

ОДЛУКА О УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА ГРАДА БАЊА ЛУКА - ПРЕЧИШЋЕНИ ТЕКСТ

700.

На основу члана 58. и 198. Пословника Скупштине Града Бања Лука (Службени гласник Града Бања Лука, број 10/06), и Закључка Скупштине града Бања Лука (Сл.гласник Града Бања Лука, број 18/07), Комисија за правна питања Скупштине Града Бања Лука на сједници одржаној 15.11.2007. године утврдила је пречишћени текст Одлуке о уређењу простора Града Бања Лука (Службени гласник Града Бања Лука, број: 9/03, 21/04, 2/05 и 15/06), у којем је означен дан ступања на снагу наведене одлуке.

О Д Л У К А

О УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА ГРАДА БАЊАЛУКА

-Пречишћени текст-

I – ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком утврђују се услови коришћења, изградња, уређење и заштита простора и добара у простору на подручју града Бањалука.

Члан 2.

Уређење простора града Бањалука поред Закона о уређењу простора и ове Одлуке, у појединим дјеловима уређује се у складу са прописима из области заштите животне средине, коришћења пољопривредног и грађевинског земљишта, шума, вода, руда, саобраћаја, енергетике, заштите културно-историјског наслеђења и природе, заштите од елементарних непогода и ратних дејстава, техничких опасности.

Члан 3.

Град Бањалука на свом подручју утврђује и остварује политику уређења простора доношењем и спровођењем одговарајућих планова.

Члан 4.

Граница подручја града Бањалука почиње на тремеђи насељених мјеста Куљани, Барловци и Буковица (општина Лакташи). Одавде граница иде југоисточно, а затим јужно границом општине Бањалука – Лакташи, све до тремеђе већ поменутих општина и општине Челинац.

Овдје граница продужава даље јужно, односно југозападно границом општина Бањалука – Челинац све до четворомеђе насељених мјеста Дебељаци, граница општина Бањалука – Челинац, насељено мјесто Бастаси и насељено мјесто Понир (оба општина Бањалука). Одавде граница скреће према сјеверозападу, а затим ка југозападу и то границом насељених мјеста Дебељаци, односно Бањалука са десне, те Понир и Јагаре са лијеве стране све до ријеке Врбас. Граница одавде иде узводно средином ријеке Врбас све до почетка кањона Тијесно, гдје скреће ка сјеверозападу и то границом катастарских општина Дуципоље са десне, те Рекавица Доња са лијеве стране. Дакле, границом наведених катастарских општина, односно југозападним обронцима планине Врановина или Дуципољске планине граница продужава ка сјеверозападу све до потеза “Кукуруик” односно “Балабановог воћњака”. Овдје граница скреће кратко ка западу, а затим ка југозападу и идентична је граници насељених мјеста Бањалука и Рекавице све до тромеђе насељених мјеста Бањалука, Рекавице и Кола.

Од наведене тромеђе граница се пружа према сјеверу и истовјетна је граници између насељених мјеста Бањалука и Кола, те тако све до тромеђе насељених мјеста Бањалука, Кола, Кола Доња. Одавде граница иде границом насељеног мјеста Бањалука са десне, те Кола Доња са лијеве стране све до тромеђе насеља Бањалука, Кола Доња и Павловац. Граница иде једно вријеме ка истоку, затим сјевероистоку, па сјеверу подударајући се са границом насеља Бањалука са десне, те Павловац са лијеве стране. Дотиче се са тромеђом насеља Бањалука, Павловац и Мотике, граница продужава границом насеља са десне, те Мотике са лијеве стране. Тако иде све до тромеђе насеља Бањалука, Мотике и Дракулић. Граница даље продужава ка сјеверу и идентична је граници насеља Дракулић, са десне, те Мотике са лијеве стране, све до тромеђе насеља Дракулић, Мотике и Шарговац. Одавде граница продужава ка сјеверу и то границом насеља Шарговац са десне, те Мотике са лијеве стране, све до тромеђе насеља Шарговац, Мотике и Драгочај, одакле скреће ка сјевероистоку, а затим истоку, поклапајући се са границом насеља Шарговац са десне, те Драгочај са лијеве стране и то све до тромеђе насеља Залужани, Шарговац и Драгочај.

Од тромеђе наведених насељених мјеста граница се пружа ка сјеверу, а затим ка сјевероистоку и то границом насеља Залужани са десне, те Драгочај са лијеве стране, све до тромеђе насеља Залужани, Драгочај и Рамићи (стари пут Приједор – Бањалука).

Од наведене тромеђе граница продужава границом између парцела 1343 и 1341 – обе катастарска општина Рамићи, све до новог пута Приједор – Бањалука. Средином наведеног пута граница скраће у правцу Приједора све до попречне везе (пута) Драгочај – Рамићи. Овдје граница путем скреће према Рамићима и то до жељезничког путног прелаза, односно

пруге у Рамићима, гдје пругом (жељезничка станица Рамићи) иде према Бањалуци све до мјеста гдје се ова дотиче са тромеђом насељених мјеста Куљани, Залужани и Рамићи. Граница се у наведеној тромеђи одваја од жељезничке пруге, скреће према сјеверу, односно сјевероистоку, те истоку и то границом насеља Куљани са десне, те Рамићи са лијеве стране, све до тромеђе насељених мјеста Куљани, Барловци и Буковица (општина Лакташи) одакле и почиње опис граница урбаног подручја Бањалука.

