



# Службени гласник ОПШТИНЕ ЛАКТАШИ

Издавач: СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЛАКТАШИ Жиро рачун: 555-007-02031830-53 ЈАВНИ ПРИХОДИ ОПШТИНЕ ЛАКТАШИ ВРСТА ПРИХОДА 722521 Тел.: 051/334-225; факс: 051/334-259 e-mail: skupstina@laktasi.net web: www.laktasi.net	ГОДИНА LI Број: 2/16 02.03.2016.	Уређује редакциони одбор Одговорни уредник Мр Ранко Радовановић Штампа: ГрафоМарк, Лакташи
---	--	---



901. На основу члана 65. став (3), члана 69. став (1), члана 80. став (1), члана 125. став (2) и члана 134. став (2) Закона о уређењу простора и грађењу ("Службени гласник Републике Српске", број: 40/13, 106/15 и 3/16) и члана 32. Статута општине Лакташи ("Службени гласник општине Лакташи", број: 5/05, 9/05, 4/08, 4/12, 2/13, 3/14 и 5/14), Скупштина општине Лакташи, на сједници одржаној дана 01.03.2016. године, д о н и ј е л а ј е

## О Д Л У К У

### о уређењу простора и грађевинском земљишту

#### I – ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

##### Члан 1.

Овом одлуком утврђују се услови кориштења, изградња, уређење и заштита простора и добара у простору на подручју општине Лакташи, односно, одређује се градско грађевинско и остало грађевинско земљиште на територији општине, уређују се услови и начин располагања градским грађевинским и осталим грађевинским земљиштем у својини Општине, подјела градског грађевинског земљишта по зонама, основ и мјерила за обрачун накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и накнаде за ренту, начин плаћања накнада, услови за изградњу помоћних и постављање привремених објеката и уређаја, површине и висине помоћних и привремених објеката – за које није потребна грађевинска дозвола, начин издавања локацијских услова за сјечу стабала, уређење фасада, као и друга питања битна за уређење простора и грађење објеката.

##### Члан 2.

Уређење простора Општине, осим Закона о уређењу простора и грађењу, подзаконских аката

и ове одлуке, врши се у складу са прописима из области заштите животне средине, кориштења пољопривредног и грађевинског земљишта, шума, вода, руда, саобраћаја, енергетике, заштите културно-историјског наслеђа и природе, заштите од елементарних непогода и ратних дејстава, заштите од техничких опасности, и друго.

##### Члан 3.

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

#### II – ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

##### Члан 4.

Општина уређује грађевинско земљиште и брине о његовом рационалном кориштењу, према намјени земљишта предвиђеној планским документом, у складу са законом.

Да би се усмјерило грађење и кориштење земљишта према његовој намјени, грађевинско земљиште на територији општине Лакташи, се дијели на:

- а) градско грађевинско земљиште,
- б) остало грађевинско земљиште.

##### Члан 5.

Градским грађевинским земљиштем, у смислу ове одлуке, сматра се земљиште за које је донесен спроведбени документ просторног уређења или урбанистички план, односно, земљиште које је претежно изграђено и чини просторно-функционалну цјелину.

Детаљан опис граница градског грађевинског земљишта утврђен је посебним прилогом, који је саставни дио ове одлуке (прилог бр. 1).

Саставни дио ове одлуке је и геодетска подлога са уцртаним границама градског грађевинског земљишта (прилог бр. 2).

Градским грађевинским земљиштем сматра се и земљиште за које је донесен спроведбени документ просторног уређења или урбанистички план, а које се не налази у обухвату граница градског грађевинског земљишта из става 2. овог члана.

#### Члан 6.

Остало грађевинско земљиште, у смислу ове одлуке, је изграђено и неизграђено земљиште намјењено за изградњу објеката, у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу и ове одлуке, а које се налази изван зоне градског грађевинског земљишта, у складу са Просторним планом општине.

### III – УСЛОВИ И НАЧИН РАСПОЛАГАЊА ГРАДСКИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ЗЕМЉИШТЕМ И ОСТАЛИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ЗЕМЉИШТЕМ У СВОЈИНИ ОПШТИНЕ

#### Члан 7.

Општина располаже градским грађевинским земљиштем, осталим грађевинским земљиштем у својини Општине, на начин и под условима прописаним законима, подзаконским актима и овом одлуком.

#### Члан 8.

Општина, неизграђено градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Општине, може продати, извршити замјену за друго градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште, оптеретити правом грађења и дати у закуп.

Продаја, оптеретивање правом грађења и давање у закуп – врши се на основу јавног конкурса – лицитације, а изузетно и непосредном погодбом – у складу са законом и овом одлуком.

