Banjaluke ucrtane su na detaljnim geodetskim planovima razmjere 1:2500 koji se čuvaju u nadležnom opštinskom organu za poslove urbanizma i sastavni su dio ove Odluke.

## Član 5.

Opština uređuje i ostvaruje politiku prostornog planiranja:

a) razvojnim planovima:

- prostornim planom opštine,
- urbanističkim planom Banjaluke, i
- urbanističkim redovima za ostala naseljena mjesta i druga urbana područja;

b) provedbenim planovima:

- regulacionim planovima
- urbanističkim projektima;

c) srednjoročnim programom izgradnje i prostornog uređenja opštine;

d) drugim propisima i mjerama.

## II - IZGRADNJA I UREĐENJE PROSTORA

## Član 6.

Na teritoriji opštine utvrđuju se urbana područja na kojima se može vršiti građenje objekata i druge prostorne intervencije u skladu sa planom i odredbama ove Odluke.

## Član 7.

U svrhu planskog razvoja područja opštine, izgradnje naselja i objekata, stvaranja i održavanja povoljnih uslova za život i rad čovjeka i radi dugoročnog upravljanja prirodnim i stvorenim dobrima, u prostoru se utvrđuju:

- a) građevinsko zemljište,
- b) poljoprivredno zemljište,
- c) šumsko zemljište,
- d) neplodno zemljište i ugroženo zemljište,
- e) vodne površine,
- f) zaštićena i rekreaciona područja,
- g) saobraćajne površine,
- h) površine za ostale i specijalne namjene.

Namjena površina iz stava 1. ovog člana utvrđuje se planom ili posebnom Odlukom opštine.

## III - ZAŠTITA VODA

## Član 8.

Vodne površine i izvorišta vode za piće na području opštine utvrđene su prostornim planom opštine.

## Član 9.

1. Uz tokove rijeka Vrbas, Vrbanja i Suturlija utvrđuje se zaštitni pojas od 50 m računajući od korita sa obje strane rijeke.

2. Uz tokove rijeke Svrakava, Gomjenica i Krupa utvrđuje se zaštitni pojas od 25 m računajući od korita sa obje strane rijeke.

3. Uz ostale vodotoke: Bistrica, Brkolos, Piskavička rijeka, Subotica, Stratinska rijeka, Prijeka rijeka, Dragočajka, Široka rijeka, Muratovac, Bukovica, Vranovina, Rujišnjak, Rekavica, Đurđevac, Močila, Ularac, Rakovački potok, Zmijanjanak, Novoselija potok, Šargovačka rijeka, Milosavska rijeka, Ivaštanka, Podstanac sa retenzijom i Crkvena utvrđuje se zaštitni pojas od 10 m računajući od korita sa obje strane vodotoka.

4. Zaštitna zona oko izvorišta vode za piće utvrđuje se u poluprečniku 50 m.

U zaštitnom pojasu zabranjena je izgradnja svih građevinskih objekata, izvođenje drugih građevinskih radova i deponovanje otpadnih materijala svih vrsta, izuzev objekata potrebnih za rad vodovodnog sistema.



## IV - ZAŠTITA PODRUČJA PRIRODNOG I KULTURNOG ISTORIJSKOG NASLJEĐA

## Član 10.

Posebno vrijedna prirodna dobra na području opštine jesu:

1. Park Šuma Starčevica, Šibovi i Trapiska Šuma.
2. Parkovi u Ul.Maršala Tita, M.Stojanovića i Kozarskoj.
3. Grupacije visokog rastinja u Kastelu, Boriku na Adi.
4. Gradski drvoredi.
5. Grupacija vodenica na rijeci Krupi u radiusu od 250 m.
6. Termalne vode u Gornjem Šeheru.

Posebno vrijedni kulturno-istorijski kompleksi jesu:

1. Kompleks tvrđave Kastel s džamijom Ferhadijom, Sahat kulom.
2. Naselja Gornji Šeher, Novoselija i Pobrđe.
3. Kompleks Ul. Veselina Masleše.
4. Spomen kompleks na Šehitlucima.
5. Trg palih boraca s objektima SDK, Doma kulture i Skupštine opštine.
6. Kompleks stambenih objekata (vila u Ul.M.Stojanovića).