Члан 5.

Граница ужег урбаног подручја града Бањалука почиње од раскршћа улица Омладинске и Филипа Мацуре и иде Ул. Филипа Мацуре и Ул. цара Николаја II до раскршћа са Ул. Козарском.

Од раскршћа улица Цара Николаја II и Козарске, граница иде Ул. Козарска до раскршћа са Ул. Кутузовића. Од раскршћа улица Козарске и Кутузовића, граница иде Ул. Кутузовића до ријеке Врбас, затим прелази ријеку Врбас и долази до раскршћа улица Од Змијања Рајка и Милоша Обилића. Од раскршћа улица Од Змијања Рајка и Милоша Обилића граница иде Ул. Милоша Обилића до раскршћа са Ул. Гаврила Принципа.

Од раскршћа улица Милоша Обилића и Гаврила Принципа, граница иде Ул. Гаврила Принципа до раскршћа са Ул. Бановић Страхиње, а затим Ул. Бановић Страхиње до раскршћа са Ул. Патријарха А.Чарнојевића. Од раскршћа улица Бановић Страхиње и Патријарха А.Чарнојевића, граница иде Ул. Патријарха А.Чарнојевића до раскршћа са Ул. Крфска до Ул. Стевана Булајића, затим Ул. Стевана Булајића до раскршћа са Ул. 27. јула и Ул. Југ Богдана.

Од раскршћа улица Југ Богдана, Стевана Булајића и Српских устаника граница иде Ул. српских устаника до Ул. Рајка Боснића, а потом Ул. Рајка Боснића до раскршћа са Ул. VIII приградски пут.

Од раскршћа Ул. Рајка Боснића и Ул. VIII приградски пут, граница иде Ул. VIII приградски пут до извора Дебељача.

Од извора Дебељача граница иде потоком Дебељача до границе линије парцеле 2249 и 2201, затим граничном линијом ових парцела до Ул. Саве Љубоје, а затим Ул. Саве Љубоје до раскршћа с улицом Рајка Боснића и Војислава Кецмановића. Граница даље иде Ул. Војислава Кецмановића до раскршћа са Ул. булевар војводе Степе Степановић.

Од раскршћа улица Војислава Кецмановића и Булевара војводе С.Степановића граница иде Булеваром војводе С.Степановића до раскршћа са улицама Булевара Д.Максимовић и

Булевара војводе Петра Бојовића. Од овог раскршћа граница даље иде Булеваром војводе Петра Бојовића до раскршћа са Ул. Алеја Светог Саве. Од раскршћа улица Светог Саве и Булевара војводе Петра Бојовића граница иде Ул. Булевара српске војске до раскршћа са Ул. браће Пиштељића. Од овог раскршћа иде Ул. браће Пиштељића до надвожњака.

Од надвожњака граница иде жељезничком пругом Приједор – Бањалука – Добој до Ул. Илије Гарашанина, затим Ул. Илије Гарашанина до раскршћа са Ул. Књаза Милоша.

Од раскршћа улица Илије Гарашанина и Књаза Милоша граница иде Ул. Књаза Милоша до раскршћа са Ул. краљице Марије до Западног транзита, затим иде Западним транзитом улицама крајишких бригада и Омладинском и враћа се у полазну тачку раскршћа Ул. Омладинска и Ул. Филипа Мацуре.

Члан 6.

Границе урбног подручја и ужег урбаног подручја града Бањалуке уцртане су на детаљним геодетским плановима размјере 1:2500 који се чувају у Одјељењу за просторно уређење и саставни су дио ове Одлуке.

II – ИЗГРАДЊА И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

Члан 7.

На територији града утврђују се урбана подручја на којима се може вршити грађење објекта и друге просторне интервенције у складу са планом и одредбама ове Одлуке.

Члан 8.

У сврху планског развоја подручја града, изградње, насеља и објеката, стварања и одржавања повољних услова за живот и рад човјека и ради дугорочног управљања природним и створеним добрима, у простору се утврђују:

- а) грађевинско земљиште,
- б) пољопривредно земљиште,
- ц) шумско земљиште,
- д) неплодно земљиште и угрожено земљиште,
- е) водне површине,
- ф) заштићена и рекреациона подручја,
- г) саобраћајне површине,

х) површине за остале и специјалне намјене.

Намјена површина из става 1. овог члана утврђује се планским актом.

III – ЗАШТИТА ВОДА

Члан 9.

Водене површине и изворишта вода за пиће на подручју Града утврђују се просторним планом општине.

Планским актом утврђује се заштитни појас уз токове:

ријека Врбас, Врбања и Сутурлија

ријека Свракова, Гомионица и Крупа

остале водотоке; Бистрица, Брколас, Пискавичку ријеку, Суботицу, Стратинску ријеку, Пријеку ријеку, Драгочајску, Широку ријеку, Муратовац, Буковица, Врановина, Рујишњак, Рекавица, Ђурђевац, Мочила, Јуларац, Раковички поток, Змијањак, Новоселија поток, Шарговачка ријека, Милосавска ријека, Иваштанка, Подстранац са ретензијом и Црквена око изворишта вода за пиће.