#### 1. Продаја путем јавног конкурса-лицитације

#### Члан 9.

Јавна продаја или оптерећење правом грађења градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у својини Општине врши се на основу јавног конкурса, усменим јавним надметањем – лицитацијом, према одредбама Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретостима у својини Републике Српске и јединице локалне самоуправе.

Одлуку о начину и условима јавне продаје или оптерећењу правом грађења градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта доноси Скупштина општине у сваком појединачном случају.

#### 2. Продаја непосредном погодбом

#### Члан 10.

Неизграђено градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Општине, може се, изузетно, продати непосредном погодбом, уз накнаду по тржишној вриједности тог земљишта, ради грађења:

а) војних објеката, и објеката за потребе републичких органа, а ради обављања њихових дјелатности;

б) објеката за потребе страних дипломатских и конзуларних представништава, њихових организација и специјализованих агенција, као и организација и специјализованих агенција Уједињених нација;

в) објеката комуналне инфраструктуре;

г) објеката вјерских заједница и

д) ради обликовања грађевинске честице (грађевинске парцеле).

Изузетно, градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште може се продати, непосредном погодбом по тржишној вриједности и у случају да је јавна продаја – лицитација остала безуспјешна и у поновљеном поступку.

Одлуку о продаји градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у својини Општине доноси Скупштина општине.

#### Члан 11.

Градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Општине, продаје се непосредном погодбом ради обликовања грађевинске парцеле (комплетирања грађевинске парцеле):

а) изграђеног градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта,

б) неизграђеног градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта – у корист већинског власника.

#### Члан 12.

Непосредном погодбом, може се дати градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Општине – у замјену за друго градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште, приближне тржишне вриједности, у следећим случајевима:

а) у поступку одређивања накнаде за експропријацију земљиште;

б) када је планским актом, на том земљишту предвиђена изградња објеката комуналне инфраструктуре, или објеката за чију изградњу се може извршити његова експропријација, у складу са Законом о експропријацији, ако је актима које је усвојила Скупштина општине, планирана њихова изградња, или рјешавање имовинско-правних односа – ради њихове изградње,

в) рјешавања имовинско-правних односа на земљишту на којем је Општина изградила објекте ко-

муналне инфраструктуре (уз сагласност власника) и ушла у посјед некретнина, по актима које је усвојила Скупштина општине.

Одлуку о замјени градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у својини Општине – за друго градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште, доноси Скупштина општине.

#### Члан 13.

Под тржишном вриједношћу земљишта – подразумева се тржишна вриједност која се за одређену непокретност може постићи на тржишту и која зависи од односа понуде и потражње његове продаје или замјене.

Тржишну вриједност из претходног става, за сваки конкретан случај, утврђује комисија – коју именује Начелник општине, на основу налаза и мишљења вјештака одговарајуће струке.

Изузетно, у складу са одредбама Закона о стварним правима, непокретност се може отуђити испод тржишне цијене или без накнаде, а у циљу реализације инвестиционог пројекта од посебног значаја (интереса) за регионални, односно, локални економски развој.

Непокретности из става 3. овог члана, укључујући и право грађења и давања земљишта у закуп, могу бити улог јавних партнера за оснивање заједничког привредног друштва, као и неког другог организационог облика, са приватним партнером, у складу са прописима који регулишу јавно-приватно партнерство.

Скупштина општине доноси правилник о детаљнијим условима и начину за отуђење непокретности из става 3. овог члана, на непокретностима које су у својини Општине, а на основу уредбе Владе.

Скупштина општине доноси одлуку о утврђивању посебног интереса из става 3. у вези са ставом 5. овог члана, а на основу којег се приступа реализацији инвестиционог пројекта.

#### Члан 14.

Општина може основати право грађења, без накнаде, ради отклањања посљедица елементарних непогода и стамбеног збрињавања угроженог становништва, на непокретностима у својини Општине, а у циљу рјешавања стамбених питања породица погинулих бораца и ратних војних инвалида.

Скупштина општине доноси правилник о детаљнијим условима и начину оснивања права грађења на непокретностима из става 1. овог члана, а на основу уредбе Владе.

### 3. Закуп

#### Члан 15.

Неизграђено градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини општине може се дати у закуп на одређено вријеме – до пет година, уз могућност продужења рока, у складу са планском документацијом.

#### Члан 16.

Неизграђено градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Општине даје се у закуп, на основу јавног конкурса, усменим јавним надметањем – лицитацијом према одредбама Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединице локалне самоуправе, уз претходно израђене урбанистичко-техничке услове за локације које су предмет лицитације.