Posebno vrijedni kulturno-istorijski spomenici jesu:

1. Džamija Arnaudija.
2. Bahram-efendijina džamija u Desnoj Novoseliji.
3. Hadži-Zulfikarova i Hadži-kurtova džamija u Lijevoj Novoseliji.
4. Šeranića kuća, Sofi-Mehmed-pašina džamija u Gornjem Šeheru.
5. Česma s kanalima i Hadži-beg Zadina džamija na Grabu.
6. Halil-pašino turbe i Malkočeva nekropola na Hisetima.
7. Gazanferija džamija u Ul.M.Kovačevića.
8. Talina džamija u Pobrđu.
9. Pećinska džamija u Ul.Omladinskoj.
10. Crkva Trapista u Delibašinom selu.
11. Dolačka (Hadži-Omerova) džamija u Dolcu.
12. Umjetnička galerija.
13. Episkopski dvor u Aleji JNA.
14. Hotel "Palas".
15. Manastir Gomionica s konakom u Gomjenici.
16. Crkva u Krupi na Vrbasu.
17. Robna kuća Petra Kočića u Stričićima s Lujinim brijestom.

## Član 11.

Na područjima iz stava 1. člana 10. zabranjeno je izvoditi sve radove izuzev radova na uređenju tih prostora.

Na kompleksima iz stava 2. člana 10. mogu se izvoditi radovi samo na osnovu Regulacionog plana.

Na objektima iz stava 3. člana 10. mogu se izvoditi radovi samo na osnovu Urbanističkog projekta.

## Član 12.

Na površinama koje su planom predviđene za sport i rekreaciju mogu se graditi samo objekti za sport i rekreaciju.

## V - ZAŠTITA URBANOG STANDARDA

## Član 13.

Radi obezbjeđenja osnovnih uslova egzistencije stanovništva i normalnih uslova funkcionisanja naselja regulacionim planom, urbanističkim planom gdje nije donesen regulacioni plan ili urbanističkim redom utvrđuju se minimalni uslovi zaštite urbanog standarda.

## Član 14.

Koeficijent izgrađenosti, gustina naseljenosti i drugi elementi urbanističkog, odnosno prostornog plana utvrđuju se regulacionim planom.

Za urbano područje grada Banjaluke elementi iz prethodnog stava su sljedeći:

## 1. Individualno stanovanje:

- minimalna gustina stanovanja 60 str/ha
- maksimalni koeficijent izgrađenosti naselja 0,5
- maksimalna spratnost 4 etaže
- minimalne zelene površine po stanovniku 25 m<sup>2</sup>/st.

## 2. Kolektivno stanovanje:

- maksimalna gustina stanovanja 250 st/h
- maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,9
- maksimalna spratnost 9 etaža
- minimalne zelene površine po stanovniku 18 m<sup>2</sup>/st.

Pored navedenih uslova planom se utvrđuju i drugi minimalni uslovi zaštite standarda, kao što su:

- snabdjevenost vodom,
- minimum komunalnih instalacija i urbane opreme,
- nužni uslovi za saobraćaj pješaka i vozila i dr.

## Član 15.

Mjere zaštite tla i ugroženih područja kao i zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih dejstava utvrđuju se planom.

## VI - IZGRADNJA INFRASTRUKTURNIH SISTEMA

## Član 16.

Izgradnja infrastrukturnih sistema, građevina i uređenja vrši se u skladu sa Prostornim, odnosno urbanističkim planom, a na osnovu srednjoročnog programa izgradnje i prostornog uređenja, kao i na osnovu plana odgovarajućeg sistema.

Izgradnja vodovoda (elektro, poštanski, vrelovodni, toplovodni, vodovodni i kanalizacioni) na urbanom području Banjaluke može se izvoditi samo podzemno. Samo u izuzetnim slučajevima izgradnja vodovoda može se izvoditi i nadzemno.