Члан 10.

1. Уз токове ријеке Врбаса, Врбање и Сутурлије, утврђује се заштитни појас од 50м, рачунајући од корита са обје стране ријеке.

2. Уз токове ријека Свракаве, Гомјенице и Крупе, утврђује се заштитни појас од 25м, рачунајући од корита са обје стране ријеке.

3. Уз остале водотокове: Бистрицу, Брколос, Пискавичку ријеку, Суботицу, Стратинску ријеку, Пријеку ријеку, Драгочајску, Широку ријеку, Муратовац, Буковицу, Врановину, Рујишњак, Рекавицу, Ђурђевац, Мочила, Уларац, Раковачки поток, Змијањак, Новоселија поток, Шарговачку ријеку, Милосавску ријеку, Иваштанку, Подстанац са ретензијом, и Црквену, утврђује се заштитни појас од 10м, рачунајући од корита са обје стране водотока.

4. Заштитна зона око изворишта воде за пиће утврђује се у полупречнику од 50м.

У заштитном појасу забрањена је изградња свих грађевинских објеката, извођења других грађевинских радова и депоновање отпадних материјала свих врста, изузев водопривредних објеката и објеката за заштиту вода.

IV – ЗАШТИТА ПОДРУЧЈА ПРИРОДНОГ И

КУЛТУРНОГ ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА

Члан 11.

Посебно вриједна природна и културна добра на подручју општине јесу:

1. Парк шума Старчевица, Шибови и Траписка шума.
2. Паркови Петар Кочића, М. Стојановић и Ул. Козарској.
3. Групације високог растиња у Кастелу, Борику на Ади.
4. Градски дрвореди.
5. Групација воденица на ријеци Крупи у радиусу од 250 м.
6. Термалне воде у Српским Топлицама
7. Национални споменици.

Члан 12.

На подручјима из става 1. члана 11. забрањено је изводити све радове изузев радова на уређењу тих простора.

Члан 13.

Национални споменик је добро које Комисија за заштиту националних споменика прогласи Националним спомеником.

Национални споменици на подручју града уживају највиши степен заштите.

V – ЗАШТИТА УРБАНОГ СТАНДАРДА

Члан 14.

Ради обезбјеђења основних услова егзистенције становништва и нормалних услова функционисања насеља регулационим планом, урбанистичким планом гдје није донесен регулациони план, урбанистичким пројектом или планом парцелације утврђују се минимални услови заштите урбаног стандарда.

Члан 15.

Коефицијент изграђености, густина насељености и други елементи утврђују се планом и овом Одлуком.

За урбано подручје града Бањалуке елементи из претходног става су слиједећи:

Индивидуално становање:

- минимална густина становања 60 стр/ха
- максимални коефицијент изграђености насеља 0,5-1
- максимална спратност 4 етажe (надземне)
- минималне зелене површине по становнику 25 м²/ст.

Колективно становање:

- максимална густина становања 250 ст/ха
- максимални коефицијент изграђености 1
- максимална спратност 9 етажe
- минималне зелене површине по становнику 18 м²/ст.

Поред наведених услова планом се утврђују и други минимални услови заштите стандарда, као што су:

- снабдјевеност водом,
- минимум комуналних инсталација и урбане опреме,
- нужни услови за саобраћај пјешака и возила и др.

Члан 16.

Мјере заштите тла и угрожених подручја као и заштите од елементарних непогода и ратних дејстава утврђују се планом.

VI – ИЗГРАДЊА ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА

Члан 17.

Изградња инфраструктурних система, грађевина и уређаја врши се у складу са просторним, односно урбанистичким планом, а на основу средњорочног програма изградње и просторног уређења, као и на основу плана одговарајућег система.

Изградња водовода (електро, поштански, вреловодни, топоводни, водоводни и канализациони) на урбаном подручју Бањалуке може се изводити само подземно. Само у изузетним случајевима изградња инсталација може се изводити и надземно.

Члан 18.

Ради обезбјеђења функције инфраструктурних система, грађевина и уређаја, образују се и уређују заштитни појасеви дуж инфраструктурних траса.

Ширина заштитних појасева утврђена је посебним законима.

VII – ПЛАНИРАЊЕ ПРОСТОРА И НАСЕЉА

Члан 19.

Скупштина општине је обавезна да донесе сљедеће планове:

а) Развојни планови:

Просторни план за подручје града Бањалука

Урбанистички план града за урбано подручје Бањалуке

б) Проведбени планови:

Регулациони план за урбано подручје града

Урбанистички пројекат за уже урбано подручје, дијелове урбаног подручја који се изграђује као цјелина

План парцелације за просторне цјелине за које не постоји обавеза доношења регулационог плана и урбанистичког пројекта.

Члан 20.

Скупштина Града доноси Одлуку о покретању поступка за приступање изради, односно измјени допуне или ревизији Просторног плана Урбанистичког плана, Регулационог плана и Урбанистичког пројекта.

Припрема, израда планова, као и њихово доношење врши се у складу са Законом о уређењу простора и другим прописима донесеним на основу Закона.

Члан 21.