Неизграђено градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште у својини Општине може се дати у закуп – непосредном погодбом - физичким и правним лицима, у сљедећим случајевима:

а) за привремено задржане објекте, за које надлежни орган Општине изда локацијске услове;

б) за изграђене привремене објекте (монтажно-демонтажне), за које се утврди да је могуће њихово задржавање (урбанистичко-технички услови);

в) у сврху обављања дјелатности сезонског карактера (постављање забавних радњи, у сврху одржавања збора/вашара, постављања шатора, рингишпила, и слично) – чији закуп не траје дуже од шест мјесеци.

Давање у закуп неизграђеног градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у случајевима из става 1. овог члана, врши Скупштина општине, а у случајевима из става 2. – Начелник општине.

Висина закупнине за градско грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште које се даје у закуп непосредном погодбом – утврђује Скупштина општине, посебном одлуком.

Висина закупнине, утврђена на начин из претходног става, представља почетну цијену – када се градско грађевинско и остало грађевинско земљиште даје у закуп, на основу јавног конкурса.

#### 4. Услови и поступак јавног конкурса за продају, оптеривање правом грађења, и давање у закуп градског грађевинског и осталог грађевинског земљишта

#### Члан 17.

Поступак јавног конкурса проводи комисија, коју именује Скупштина општине.

Комисија се састоји од предсједника и два члана, а сваки од њих има замјеника, који се именују из реда службеника Општинске управе.

#### Члан 18.

На основу одлуке о продаји или оптереивању правом грађења или давању у закуп градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта, а након именовања комисије из претходног члана ове одлуке, Начелник ће у име Општине – као правног лица, објавити јавни конкурс – лицитацију.

## Члан 19.

На приједлог комисије из члана 17. ове одлуке, Начелник ће у име Општине, закључити уговор са најповољнијим учесником јавног конкурса.

У случају продаје или оптерећивања правом грађења градског грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта – јавним надметањем, прије закључивања уговора из става 1. овог члана, потребно је прибавити мишљење Правобранилаштва РС – да је продаја извршена у складу са законом.

#### IV – НАКНАДА ЗА ТРОШКОВЕ УРЕЂЕЊА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И НАКНАДА ЗА РЕНТУ

##### 2. Накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта

## Члан 20.

Накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта плаћа се за изградњу нових објеката, реконструкцију, доградњу или надоградњу постојећих објеката на градском грађевинском земљишту, одређеном овом одлуком, а утврђује се и плаћа према одредбама Закона о уређењу простора и грађењу и осталих подзаконских аката, сагласно Програму уређења градског грађевинског земљишта.

Плански основ за израчунавање накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта је група спроведбених докумената просторног уређења и урбанистички планови на подручју општине Лакташи (у даљем тексту: документ просторног уређења).

Детаљан опис граница градског грађевинског земљишта за документе просторног уређења из става 2. овог члана, са графичким приказом, саставни је дио Одлуке о висини накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта.

Висина накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта изражена у КМ за 1 m<sup>2</sup> корисне површине објекта, утврђује се за документе просторног уређења, а израчунава се као просјечно остварена накнада на нивоу свих спроведбених докумената просторног уређења, и одређује се одлуком о висини накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта, коју усваја Скупштина општине најкасније до 31. марта текуће године за ту годину на основу података о припремању и опремању градског грађевинског земљишта из претходне године.

Програм уређења грађевинског земљишта доноси Скупштина општине, једном годишње, а најкасније до 31.12. текуће године за наредну годину.

## Члан 21.

За изградњу, односно постављање привремених објеката, плаћа се накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта, у проценту од

накнаде из става 4. претходног члана, у зависности од рока привремености, утврђеног локацијским условима, и то:

- а) до три године ----- 20 %,
- б) до пет година ----- 30 %.

За изграђене привремене објекте, чија се привременост продужава на нови период, накнада за уређење градског грађевинског земљишта се плаћа при сваком продужењу привремености, све док она не достигне пуни износ накнаде обрачунате као за трајни објекат.

Уколико се за изграђене привремене објекте, прије истека рока привремености створе услови за добијање трајне дозволе, накнада за уређење градског грађевинског земљишта се плаћа тако што се пуни износ накнаде обрачунате за трајни објекат умањује за уплаћени износ.

##### 2. Накнада за ренту

## Члан 22.

Градско грађевинско земљиште дијели се на шест зона.

Саставни дио ове одлуке је и графички приказ зона градског грађевинског земљишта (Прилог 3.).

## Члан 23.

Висина ренте по 1 m<sup>2</sup> корисне површине објекта, на градском грађевинском земљишту, утврђује се у проценту од просјечне коначне грађевинске цијене 1 m<sup>2</sup> корисне површине стамбеног и пословног простора из претходне године за подручје општине Лакташи, и по зонама износи:

- а) у првој зони ----- 6 %,
- б) у другој зони ----- 5 %,
- в) у трећој зони ----- 4 %,
- г) у четвртој зони ----- 3 %,
- д) у петој зони ----- 2 %,
- ђ) у шестој зони ----- 1 %.