## Član 17.

Radi obezbjeđenja funkcije infrastrukturnih sistema, građevina i uređaja, obrazuju se i uređuju zaštitni pojasevi duž infrastrukturnih trasa.

Širina zaštitnih pojaseva utvrđena je posebnim zakonima.

## VII - PLANIRANJE PROSTORA I NASELJA

## Član 18.

Skupština opštine je obavezna da donese sljedeće planove:

## a) Razvojni planovi:

1. Prostorni plan za područje opštine Banjaluka
2. Urbanistički plan grada za urbano područje Banjaluke
3. Urbanistički red za ona naselja i naseljena mjesta za koja se prostornim planom opštine utvrdi obaveza donošenja Urbanističkog reda.

## b) Provedbeni planovi:

1. Regulacioni plan za uže urbano područje grada
2. Urbanistički projekat za urbana područja za koja je Zakonom i ovom Odlukom utvrđena obaveza donošenja urbanističkog projekta
3. Plan parcelacije za područja za koja je Zakonom i ovom Odlukom utvrđena obaveza donošenja plana parcelacije.

## Član 19.

Skupština opštine donosi Odluku o pokretanju postupka za pristupanje izradi, odnosno izmjeni dopune ili reviziji prostornog plana Urbanističkog plana, Urbanističkog reda, Regulacionog plana i Urbanističkog projekta.

Odluka iz prethodnog stava sadrži naročito:



- vrstu plana
- područje koje obuhvata plan
- vremenski period za koji se plan donosi
- način obezbjeđenja sredstava za izradu plana
- nosioca pripreme i nosioca izrade plana
- odredbe o razmatranju i donošenju plana
- subjekte planiranja

Odlukom o pokretanju postupka za pristupanje izradi plana iz stava 1. ovog člana može se uvesti i režim zabrane građenja kao i djelimično ili potpuno zabraniti promet neizgrađenog zemljišta u svojini građana i građansko pravnih lica za područje koje se obuhvata planom.

#### Član 20.

Izradi plana prethodi:

- donošenje programa rada na pripremi, izradi i donošenju plana
- donošenje smjernica za pripremu i izradu plana
- izrada analitičko-dokumentacione osnove.

Dokumenta iz prethodnog stava predlaže nosilac izrade plana, a usvaja nosilac pripreme plana.

Nosilac priprema plana dužan je da u toku izrade plana obezbijedi saradnju i usaglašavanje stavova sa svim zainteresovanim subjektima, a posebno sa Skupštinom opštine, Privrednom komorom, Zavodom za zaštitu spomenika kulture i prirode, nadležnim opštinskim organima za planiranje, vodoprivredu, šumarstvo i poljoprivredu, saobraćaj, energetiku, narodnu odbranu i drugim.

#### Član 21.

Skupština opštine utvrđuje Nacrt plana i upućuje ga na javnu raspravu.

Na osnovu rezultata javne rasprave Izvršni odbor Skupštine opštine utvrđuje prijedlog plana i podnosi ga Skupštini opštine na usvajanje.

Prije usvajanja prostornog i urbanističkog plana potrebno je pribaviti mišljenje republičkog organa uprave nadležnog za poslove prostornog uređenja o usklađenosti ovih planova sa prostornim planom Republike.

#### Član 22.

Nakon sagledavanja potreba koje su utvrđene srednjoročnim programom izgradnje i prostornog uređenja opštine, potrebama određivanja gradskog građevinskog i ostalog građevinskog zemljišta, kao i planovima drugih subjekata čija realizacija planova i programa se realizuje u prostoru, utvrđuje se srednjoročni i godišnji program izrade planova.

Programom iz prethodnog stava utvrđuje se naročito:

- vrsta planova
- naziv plana koji se izrađuje i donosi u planskom periodu
- dinamika izrade i donošenje planova
- područje koje se obuhvata planovima
- sredstva za izradu planova i drugo.

#### Član 23.

Program iz stava 1. ovog člana usvaja Izvršni odbor Skupštine opštine.