Средства за израду плана обезбјеђују се из:

- накнаде за додјељено грађевинско земљиште
- накнаде за уређење грађевинског земљишта
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта

- буџета Скупштине општине Бањалука

- средства субјеката планирања

- других извора

Износ средстава за израду планова утврђују се средњорочним и годишњим програмом израде планова.

Члан 22.

Истовремено са доношењем планова из члана 19. ове Одлуке Скупштина града доноси Одлуку којом утврђује начин, услове и мјере за провођење плана.

Члан 23.

Одлука о плану објављује се у Службеном гласнику Града.

План је јавни документ, уколико за одређене његове дијелове није другачије одређено.

План се излаже на стални јавни увид код Одјељења Градске управе надлежног за послове урбанизма.

VIII – УСЛОВИ ГРАЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА ГРАДА БАЊАЛУКА

Члан 24.

На грађевинском земљишту намјењеном за индивидуалну стамбену изградњу величина грађевинске парцеле се утврђује планом парцелације, односно урбанистичком сагласношћу.

Површина грађевинске парцеле за грађење слободностојећег објекта на ужем урбаном подручју града не може бити мања од 300 м² ни већа од 600 м². На осталим урбаним подручјима општине грађевинска парцела не може бити мања од 300 м² ни већа од 1000 м².

Грађевинска парцела мора да има колски приступ на улици, а ако не дозвољавају теренски услови грађевинска парцела мора да има јавни пјешачки приступ.

Члан 25.

Минимални обим уређења грађевинског земљишта на ужем урбаном подручју града утврђује се програмом уређења грађевинског земљишта.

Минималним обимом уређења земљишта на ширем урбаном подручју града као и за остла урбана подручја за која није донесен програм уређења земљишта сматра се:

- снабдјевање водом и одвоз отпадних вода према мјесним приликама,
- стални прилазни пут до грађевинске парцеле,
- прикључак на електричну мрежу,
- остали услови утврђени овом Одлуком.

Члан 26.

Изградња насеља, грађевина и уређаја и друге интервенције у простору Града могу се вршити само на урбаном подручју у складу са намјеном која је утврђена:

- Просторним планом
- Урбанистичким планом
- Регулационим планом
- Урбанистичким пројектом
- Планом парцелације

Члан 27.

До доношења одговарајућих планова изградња објекта и уређаја ће се вршити у складу са условима и начином предвиђеним Законом и овом Одлуком.

Члан 28.

Изузетно од одредбе из претходног члана на земљиштима која нису грађевинска и која се налазе изван урбаних подручја могу се градити грађевине и вршити други захвати у простору, ако су утврђени урбанистичком сагласношћу, и то:

- радови и грађевине који служе уређењу тих земљишта и простора (грађење шумских путева, мелиорације и сл.),
- планинарски, ловачки, спортски и слични објекти,
- господарски објекти код пољопривредних произвођача који имају привремени карактер (пластеници, пчелињаци, оставе за алат и пољопривредне машине),
- енергетски поштанско-телеграфско-телефонски, телекомуникациони објекти и уређаји (далеководи, кабловски водоводи, комуникациони објекти и уређаји, цјевоводи и сл.),
- објекти и уређаји који служе народној одбрани и јавној безбједности,

- пумпне станице, угоститељски објекти, стајалишта и сл.

Члан 29.

Ван урбаног подручја Града може се издати урбанистичка сагласност на основу просторног плана и стручног мишљења овлашћеног предузећа, односно стручне комисије Одјељења за просторно уређење.

Члан 30.

Услови за грађење прописују се законом, подзаконским актима, одговарајућом просторно - планском документацијом и одлукама о њиховом провођењу, а утврђују се урбанистичком сагласношћу и одобрењем за грађење.

Члан 31.

1. Општи услови за грађење односе се на:

- а) намјену грађевине,
 - б) грађевинску парцелу,
 - в) поставку и габарите грађевине,
 - г) сусједне грађевине,
 - д) коефицијент изграђености,
 - ђ) уређење грађевинског земљишта
 - е) заштиту средине,
 - ж) обликовање
- а) Услови у односу на намјену грађевина

Члан 32.

Условима из претходног члана утврђује се намјена цијеле грађевине. Овим условима може се обавезати инвеститор да одређене садржаје изгради у склопу грађевине (котловницу, гаражу, оставу и сл.) у подземној или приземној етажи, као и забране одређених садржаја.

- б) Услови у односу на грађевинску парцелу

Члан 33.

Условима из члана 24. утврђују се облик, величина и положај грађевинске парцеле који су потребни за:

- изградњу грађевине у складу са урбанистичким и техничким прописима, стручним правилима и са технолошким захтјевима,
- редовну употребу грађевине у складу са њеном намјеном и технолошким захтјевима.

Члан 34.

Грђевинска парцела може бити посебна и заједничка.

Посебна грађевинска парцела је она која је намијењена за изградњу и редовну употребу само једне грађевине за основну намјену, а заједничка је она парцела која је намјењена за више грађевина.

Посебна грађевинска парцела утврђује се обавезно за стамбене и стамбено-пословне објекте индивидуалног типа становања.

Регулационим планом, односно урбанистичким пројектом може се дефинисати посебна парцела само испод објекта.

За пословне зграде и друге грађевине које се налазе на истој локацији и припадају истом кориснику (производни и други привредни и непривредни комплекси) по правилу се утврђује заједничка грађевинска парцела.