Као основица за израчунавање висине ренте служи просјечна, коначна грађевинска цијена 1 m<sup>2</sup> корисне површине стамбеног и пословног простора коју утврђује одлуком Скупштина општине Лакташи сваке године а најкасније 31. марта текуће године, на основу предрачуна из главног пројекта за издате грађевинске дозволе у претходној години.

Код изградње привремених објеката, накнада за ренту плаћа се као и за трајне објекте, у складу са претходним ставовима овога члана, у пуном износу.

За легално изграђене привремене објекте, чија се привременост продужава на нови период, накнада за ренту се не плаћа.

За изграђене привремене објекте, чија се привременост продужава на нови период, накнада за ренту се не плаћа уколико је, за предметну локацију, раније плаћена рента у пуном износу.

У случајевима када гранична линија између зона сијече грађевинску парцелу висина ренте

утврђује се према зони којој припада већи дио грађевинске парцеле (преко једне половине дијела парцеле).

У случајевима када гранична линија сијече грађевинску парцелу тако да дио грађевинске парцеле припада одређеној зони док се други дио налази ван зона обрачуна накнаде за ренту, рента се утврђује у зависности од тога да ли се већи дио грађевинске парцеле налази у одређеној зони или ван обухвата.

### 3. Плаћање накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и накнаде за ренту

#### Члан 24.

Накнада за уређење градског грађевинског земљишта и накнада за ренту могу се плаћати:

- готовински одједном или
- у ратама на период од максимално четири године.

#### Члан 25.

Плаћање накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и накнаде за ренту у ратама могуће је уз претходно обезбјеђење банкарске гаранције за правна и физичка лица, на следећи начин:

- 20% у року од 8 дана од дана закључења уговора,
- 80%, на одложено плаћање, и то: за изградњу индивидуалних стамбених и индивидуалних стамбено-пословних објеката, колективних стамбених и стамбено-пословних објеката, пословних објеката производне и занатске намјене и осталих пословних објеката у максимално 48 једнаких мјесечних рата, са одложеним плаћањем од максимално 12 мјесеци од дана закључења уговора.

Уколико инвеститор захтијева краћи рок плаћања као и краће одложено плаћање, може приликом подношења захтјева за плаћање накнада трошкова уређења и ренте у ратама навести рок плаћања.

#### Члан 26.

Инвеститор може закључити уговор о начину плаћања накнаде, под условима наведеним у претходном члану, а уколико инвеститор не обезбједи банкарску гаранцију, дужан је утврђени износ накнаде трошкова уређења и ренте платити одједном, прије издавања рјешења о одобрењу изградње (грађевинске дозволе).

Уговоре из претходног става у име Општине припрема Одјељење за просторно уређење и Одјељење за финансије, а потписује Начелник.

#### Члан 27.

Инвеститор може, и прије уговореног времена, исплатити, у цјелости, накнаду трошкова уређења градског грађевинског земљишта и накнаду за ренту.

#### Члан 28.

Одјељење за финансије је дужно пратити плаћање по закљученом уговору. У случају кашњења

у плаћању приспјеле рате, инвеститор је дужан, у цјелости, платити накнаду за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и накнаду за ренту.

#### Члан 29.

За објекте за које је одобрено плаћање у ратама надлежно одјељење Општинске управе ће издати рјешење о одобрењу изградње након уплате 20 % од утврђених накнада трошкова уређења градског грађевинског земљишта и накнаде за ренту.

Након извршеног техничког прегледа и пријема објекта, инвеститору се издаје одобрење за употребу.

## V – УРБАНИСТИЧКА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

### 1. Грађевинска парцела

#### Члан 30.

Грађевинска парцела је површина земљишта испод објекта и земљишта за редовну употребу објекта, односно, објеката а у складу са законским и подзаконским актима.

Грађевинска парцела утврђује се обавезно за стамбене и стамбено-пословне објекте, изузев ако планским документом није другачије одређено.

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

Изузетно, детаљним урбанистичко-техничким условима, по захтјеву инвеститора у поступку изградње и легализације индивидуалног објекта, грађевинска парцела предвиђена спроведеним планским документом, може се у нужној мјери кориговати, како би се уважили релевантни фактори који се тичу имовинско-правних односа, а да се притом не угрожава нормална функција и приступ околним изграђеним и планираним објектима.

Грађевинска парцела мора имати обезбијеђен колски и пјешачки приступ на јавну саобраћајну површину.