Sredstva za izradu planova iz člana 18. ove Odluke obezbjeđuju se iz:

- naknade za dodjeljeno građevinsko zemljište
- naknade za uređenje građevinskog zemljišta
- naknade za korištenje građevinskog zemljišta
- budžeta Skupštine opštine Banjaluka
- sredstva subjekata planiranja
- drugih izvora.

Iznos sredstava za izradu planova utvrđuju se srednjoročnim i godišnjim programom izrade planova.

#### Član 24.

Istovremeno sa donošenjem planova iz člana 18. ove Odluke Skupština opštine donosi Odluku kojom utvrđuje način, uslove i mjere za provođenje plana.

#### Član 25.

Izmjena, dopuna ili revizija plana vrši se po postupku za donošenje plana.

## Član 26.

Odluka o planu objavljuje se u Službenom glasniku opštine.

Plan je javni dokument, ukoliko za određene njegove dijelove nije drugačije određeno.

Plan se izlaže na stalni javni uvid kod nadležnog opštinskog organa.

## VIII - PARCELACIJA I UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

## Član 27.

Na građevinskom zemljištu namjenjenom za individualnu stambenu izgradnju veličina građevinske parcele se utvrđuje planom parcelacije, odnosno urbanističkom saglasnošću.

Površina građevinske parcele za građenje slobodnostojećeg objekta na urbanom području grada ne može biti manja od 300 m<sup>2</sup> ni veća od 600 m<sup>2</sup>. Na ostalim urbanim područjima opštine građevinska parcela ne može biti manja od 300 m<sup>2</sup> ni veća od 1000 m<sup>2</sup>.

Građevinska parcela mora da ima kolski pristup, a ako ne dozvoljavaju terenski uslovi građevinska parcela mora da ima javni pješački pristup.

## Član 28.

Minimalni obim uređenja građevinskog zemljišta na užem urbanom području grada utvrđuje se programom uređenja građevinskog zemljišta.

Minimalnim obimom uređenja zemljišta na širem urbanom području grada kao i za ostala urbana područja za koja nije donesen program uređenja zemljišta smatra se:

- snabdjevanje vodom i odvoz otpadnih voda prema mjesnim prilikama,
- stalni prilazni put do građevinske parcele,
- priključak na električnu mrežu,
- ostali uslovi utvrđeni ovom Odlukom.

## IX - USLOVI GRAĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA

## 1. Opšti uslovi građenja

## Član 29.

Građenje naselja, građevina i uređenja i druge intervencije u prostoru na području opštine mogu se vršiti samo na urbanim područjima u skladu sa namjenom koja je utvrđena:

- Prostornim planom opštine,
- Urbanističkim planom grada,
- Urbanističkim redovima,
- Regulacionim planovima,
- Urbanističkim projektom,
- Planom parcelacije.

## Član 30.

Izuzetno od odredbe iz prethodnog člana na zemljištima koja nisu građevinska i koja se nalaze izvan urbanih područja mogu se graditi građevine i vršiti drugi zahvati u prostoru, ako su utvrđeni urbanističkom saglasnošću, i to:

- radovi i građevine koji služe uređenju tih zemljišta i prostora (građenje šumskih puteva, melioracije i sl.),
- planinarski, lovački, sportski i slični objekti,
- gospodarski objekti kod poljoprivrednih proizvođača koji imaju privremeni karakter (plascenici, pčelinjaci, ostave za alat i poljoprivredne mašine),
- energetske poštansko-telegrafsko-telefonske, telekomunikacioni objekti i uređaji (dalekovodi, kablovski vodovodi, komunikacioni objekti i uređaji, cjevovodi i sl.),
- objekti i uređaji koji služe narodnoj odbrani i javnoj bezbjednosti,
- pumpne stanice, ugostiteljski objekti, stajališta i sl.



## Član 31.

Građenje slobodnostojećih objekata na urbanim područjima može se odobriti ako su pored uslova propisanih zakonom ispunjeni sljedeći uslovi:

1. Odstojanje novog objekta od tri etaže, ne može biti manje od 6 m od postojećeg ili planiranog susjednog objekta.
2. Odstojanje novog objekta od četiri i više etaža ne može biti manje od 12 m od postojećeg ili planiranog susjednog objekta.
3. Odstojanje novih objekata od privremenih objekata može biti i manje od propisanih u tački 1. i 2. ovog člana.