Члан 35.

На посебној грађевинској парцели стамбене и стамбено-пословне зграде индивидуалног типа становања може се лоцирати само једна главна зграда и неопходна једна споредна зграда (господарске и помоћне), уколико је њихова изградња дозвољена утврђеним планом и овом Одлуком.

в) Услови у односу на поставку и габарите грађевине

Члан 36.

Положај грађевине на грађевинске парцеле одређује се грађевинским линијама и габаритима грађевине.

Грађевинске линије грађевине не могу се планирати ван регулационих линија којим је одређена грађевинска парцела.

Најистуренији дио грађевине не смије пријећи грађевинску линију.

Члан 37.

Грађење слободностојећих објеката на урбаним подручјима може се одобрити ако су поред услова прописаних законом испуњени слиједећи услови:

Одстојање новог објекта од три етаже, не може бити мање од 6 м од постојећег или планираног сусједног објекта.

Одстојање новог објекта од четири и више етажа не може бити мање од 12 м од постојећег или планираног сусједног објекта.

Одстојање нових објеката од привремених објеката може бити и мање од прописаних у тачки 1. и 2. овог члана.

г) Услови у односу на сусједне грађевине

Члан 38.

Грађење објеката може се одобрити ако је тај објекат удаљен најмање 3 м од сусједне грађевинске парцеле.

Удаљеност из претходног става може бити и мања ако задовољава услове из члана 37. ове Одлуке.

Члан 39.

Регулационим планом и Урбанистичким пројектом на појединим подручјима могу се утврдити и другачија одстојања за објекте из члана 37. ако то захтијевају посебни архитектонско-урбанистички услови и уколико се доградњом може формирати дуплекс или низ објеката.

Члан 40.

Одстојање између објеката је најкраће одстојање од најистуренијих зидова површина објекта у свим правцима.

За смањивање прописаних одстојања не може се прихватити усмена или писмена сагласност сусједа, односно корисника или власника објекта, нити било који споразум заинтересованих страна који би био у супротности са одредбама ове Одлуке.

г) Коефицијент изграђености

Члан 41.

- За грађевинску парцелу намијењену за стамбену или стамбено-пословну зграду индивидуалног типа становања, укључујући и споредне зграде (ако су дозвољене регулационим планом) коефицијент изграђености може бити од 0,5-1.

- За грађевинску парцелу (посебну или заједничку) намијењену за стамбену или стамбено-пословну зграду колективног типа или за више таквих зграда (блок) укључујући и друге зграде на грађевинској парцели–коефицијент изграђености не може бити већи од 1.

ђ) Услови у односу на уређење грађевинског земљишта

Члан 42.

Минимални обим уређења грађевинског земљишта утврђен чл. 25. ове Одлуке.

е) Услови заштите животне средине

Члан 43.

Обавеза је власника, односно корисника парцеле да начином пројектовања, грађења и експлоатације грађевине обезбједи заштиту животне средине од недозвољених негативних утицаја, отпадне воде или друге штетне текућине, штетни гасови, прашина, чађ, дим, топлота, бука, непријатни мириси, јонизирајућа зрачења и сл.

Техничка документација за простор, а посебно простор намијењен угоститељској дјелатности и пекотекама, у стамбеним и стамбено-пословним објектима колективног становања, мора садржавати и елаборат звучне изолације (заштита од буке).

ж) Услови у односу на обликовање

Члан 44.

Урбанистичком сагласношћу утврђује се обавеза власника у погледу пројектовања, изградње и одржавање грађевине и уређења грађевинске парцеле, којим се обезбјеђује усклађеност грађевине, њених дијелова и грађевинске парцеле (облик, волумен, грађевински материјал, обрада, боја и сл.).

Условима из става 1. може се утврдити обавеза власника да поднесе идејно рјешење или идејни пројекат грађевине на увид, у циљу усклађивања датих услова.

За објекте бруто грађевинске површине преко 500 м², који се налазе у обухвату градског грађевинског земљишта, инвеститор је обавезан доставити идејно рјешење-у циљу усклађивања датих услова (изглед и боја фасаде, обрада, материјализација и сл.).

з) Остали општи услови градње

Члан 45.

Сви објекти који се граде на урбаном подручју града, а служе за становање, рад и другу пословну дјелатност морају имати уграђене инсталације и уређаје за електричну енергију, водовод и канализацију без обзира на тренутну могућност њиховог прикључења на јавну мрежу.

Корисници, односно власници објеката из става 1. обавезни су да у року од годину дана након изградње и пуштања у употребу јавне мреже изврше прикључење објекта на мрежу.

Грађење објеката на урбаним подручјима општине може се вршити искључиво од постојаних грађевинских материјала.

Члан 46.

Грађење стамбено-пословног и пословног објекта не може се одобрити ако се предвиђеном пословном дјелатности ствара бука, неугодни мирис, пара, прашина и сл. или ако се њоме на други начин омета нормална функција у истом или сусједним објектима.

Грађење пословног или стамбено-пословног објекта (угоститељски, трговински и др.) који у сврху снабдијевања мора користити моторно возило одобрит ће се само ако је могућ приступ тим возилом до економског улаза у објекат.