У случају да није омогућен колски и пјешачки приступ директно на јавну саобраћајницу, инвеститор је обавезан обезбједити право служности пута или приступа преко приватне парцеле од грађевинске парцеле инвеститора до јавне саобраћајнице. За подручја за која је донесен спроведени документ просторног уређења приступ грађевинској парцели приватним путем или преко приватне парцеле дефинише се као привремен до реализације саобраћајних рјешења предвиђених планским документом.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ на јавну саобраћајну површину не може бити мања од 2,50 m.

## VI – ИЗГРАДЊА ПОМОЋНИХ И ПОСТАВЉАЊЕ ПРИВРЕМЕНИХ ОБЈЕКТА И УРЕЂАЈА

### 1. Помоћни објекти

#### Члан 31.

Изградња помоћних и постављање привремених објеката и уређаја врши се под условима и на начин прописан Законом о уређењу простора и грађењу, и другим законским прописима и подзаконским актима – донесеним на основу тих закона, спроведеним документима просторног уређења и одредбама ове одлуке.

#### Члан 32.

Помоћни објекти, у смислу ове одлуке, су објекти који служе за редовну употребу индивидуалног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта.

Помоћни објекти се могу градити на парцели индивидуалног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта за који је издата грађевинска дозвола.

Помоћни објекти се граде унутар граница грађевинске парцеле основног објекта.

#### Члан 33.

Помоћни објекти се разврставају у три категорије:

а) помоћни објекти који чине економску и функционалну цјелину са основним објектом: гараже, котловнице, оставе, дрварнице, надстрешнице, љетне кухиње, пушнице, и друго;

б) помоћни објекти инфраструктуре: цистерне за воду, резервоари, бунари, септичке јаме, шахтови, соларни колектори и слично;

в) помоћни објекти за уређење терена: ограде, фонтане, отворени базени са базенском техником, вртни базени, рибањаци, урбани мобилијар, надстрешнице, перголе, вртна огњишта и слично.

#### 1.а Помоћни објекти који чине економску и функционалну цјелину са основним објектом

#### Члан 34.

Помоћни објекти који чине економску и функционалну цјелину са основним објектом се граде као приземни, са могућношћу изградње подрумске или сутеренске етажне, уколико конфигурација терена то захтијева (налаже).

Максимална дозвољена бруто грађевинска површина (БГП) ових објеката је до 50 m<sup>2</sup>.

Изузетно од става 2. овог члана, БГП помоћних објеката може бити и већа од горе наведене, уколико то дозвољавају просторне могућности, тако да укупна површина планираног помоћног објекта, не може заузети више од 20% неизграђеног дијела грађевинске парцеле, а на основу стручног мишљења правног лица овлашћеног за израду докумената просторног уређења.

Максимална свијетла висина помоћног објекта износи 2,40 m.

Изузетно од става 4. овог члана, свијетла висина помоћног објекта може бити и већа од 2,40 m уколико то, из оправданих разлога (висина возила, опреме и слично), захтијева инвеститор, што ће се утврдити у току поступка.

Помоћни објекат се гради са равним или косим кровом, без надзиде или са надзидом до 0,60 m са нагибом кровних равни до 27°.

Надстрешница, као помоћни објекат, може бити затворена максимално са двије стране.

#### Члан 35.

Помоћни објекат из претходног члана се, у правилу, лоцира иза основног објекта или у равнини са основним објектом, односно, на његовој грађевинској линији.

Изузетно, помоћни објекат из претходног става, може се лоцирати испред основног објекта, ако је разлика између нивелационе коте објекта и нивелационе коте приступне саобраћајнице већа од 12%, мјерено од регулационе до грађевинске линије, као и у ситуацији када је магични објекат повучен у дубину парцеле, те нема могућности изградње иза главног објекта, с тим да помоћни објекат не може прећи планску грађевинску линију према улици.

Помоћни објекат се може лоцирати и на растојањима мањим од прописаних, уз писмену сагласност сусједа.

Изузетно од става 3. овог члана, уколико сусјед инвеститора има већ изграђен помоћни објекат на међи, односно, на удаљености мањој од прописане, инвеститору се може дозволити изградња помоћног објекта на међи или на једнакој удаљености, с тим што грађевинска линија објекта не може прећи грађевинску линију сусједног објекта.

#### Члан 36.

За изградњу помоћног објекта на парцели индивидуалног стамбеног и стамбено-пословног објекта за који је издата грађевинска дозвола, није потребно прибавити грађевинску дозволу.

У току поступка издавања локацијских услова инвеститор мора приложити доказ о уплати накнаде за трошкове уређења грађевинског земљишта и накнаде за ренту.