## Član 32.

Građenje objekata može se odobriti ako je taj objekat udaljen najmanje 3 m od susjedne građevinske parcele.

Udaljenost iz prethodnog stava može biti i manja ako zadovoljava uslove iz člana 31. ove Odluke.

## Član 33.

Regulacionim planom i Urbanističkim projektom na pojedinim područjima mogu se utvrditi i drugačija odstojanja za objekte iz člana 32. ako to zahtijevaju posebni arhitektonsko-urbanistički uslovi i ukoliko se dogradnjom može formirati duplex ili niz objekata.

## Član 34.

Pod postojećim ili novim objektom u smislu ove Odluke smatra se svaki stalni ili privremeni objekat visoke gradnje, bez obzira na njegovu namjenu (stambeni, poslovni ili pomoćni).

## Član 35.

Odstojanje između objekata je najkraće odstojanje od najisturenijih zidnih površina objekata u svim pravcima.

Najisturenije zidne površine objekata ne smiju prelaziti građevinsku liniju.

Za smanjivanje propisanih odstojanja ne može se prihvatiti usmena ili pismena saglasnost susjeda, odnosno korisnika ili vlasnika objekata, niti bilo koji sporazum zainteresovanih strana-ka koji bi bio u suprotnosti sa odredbama ove Odluke.

## Član 36.

Svi objekti koji se grade na urbanom području grada, a služe za stanovanje, rad i drugu poslovnu djelatnost moraju imati ugrađene instalacije i uređaje za električnu energiju, vodovod i kanalizaciju bez obzira na trenutnu mogućnost njihovog priključenja na javnu mrežu.

Korisnici, odnosno vlasnici objekata iz stava 1. obavezni su da u roku od godinu dana nakon izgradnje i puštanja u upotrebu javne mreže izvrše priključenje objekata na mrežu.

Građenje objekata na urbanim područjima opštine može se vršiti isključivo od postojećih građevinskih materijala.

## Član 37.

Građenje stambeno-poslovnog i poslovnog objekta ne može se odobriti ako se predviđenom poslovnom djelatnosti stvara buka, neugodni miris, para, prašina i sl. ili ako se njome na drugi način ometa normalna funkcija u istom ili susjednim objektima.

Građenje poslovnog ili stambeno-poslovnog objekta (ugostiteljski, trgovinski i dr.) koji u svrhu snabdijevanja mora koristiti motorno vozilo odobrit će se samo ako je moguć pristup tim vozilom do ekonomskog ulaza u objekat.

Građenje stambeno-poslovnog i poslovnog objekta čija je namjena pranje, opravka i servisiranje motornih vozila odobrit će se samo ako poslovni prostor ima uslove za parkiranje i zadržavanje motornih vozila.

## 2. Uslovi građenja na urbanom području grada

## Član 38.

Građenje stalnih objekata kao i vršenje drugih prostornih intervencija na urbanom području grada može se odobriti ako je građenje u skladu sa planom, uslovima i propisanim zakonom i ovom Odlukom.



## Član 39.

Postojeći objekti, koji se nalaze na urbanom području, a koji ne odgovaraju namjeni iz Urbanističkog plana ne mogu se dograđivati, nadziđivati niti se na njima mogu vršiti konstruktivni zahvati, ukoliko se sa tim zahvatima ne obezbjeđuje namjena utvrđena planom.

Na objektima iz stava 1. ovog člana mogu se odobriti:

- radovi dogradnje u cilju obezbjeđenja osnovnih higijenskih uslova (kupatilo i WC), konzervacija građevine, radovi na sanaciji i izgradnji priključaka.

## Član 40.

Za postojeće objekte na urbanom području koji odgovaraju namjeni površina iz Urbanističkog plana može se odobriti dogradnja, nadziđivanje, rekonstrukcija krova, konstruktivna sanacija i kada nije donesen Regulatorni plan, odnosno Urbanistički projekat, ako su ispunjeni ostali uslovi utvrđeni članom 31. i 32.