Грађење стамбено-пословног и пословног објекта чија је намјена прање, оправка и сервисирање моторних возила одобрит ће се само ако пословни простор има услове за паркирање и задржавање моторних возила и остале услове предвиђене Законом и техничким нормативима.

Члан 47.

Промјена намјене стамбених и пословних просторија у стамбеним и стамбено-пословним објектима колективног становања, у пословни простор – намјене «угоститељство и пекотека» - може се одобрити само уз сагласност заједнице етажних власника, и то најмање 51% чланова заједнице етажних власника, укључујући власнике станова уз, изнад и испод угоститељског простора.

2. Посебни услови за одређене грађевине

а) Зграде за одмор – викендице

Члан 48.

Зградом за одмор сматра се стамбена зграда намијењена за повремено коришћење у сврху одмора и рекреације.

Зграде за одмор лоцирају се, у правилу, ван урбаних подручја, или мање изграђеним дијеловима урбаних подручја, ван зоне забране градње утврђених овом Одлуком, на мјестима гдје су природни услови погодни за одмор и рекреацију, а нису погодни за другу приоритетну намјену.

Зграда за одмор не може имати више од двије надземне етажe.

Одстојање викендице од постојећих или планираних зграда не може бити мање од 10 м.

На грађевинској парцели зграде за одмор не могу се градити помоћне, господарске зграде, односно грађевине које нису у складу са намјеном главне зграде.

На грађевинској парцели зграде за одмор, у складу са намјеном исте, могу се:

- уређивати зелене површине, игралишта, купалишта, ограда, грађевине за снабдјевање водом, пчелињаци и сл. грађевине за одмор и рекреацију.

б) Услови изградње помоћних господарских објеката

Члан 49.

Помоћне зграде су споредне зграде, односно просторије намијењене на нормално односно редовно коришћење главних зграда, а то су: гараже, оставе, котловнице, пушнице, површине до 50 м² бруто грађевинске површине.

Помоћне просторије се, у правилу, граде у склопу главне зграде (стамбене, стамбено-пословне или пословне) у подруму или приземној етажи.

Ако се у саставу главне зграде не могу смјестити неопходне помоћне просторије, због утврђених габарита или других урбанистичко-техничких услова, помоћне просторије ће се градити као засебна помоћна зграда.

Помоћна зграда се може лоцирати само на грађевинској парцели главне зграде, иза главне зграде или у линији са зградом, а према одредбама ове Одлуке (може и на међи као дуплекс са сусједним помоћним објектом).

Помоћна зграда може имати само једну надземну етажу, свијетле висине од 2,20 до 2,40м, без међуспратне конструкције.

Члан 50.

Господарски објекат је грађевина или више грађевина на истој грађевинској парцели на којој се налази главни стамбени, односно стамбено-пословни објекат. Господарски објекат може имати слиједеће намјене: стаја, тор, кошара, објекат за смјештај пољопривредних машина и алата, свињци, кокошињци.

Изузетно од предходног става, на посебној грађевинској парцели могу се лоцирати господарске зграде, пољопривредне организације, господарске зграде индивидуалних пољопривредних произвођача намијењених за робну производњу (сточарске, перадарске, ратарске и друге фарме).

Господарска зграда може имати само једну надземну етажу уз могућност коришћења таванског простора.

Члан 51.

Забрањена је промјена намјене гаража које су намјенски грађене у низу, или у објектима колективног становања.

в) Депоније и гробља

Члан 52.

Депоније су грађевине или земљишта намијењена за привремено или трајно одлагање отпадних материја.

Према карактеристикама отпадних твари депоније могу бити:

1. За кућно и слично смеће,
2. За опасне твари,
3. За земљу и отпадне грађевинске материјале,
4. За кабасте предмете

Депоније за смеће и депоније за опасне твари лоцирају се на вододјелницама и другим теренима изолованим од контактима са подземним водама, удаљено од насеља, рекреационих површина, заштићених природних вриједности, туристичких комплекса и простора на којима људи трајније бораве. Ове депоније морају имати водонепропусно дно од бетона, глине или пластичних материјала, контролисане дренаже за прикупљање процједних вода и уређаје за пречишћавање тих вода. За ове депоније неопходна је пројектна документација у складу са Законским прописима, која мора обезбиједити адекватан режим контроле утицаја депонија на подземне и површинске воде.

Земља из ископа и отпадни грађевински материјал могу се депоновати у природне депресије, напуштена експлатациона поља.

Отпадни кабасти предмети депонују се у пасивне депоније у близини насеља.

Депоније се лоцирају тако да могу служити за што већи број насеља.

Члан 53.

Гробља се лоцирају првенствено на вододјелницама и другим теренима, изолованим од контакта са подземним водама.

Гробља се лоцирају тако да могу служити за већи број насеља.

г) Привремени објекти, привремена промјена намјене и услови изградње

Члан 54.

Привременом грађевином сматра се грађевина подигнута на основу урбанистичке сагласности и одобрење за грађење у којима је изричито одређено да се ради о привременој грађевини, са утврђеним роком и обавезом власника да по истеку рока или настанку одређених околности објекат уклони, без права на накнаду.

Члан 55.