Изградњи помоћног објекта може се приступити у року од три године од дана издавања локацијских услова, на основу идејног пројекта, локацијских услова, записника о ископчавању објекта, рјешења о обрачуна накнада, доказа о плаћеним накнадама и друго.

#### Члан 37.

Помоћни објекти се не могу градити на грађевинској парцели колективних стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката, уколико просторно-планском документацијом није другачије одређено.

Промјена намјене гараже и гаражних мјеста – намјенски грађених у оквиру колективних стамбених,

стамбено – пословних и пословних објеката, и промјена намјене намјенски грађених гаража у низу, у пословни простор, могућа је уколико су задовољени минимални технички услови дефинисани прописима који регулишу ту област и уколико промјена намјене не угрожава потребе за паркирањем изграђеног објекта - дефинисане документом просторног уређења и подзаконским актима, док промјена намјене гаража у стамбени простор није могућа.

### **1.б) Помоћни објекти инфраструктуре (септичке јама, и слично)**

#### **Члан 38.**

Помоћни објекти инфраструктуре у правилу се граде у оквиру грађевинске парцеле, у сврху задовољења минималних услова опремања парцеле недостајућом инфраструктуром.

#### **Члан 39.**

Изградња објеката из претходног члана, на грађевинској парцели основног објекта, може се дозволити у појасу између регулационе и грађевинске линије објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Изградња помоћних објеката инфраструктуре може се одобрити на удаљености најмање један метар од међне линије парцеле и шест метара од сусједног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта.

Изузетно од претходног става, изградња се може одобрити и на мањим удаљеностима, ако то захтијевају конкретни услови на терену, уз претходно прибављену сагласност сусједа.

#### **Члан 40.**

На простору на коме није изграђена канализациона инфраструктура, у оквиру грађевинске парцеле, обавезна је изградња водонепропусних септика или сабирних јама, у складу са важећим прописима из ове области.

Објекти из претходног става овог члана, лоцирају се у складу са одредбама члана 39. на мјестима гдје је могућ приступ возилима за чишћење таквих објеката, у свако доба године.

#### **Члан 41.**

Изградњи помоћних објеката инфраструктуре, може се приступити у року од три године од дана издавања локацијских услова, на основу идејног пројекта, локацијских услова и записника о искључењу објекта.

### **1.в) Помоћни објекти за уређење терена**

#### **Члан 42.**

На грађевинској парцели основног објекта, дозвољена је изградња више помоћних објеката за уређење терена, уз услов задовољења свих урбанистичких параметара задатих планским документом.

Изузетно од претходног става, на грађевинској парцели на којој је планиран стамбени објекат, а исти још није изграђен, може се изградити ограда око парцеле.

#### **Члан 43.**

Услови за изградњу других помоћних објеката за уређење терена, су:

- а) отворени базен, максималне површине 50,00 m<sup>2</sup>, дубине до 2,00 m;
- б) вртни базен или рибњак, максималне површине 15,00 m<sup>2</sup>, дубине до 0,80 m;
- в) вртна огњишта, максималне површине до 5,00 m<sup>2</sup>;
- г) надстрешнице и перголе, максималне површине до 15,00 m<sup>2</sup>.

#### **Члан 44.**

Изградњи помоћног објекта за уређење терена, може се приступити у року од три године од дана издавања локацијских услова, на основу идејног пројекта, локацијских услова, записника о искључавању објекта, рјешења о обрачуну накнада и доказа о плаћеним накнадама.

Изузетно од претходног става за изградњу ограда није потребно прибављати рјешење о обрачуну накнада док је за изградњу отворених базена потребно прибавити грађевинску дозволу.

## **2. Привремени објекти**

#### **Члан 45.**

Привремени објекти су објекти изграђени на локацијама које се налазе на грађевинском земљишту које није приведено коначној намјени утврђеној у документу просторног уређења или на локацијама које су важећим спроведбеним плановима планиране за постављање привремених објеката.

Привременим објектима, у смислу ове одлуке, сматрају се и објекти монтажно-демонтажног типа, који се постављају за потребе градилишта, за организовање сајмова, јавних манифестација, затим киосци, телефонске говорнице, љетне и зимске баште, рекламни објекти, спортски балони, ауто-праонице, објекти за потребе инфраструктурних система, паркиралишта, тенде, надстрешнице, јавни тоалети, као и други објекти који својом намјеном допуњују садржај основног објекта, те објекти који се постављају у случају ванредних услова и околности.

Привремени објекат не може имати стамбену намјену осим ако се ради о објектима који се постављају у случају ванредних услова и околности.

#### **Члан 46.**

Постављање привремених објеката врши се, у зависности од намјене, на основу идејног пројекта и локацијских услова, односно рјешења о грађевинској дозволи.