## 3. Uslovi građenja na ostalom području opštine

## Član 41.

Građenje objekata i vršenje drugih prostornih intervencija na ostalim urbanim područjima opštine i izvan urbanih područja može se odobriti u skladu sa prostornim planom opštine, urbanističkim redovima i drugim uslovima koji su utvrđeni ovom Odlukom.

## 4. Uslovi izgradnje pomoćnih i gospodarskih objekata i promjene namjene i nadstrešnice

## Član 42.

Na istoj građevinskoj parceli na kojoj je izgrađen ili je planiran (matični) stambeni objekat odnosno stambeno-poslovni objekat može se odobriti izgradnja još jednog objekta površine do 36 m<sup>2</sup> namjene poslovne ili pomoćne.

Ukoliko se radi o izgrađenom objektu može se odobriti objekat površine veće za 20% od površine utvrđene u prethodnom stavu.

Objekat iz prethodnog stava može se graditi samo kao prizemni sa maksimalnom nadzidom 0,20 m, a na regulatornoj liniji (međa) pod uslovima propisanim ovom Odlukom.

## Član 43.

Gospodarski objekat je građevina ili više građevina na istoj građevinskoj parceli na kojoj se nalazi glavni matični stambeni, odnosno stambeno-poslovni objekat. Gospodarski objekat može imati sljedeće namjene: staja, tor, košana, objekat za smještaj poljoprivrednih mašina i alata, svinjci, kokošinjci. Ukupna površina ostave za alat i poljoprivredne proizvode, ukoliko se gradi kao izdvojen objekat na zasebnoj katastarskoj parceli, ne može biti veća od 9 m.

## Član 44.

Nije dozvoljena promjena namjene garaža u nizu (kolektivne garaže). Izuzetno, može se odobriti privremena promjena namjene kompletnog niza ili dijela niza koji se može arhitektonski uskladiti, a na osnovu urbanističko-tehničkih uslova.

## Član 45.

Nadstrešnica i tenda su građevine na istoj građevinskoj parceli na kojoj se nalazi matični poslovni ili stambeno-poslovni objekat i u funkciji su poslovnog prostora.

Izgradnja nadstrešnice i tende može se odobriti u dužini i visini poslovnog prostora u širini od 2,50 m pod uslovom da ne ometaju normalno funkcionisanje motornog saobraćaja i pješackog prelaza.

## 5. Uslovi izgradnje privremenih montažno-demontažnih objekata

## Član 46.

Pod privremenim montažno-demontažnim objektom (u daljem tekstu: kiosk) u smislu ove Odluke smatra se objekat koji može biti industrijski proizveden objekat ili objekat izgrađen od industrijski proizvedenih elemenata, građen prema urbanističko-tehničkim uslovima.

## Član 47.

Urbanistička saglasnost za privremene objekte izdaje se izuzetno sa ograničenim rokom važenja do 5 godina, a na osnovu plana parcelacije.

Planom parcelacije utvrdiće se broj i namjena objekata.

Dodjela lokacije za izgradnju kioska vrši se putem konkursa u skladu sa Odlukom o građevinskom zemljištu.

## Član 48.

Važnost odobrenja za postojeće kioske kojima je istekao rok privremenosti može se produžiti do roka iz prethodnog člana.

Vršenje građevinskih radova na objektima iz stava 1. ovog člana može se odobriti samo u skladu sa planom parcelacije.

## Član 49.

Građenje kuća za odmor (vikendica) može se odobriti samo na prostoru koji je prostornim, odnosno urbanističkim planom, urbanističkim redom i planom parcelacije utvrđen za izgradnju ovih objekata.

Uslovi izgradnje vikendica utvrđuju se urbanističkom saglasnošću na osnovu odgovarajućeg plana iz stava 1. i plana parcelacije.

## Član 50.

Ograda na regulacionoj liniji ne može se graditi bez odobrenja za građenje.

Uslovi izgradnje ograde utvrđuju se urbanističkom saglasnošću.

Visina ograde ne može biti veća od 1,5 m.