Привремена намјена локације може се одобрити под слиједећим условима:

1. Да трајна намјена локације није ближе одређена или да је одговарајућим планским актом утврђена трајна намјена локације за изградњу објекта трајног карактера, а Одлуком о провођењу тог планског акта, није забрањена изградња привремених грађевина.
2. Да привремена грађевина не омета коришћење сусједних објеката.
3. Да привремена грађевина својом положајем, габаритима, обликованим елементима не нарушава постојеће амбијенталне вриједности.

Забрањује се лоцирање привремених објеката на просторима који су одговарајућим планским актима предвиђени за зелене и рекреационе површине.

Члан 56.

Привременим објектима, у смислу ове Одлуке, сматрају се:

- пословни објекти (киосци, зидани привремени пословни објекти, монтажни објекти),
- помоћни дворишни објекти из члана 48. ове Одлуке,

- рекламни стубови, панои и др.,
- штандови за продају сувенира, видео касета и сл.
- надстрешнице као самостални објекти, тенде постављене испред пословних простора, љетне баште и зимске баште,
- ограде,

Привременим објектима се сматрају и објекти који се привремено постављају у сврху одржавања вашара, постављање шатора, рингишпила и сл., објекти сезонског карактера.

Члан 57.

Привремени објекат може бити индустријски произведен (типски киосци) или монтажано-демонтажни објекат изграђен од индустријски произведених елемената, грађен према урбанистичко-техничким условима.

Забрањена је изградња нових привремених пословних објеката од чврстог материјала (зидани објекти) на подручју Града.

Члан 58.

За привремену грађевину одређује се привремена грађевинска парцела коју је корисник дужан уредити и одржавати у складу са датим урбанистичко-техничким условима.

На основу привремене грађевинске парцеле не може се вршити парцелација земљишта.

Члан 59.

Надстрешница и тенда су грађевине на истој грађевинској парцели на којој се налази матични пословни или стамбено-пословни објекат и у функцији су пословног простора.

Изградња надстрешнице и тенде може се одобрити у дужини и висини пословног простора у ширини од 2,50 м под условом да не ометају нормално функционисање моторног саобраћаја и пјешачког прелаза.

Члан 60.

Ограда на регулационој линији не може се градити без одобрења за грађење.

Услови изградње ограде утврђују се урбанистичком сагласношћу.

Висина ограде не може бити већа од 1,5 м.

Изузетно, висина ограда може бити и већа од висине утврђене у претходном ставу, ако се ради о оградама за индустријске и сл. друштвене објекте (за конзулате, амбасаде и сл.).

Члан 61.

На јавним површинама, дозвољено је: постављање настрешница, тенди, испред пословних простора; љетних и зимских башта, типски уређених тезги (пултова за обављање пословних дјелатности на за то одређеним локацијама, а према урбанистичко-техничким условима.

Одобрење за заузимање јавне површине за постављање привремених објеката из претходног става, издаје орган управе, надлежан за комуналне послове”.

На јавним површинама забрањено је постављање шатора и камп приколица.

Одобрење за постављање фрижидера, књигобуса, продају лубеница и кестења издаје орган управе надлежан за комуналне послове.

Члан 62.

За затварање љетних, и постављање зимских башта испред објеката у зградама за колективно становање, у којима је пословни садржај који може ометати животне услове станара (бука, вибрација, дим и сл.) потребно је прибавити сагласност Заједнице етажних власника.

Члан 63.

У зградама за колективно становање може се одобрити привремена промјена намјене стана у канцеларијски простор само до првог спрата, а у границама грађевинских линија.

д) Услови изградње инфраструктуре

Члан 64.

Пројектовање фаза инсталација (водовода и топлотне енергије) у објектима колективног становања: стамбеним, стамбено-пословним и пословним, вршити тако да се омогући постављање мјерних инструмената (мјерење утрошених количина за сваког потрошача).

Инсталације кабловске телевизије

Примарна и секундарна мрежа кабловске телевизије изводи се подземно, уз претходно прибављено одобрење за грађење.

Као прелазно рјешење, до изградње примарне подземне мреже, може се одобрити изградња ваздушне или микроталасне мреже.

Стварањем услова за прикључак на примарну кабловску мрежу, инвеститор је дужан, претходно, прибавити сагласност власника те мреже за прикључак на исту, те уклонити прелазно рјешење, о свом трошку, без права на накнаду.

За изградњу антенског уређаја и припадајуће опреме, оператор је дужан, у поступку прибављања одобрења за грађење, претходно прибавити и сагласност власника објекта, или заједнице етажних власника, односно власника земљишта – ако се антенски уређај поставља на слободно стојећи стуб».

3. Услови доградње, надзиђивања, санације, реконструкције објекта и реконструкција кровишта

Члан 65.

Доградња грађевине може се одобрити ако је предвиђена планом.

Изузетно, доградња грађевине може се одобрити и у случају кад provedбени план за то подручје није предвиђен, под условом да су задовољени остали услови утврђени овом Одлуком. У овом случају доградња грађевине утврђује се урбанистичком сагласношћу. Доградња грађевине може се одобрити до међе, уколико се том доградњом формира дуплекс са сусједним објектом.

Нужна доградња у сврху стварања неопходних санитарних услова може се дозволити без обзира на утврђени режим грађења под условом да корисна површина доградње није већа од 15 м² и да су задовољни прописани услови из ове Одлуке.