У документима из става 1. овог члана, мора бити изричито утврђено: да се ради о привременом

објекту, са утврђеним роком привремености и обавезом власника да, по истеку рока или настанку одређених околности, објекат уклони без права на накнаду.

Максимални рок привремености за привремене објекте је:

а) три године, ако се ради о монтажно-демонтажном објекту који се, као цјелина или растављен на дијелове, без оштећења и знатнијих трошкова, може уклонити (преносни киосци, преносне гараже и слично) као и о рекламним објектима,

б) пет година, ако се ради о монтажно-демонтажном објекту који се не може уклонити на начин из претходне тачке.

Рок привремености привремених објеката, који се постављају на основу грађевинске дозволе, одређује се бројем година рачунајући од дана коначности рјешења о грађевинској дозволи.

Продужење важности локације може се извршити на основу претходно издатих локацијских услова/урбанистичке сагласности и грађевинске дозволе.

На основу документације из става 5. овог члана, а на захтјев инвеститора, продужава се важност грађевинске и употребне дозволе за привремени објекат.

#### Члан 47.

Локација привременог објекта може се одобрити ако је испуњен један од сљедећих услова:

а) ако је важећим спроведбеним плановима предвиђено постављање привремених објеката, или

б) ако локација није приведена коначној намјени утврђеној у документу просторног уређења, или

в) ако намјена привременог објекта допуњује садржај основног објекта, а то дозвољавају просторне могућности.

На грађевинској парцели индивидуалног стаменог објекта, могуће је поставити само један привремени пословни објекат.

#### Члан 48.

Привремени објекти морају бити лоцирани тако да ни у којем погледу не ометају пјешачке и саобраћајне токове, не умањују саобраћајну прегледност, не нарушавају изглед простора, не отежавају одржавање и коришћење комуналних грађевина и не ометају коришћење сусједних објеката.

#### Члан 49.

За обављање дјелатности привремени објекти морају испуњавати минималне техничке услове у погледу просторија те уређаја и опреме, прописане за ту дјелатност.

#### Члан 50.

Ако се на основу рјешења надлежног органа привремени објекат уклања у року или прије истека утврђеног рока, инвеститор је у обавези да уклони

привремени објекат и доведе земљиште у првобитно стање о свом трошку, без права на накнаду.

### 2.а) Киосци

#### Члан 51.

Киосци су типски објекти од лаких квалитетних материјала, који се постављају на готову подлогу а могу бити комерцијални и намјенски.

#### Члан 52.

Комерцијални киосци су типски монтажни објекти за обављање трговинских и услужних дјелатности, максималне БПП 9,00 м<sup>2</sup>.

Комерцијални киосци на јавним површинама у првој зони постављају се у складу са Планом коришћења јавних површина и важећом просторно-планском документацијом а у осталим зонама, у складу са просторно-планским могућностима.

Киоск на јавној површини мора бити постављен тако да слободна ширина пјешачке комуникације испред објекта не смије бити мања од 1,20 м ако постоји пјешачка стаза.

Киоск на приватној парцели могуће је поставити тако да предња страна, укључујући продајни пулт, буде најмање 0,60 м увучена у односу на јавну површину (регулациону линију).

Архитектонско обликовање, величина и материјализација киоска у првој зони градског грађевинског земљишта мора бити у складу са усвојеним идејним рјешењем.

#### Члан 53.

Намјенски киосци су типски монтажни објекти, који се могу постављати на површине јавне намјене или у оквиру грађевинске парцеле, ради обезбјеђења паркинг простора, наплате паркирања, контроле улаза у објекте и комплексе, а чија БПП не може бити већа од 3,0 м<sup>2</sup>.

### 2.б) Спортска балон хала

#### Члан 54.

Спортска балон хала је привремени монтажно-демонтажни објекат пресостатичке или лаке конструкције (метална, дрвена) са покривачем од импрегнираног или пластифицираног платна, намијењен за обављање спортских активности.

Саставни дио балон хале, спортске намјене, је технички блок са уређајима за гријање и хлађење, контролу притиска, кондиционирање ваздуха и слично, који се по правилу постављају изван вољумена спортске балон хале.

Спортска балон хала може да садржи површине за извођење једне или више спортских дисциплина и простор за пратеће садржаје, одређене прописима и нормативима за обављање спортских активности и дјелатности (гардероба, санитарни блок, просторије за инвентар, просторије за одмор, љекарска соба, канцеларије и слично).



## Члан 55.

Спортска балон хала може се поставити у оквиру комплекса васпитно-образовних и спортских објеката, угоститељских објеката за смјештај, као и на земљишту које није приведено коначној намјени, уколико својим положајем и величином не угрожава коришћење сусједних објеката.