Izuzetno, visina ograde može biti i veća od visine utvrđene u prethodnom stavu, ako se radi o ogradama za industrijske i sl. društvene objekte.

## Član 51.

Na javnim površinama dozvoljeno je postavljanje tipskih uređenih tezgi (pultova) za obavljanje poslovnih djelatnosti na za to određenim lokacijama, a prema urbanističko-tehničkim uslovima.

Na javnim površinama zabranjeno je postavljanje šatora i kampova.

Odobrenje za postavljanje frižidera, knjigobusa, prodaju lubenica i kestenja izdaje organ uprave nadležan za komunalne poslove.

## 6. Uslovi dogradnje, nadziđivanja, sanacije, rekonstrukcije objekata i rekonstrukcije krovista

## Član 52.

Dogradnja građevine može se odobriti ako je predviđena planom.

Izuzetno, dogradnja građevine može se odobriti i u slučaju kad provedbeni plan za to područje nije predviđen, pod uslovom da su zadovoljeni ostali uslovi utvrđeni ovom Odlukom. U ovom slučaju dogradnja građevine utvrđuje se urbanističkom saglasnošću. Dogradnja građevine može se odobriti do međe, ukoliko se tom dogradnjom formira duplex sa susjednim objektom.

Nužna dogradnja u svrhu stvaranja neophodnih sanitarnih uslova može se dozvoliti bez obzira na utvrđeni režim građenja pod uslovom da korisna površina dogradnje nije veća od 15 m<sup>2</sup> i da su zadovoljni propisani uslovi iz ove Odluke.

## Član 53.

Nadziđivanje građevine utvrđuje se urbanističkom saglasnošću pod uslovima propisanim ovom Odlukom. Nadziđivanje građevine u duplexu nizu može se, u pravilu, odobriti ako se izvodi istovremeno na svim jedinicama.

## Član 54.

Rekonstrukcijom građevine ne mogu se povećavati horizontalne i vertikalne dimenzije građevine.

Rekonstrukcijom i zamjenom krovista ne može se povećati visina nadzida tavanskog prostora.

Rekonstrukcija i zamjena krovista kod objekata u duplexu ili nizu može se odobriti, u pravilu, ako se izvodi istovremeno na svim jedinicama.



## Član 55.

Modernizacija, investiciono i tekuće održavanje građevine podrazumijeva radove kojima se poboljšavaju uslovi i standard života njihovih korisnika, a naročito: radovi na postavljanju parketa, uvođenju grijanja, termo i hidro-izolacioni radovi, zamjena oluka, prozora i vrata, malterisanje i bojenje zidova i si.

Za izvođenje radova iz stava 1. ovog člana nije potrebno odobrenje za građenje, ako se ne radi o objektima koji su pod zaštitom.

## X - ODOBRAVANJE GRAĐENJA

## 1. Urbanistička saglasnost

## Član 56.

Do donošenja planova iz člana 123. Zakona o prostornom uređenju, a najkasnije do 31.12. 1992.godine, urbanistička saglasnost izdaje se na osnovu:

- regulacionog plana, urbanističkog projekta ili plana parcelacije,
- urbanističkog plana i stručnog mišljenja na urbanom području grada,
- prostornog plana i stručnog mišljenja na ostalom urbanom području opštine.

## Član 57.

Stručno mišljenje za izdavanje urbanističke saglasnosti (u daljem tekstu: stručno mišljenje) daje Komisija za stručna mišljenja.

Komisija iz prethodnog stava broji tri člana koje imenuje Izvršni odbor Skupštine opštine Banjaluka na prijedlog nadležnog organa za urbanizam i prostorno uređenje.

## Član 58.

Stručno mišljenje sadrži:

- podatke o namjeni, položaju, funkciji i oblikovanju građevine, odnosno radova i izmjeni namjene,
- izvod iz plana na osnovu kojeg se izdaje urbanistička saglasnost sa granicama pripadajućeg zemljišta.

## Član 59.

Pored radova i namjene za koje je zakonom utvrđena obaveza izdavanja urbanističke saglasnosti, urbanistička saglasnost je potrebna i za:

- postavljanje oglasnih panoa,
- korištenje zemljišta za postavljanje tezgi za obavljanje poslovne djelatnosti.