Члан 66.

Затварање тераса, лођа и балкона на зградама колективног становања може се одобрити изузетно под условом да се затварање балкона, тераса, лођа врши на свим становима вертикале уз петходно достављено идејно рјешење, сагласност пројектанта и под осталим условима предвиђеним Законом.

Члан 67.

Надзиђивање грађевине утврђује се урбанистичком сагласношћу под условима прописаним овом Одлуком. Надзиђивање грађевине у дуплексу - низу може се, у правилу, одобрити ако се изводи истовремено на свим јединицама.

Члан 68.

Реконструкцијом грађевине не могу се повећавати хоризонталне и вертикалне димензије грађевине.

Реконструкцијом и замјеном кровишта не може се повећати висина надзида таванског простора.

Реконструкција и замјена кровишта код објеката у дуплексу или низу може се одобрити, у правилу, ако се изводи истовремено на свим јединицама.

Члан 69.

Модернизација, инвестиционо и текуће одржавање грађевине подразумијева радове којима се побољшавају услови и стандард живота њихових корисника, а нарочито: радови на постављању паркета, увођењу гријања, термо и хидро-изолациони радови, замјена олука, прозора и врата, малтерисање и бојење зидова и сл.

За извођење радова из става 1. овог члана није потребно одобрење за грађење, ако се не ради о објектима који су под заштитом.

IX – ОДОБРЕЊЕ ЗА ГРАЂЕЊЕ

Урбанистичка сагласност

Члан 70.

Урбанистичка сагласност издаје се у свему према одредбама Закона о уређењу простора.

До доношења планова из члана 153. Закона о уређењу простора, урбанистичка сагласност се издаје на основу:

- регулационог плана
- урбанистичког пројекта
- урбанистичког плана и стручног мишљења на урбаном подручју града,
- просторног плана Града Бањалуке и стручног мишљења за подручја која нису обухваћена регулационим планом Града Бањалуке
- стручног мишљења на осталим подручјима Града у складу са одредбама ове Одлуке и законским прописима

Члан 71.

Грађење објеката, на основу рјешења о урбанистичкој сагласности и одобрења за грађење, поред случајева из члана 69. Закона о уређењу простора, може се дозволити у сљедећим случајевима:

- грађење помоћних дворишних објеката,
- коришћења земљишта за лџетну башту и постављање тенде испред пословног простора,
- коришћења земљишта за постављање штандова за продају сувенира, видео-касета и сл ,
- изградња, односно постављање ограда у смислу члана 60. ове Одлуке.

Члан 72.

Урбанистичка сагласност из претходног става издаје се на ограничено вријеме, тј. привремено на период највише 5 година.

Члан 73.

Стручно мишљење за издавање урбанистичке сагласности даје Комисија за стручно мишљење односно предузеће или друго правно лице регистровано за послове израде планова.

Стручно мишљење за стамбене и мање стамбено-пословне објекте, пословно-производни објекти на урбаним подручјима, за које је према одредбама Закона и просторног плана прописана обавеза израде регулационих планова, те за мање објекте ван урбаних подручја даје Комисија за стручно мишљење.

Комисија из претходног става броји 5 чланова које именује начелник Одјељења за просторно уређење.

Стручно мишљење, план парцелације и детаљно урбанистичко-техничке услове за просторне цјелине за које није донесен проведбени план, а планира се интензивна изградња, или изградња већих инвестиционих објеката, даје предузеће или друго правно лице регистровано за израду планова.

Члан 74.

Стручно мишљење Комисије из претходног члана садржи:

- урбанистичко-техничке услове за изградњу објекта, у складу са чланом 71. и 72. Закона о уређењу простора,
- извод из плана на основу кога се издаје урбанистичка сагласност са границама припадајућег земљишта,

Одобрење за грађење

Члан 75.

Одобрење за грађење за објекте и радове из члана 90. Закона о уређењу простора издаје се на основу:

- урбанистичке сагласности,
- пројекта за извођење радова, у два примјерка са доказом о извршеној унутрашњој контроли документације и њеној усклађености са условима датим у урбанистичкој сагласности,
- доказ о својини односно о праву коришћења грађевинског земљишта,
- услова у односу на градилиште,
- услова из сагласности утврђених другим прописима

X – ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 76.

За грађевине које су изграђене без одобрења за грађење, рјешење о одобрењу за грађење односно за привремено задржавање ће се издати према одредбама Закона, ове Одлуке, те Одлуке о статусу бесправно изграђених грађевина.

Члан 77.

Ступањем на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о просторном уређењу (Сл.гласник општине Бањалука, бр. 1/02), Одлука о допуни Одлуке о просторном уређењу (Сл.гласник општине Бањалука, бр. 7/96).

Члан 78.

Ова одлука је ступила на снагу 05.07.2003. године (Сл. гласник Града Бањалука, број 9/03), 14.12.2004. године (Сл. гласник Града Бањалука, број 21/04), 21.03.2005. године (Сл. гласник Града Бањалука, број 2/05) и 29.07.2006. године (Сл. гласник Града Бањалука, број 15/06).

Број: 07-013-551/07.

ПРЕДСЈЕДНИК КОМИСИЈЕ ЗА ПРАВНА ПИТАЊА

Душан Лајшић, дипл. правник.