## 2. Odobrenje za građenje

## Član 60.

Odobrenje za građenje za objekte i radove iz člana 156. Zakona o prostornom uređenju i člana 59. ove Odluke, izdaje se na osnovu:

- urbanističke saglasnosti,
- projekta za izgradnju ograde,
- zamjena krova i uređenje fasade,
- prospekta za postavljanje reklamnih objekata i stubova.

## Član 61.

Tehnička dokumentacija, odnosno projekat za izvođenje građevina, mora biti izrađen i ovjeren od strane ovlaštene projektne organizacije ili ovlaštenog projektanta za izradu tehničke dokumentacije.

Projekat za izvođenje građevine sadrži:

- geodetsku situaciju terena u razmjeri 1:200 sa ucrtanim položajem građevine, kotom vezanom za apsolutnu kotu terena sa prikazom priključaka na infrastrukturu,
- tehnički opis radova s predmjerom i predračunom radova,

- glavni projekat (arhitektonski nacrt - sve osnove, izgledi, presjeci i potrebni detalji za izvođenje u razmjeri 1:50),
- statički račun sa svim potrebnim priložima,
  - projekat instalacija vodovoda, kanalizacije, po potrebi i grijanja,
  - projekat instalacija električnih, telefonskih, televizijskih, gromobranskih i drugih instalacija,
  - rješenje o registraciji,
  - potvrdu o izvršenoj unutrašnjoj kontroli ispravnosti tehničkih rješenja, računskih tačnosti i potpunosti tehničke dokumentacije,
  - prikaz mjera protivpožarne zaštite i zaštite na radu,
  - obračun korisne (neto) površine zgrade (PK) obračunate po JUS-u UC 21 .

Prilagođavanje tipskih projekata terenu i drugim uslovima iz stava 2. ovog člana i vršenje drugih izmjena i dopuna u projektu vrši društveno preduzeće ili privatno preduzeće koje je izradilo projekat ili drugo ovlašteno preduzeće koje ima pismenu saglasnost autora projekta.

## Član 62.

Dokumentacija na osnovu koje se odobrava građenje poslovnih objekata koji svojom djelatnošću mogu ugrožavati čovjekovu sredinu mora da sadrži i posebne elaborate kojima dokazuje da su ispunjeni propisani uslovi za zaštitu čovjekove sredine.

## 3. Programiranje izgradnje

## Član 63.

Izgradnja građevina, naselja i uređenja prostora, kao i zaštita sredine, izvodi se na osnovu srednjoročnog programa izgradnje i prostornog uređenja.

Programom iz prethodnog stava utvrđuju se osnovna opredjeljenja i prioriteti, vrsta, obim i dinamika ukupnih aktivnosti, izvori sredstava, nosioci aktivnosti i mjera za realizaciju za period za koji se programom donosi i odnosi se na cijelo područje opštine.

Pored uslova propisanih zakonom, srednjoročni program izgradnje i prostornog uređenja sadrži:

- program izrade urbanističke dokumentacije, odnosno razvojnih i provedbenih planova,
- program podruštvljavanja građevinskog zemljišta,
- srednjoročni program izgradnje i prostorno uređenje donosi Skupština opštine za srednjoročni period za koji se donosi i Društveni plan.

## XI - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

## Član 64.

Za građevine koje su izgrađene bez odobrenja za građenje prije stupanja na snagu ove Odluke, odobrenje za građenje može se izdati na način i po postupku utvrđenom Zakonom i ovom Odlukom.

## Član 65.

Zahtjevi zaprimljeni prije stupanja na snagu ove Odluke rješavaće se po odredbama ove Odluke.

## Član 66.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o provođenju urbanističkog plana (Sl. glasnik opštine Banjaluka, br. 1/88, 17/88 i 13/89).

## Član 67.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom glasniku opštine Banjaluka.

Broj: 12-012-25 /92.

PREDSJEDNIK  
SKUPŠTINE OPŠTINE

Mr Predrag Radić, s.r.