За потребе балон хале потребно је обезбиједити минимално 10 паркинг мјеста.

**2.в) Аутопраоница**

## Члан 56.

Аутопраоница, у смислу ове одлуке, је привремени монтажно-демонтакни објекат, намијењен за ручно, полуаутоматско и аутоматско прање возила.

Аутопраоница се може поставити као додатни садржај сљедећим објектима: бензинским станицама, ауто-салонима, сервисима и техничким прегледима возила, тржним центрима, угоститељским објектима те индивидуалним стамбеним и стамбено-пословним објектима, као и на земљишту које није приведено коначној намјени, уколико својим положајем и величином не угрожава коришћење сусједних објеката.

## Члан 57.

Аутопраоница својим положајем не смије да угрожава колски и пјешачки саобраћај.

Поред система за прање возила, аутопраоница мора у складу са важећим прописима и нормативима за обављање те врсте дјелатности да садржи гардеробу са санитарним блоком, магацин, канцеларију, простор за наплату услуге, сепаратор масти и уља, уређај за третман отпадних вода и слично.

На припадајућој парцели аутопраонице неопходно је обезбиједити одговарајући број паркинг мјеста (минимално 2 паркинг мјеста на 1 мјесто за прање возила).

За постављање аутопраонице у зони индивидуалних стамбених и стамбено-пословних објеката, потребно је прибавити писмену сагласност власника сусједних парцела.

**2.г) Објекти за потребе инфраструктурних система**

## Члан 58.

Објекти за потребе инфраструктурних система, у смислу ове одлуке, су телекомуникациони објекти (базне станице, микробазне станице, предајници, тв и радио примопредајници, агрегати и други слични објекти), а који нису дефинисани документом просторног уређења.

**2.д) Баште за угоститељске објекте**

## Члан 59.

Башта угоститељског објекта (у даљем тексту: башта) у смислу ове одлуке је монтажно-демонтакни објекат привременог карактера у фу-

нкцији угоститељске дјелатности која се обавља у угоститељском објекту, а поставља се на јавним површинама и на грађевинским парцелама колективних стамбено-пословних и пословних објеката.

Површина на којој се башта угоститељског објекта може постављати - одређена је дужином фронта угоститељског објекта.

Површина баште из става 2. овог члана, може бити проширена на околну површину, а у границама зграде у којој се угоститељски објекат налази, под условом да се прибави сагласност власника, односно корисника простора дијела зграде - испред којег се башта поставља.

Када је код површине баште - из става 2. овог члана, једна од димензија мања од 3,00 m, она се може проширити и на околну површину испред сусједне зграде, тако да не прелази 6,00 m, и под условом да се прибави сагласност власника, односно корисника простора дијела зграде испред којег се башта поставља.

Када се башта поставља тако да се дијелом свог волумена налази изван нивоа угоститељског објекта, потребно је прибавити сагласност власника, односно корисника простора дијела зграде испред којег се башта поставља.

## Члан 60.

Башта својим положајем не смије да омета пјешачке токове нити да умањује саобраћајну прегледност.

Простор за пролаз пјешака, који остаје након постављања баште, не смије бити ужи од 2,00 m, а удаљеност баште, односно њене ограде, од руба саобраћајнице не смије бити мања од 2,00 m.

## Члан 61.

Љетна башта може бити наткривена или ненакривена.

Наткривање башти се врши сунцобранима или тендама као и другим монтажно-демонтакним елементима предвиђеним за ту намјену, а у сврху обезбјеђења комфора корисницима.

Љетна башта не може имати бочне засторе.

Љетне баште се могу оивичити оградом или покретним цвијетним жардињерама максималне висине до 0,80 m, с тим да исти не смију изаћи изван одобрених габарита, односно површина под жардињерама улази у укупну површину баште.

## Члан 62.

Зимска башта је затворен простор са припадајућим мобилијаром у функцији угоститељског објекта.

Материјализација зимске баште мора бити изведена лакомобилним елементима од савремених материјала.

У зони "1" и зони "2" градског грађевинског земљишта, материјализација зимских башти мора бити изведена од висококвалитетних материјала (алуми-

нијум, челик, стакло и слично), те се не дозвољава коришћење пластифицираног и импрегнираног платна.

За постављање зимских башти уз фасаду објекта потребно је имати сагласност заједнице етажних и власника сусједних пословних простора.

Зимска башта мора испуњавати противпожарне услове и бити пројектована тако да:

- а) има врата - која се отварају у поље;
- б) посједује свјетилку противпаничне расвјете - изнад врата;
- в) посједује апарат за гашење пожара;
- г) примјењени материјали имају побољшане карактеристике против пожара.

За постављање баште затвореног типа, потребно је прибавити грађевинску дозволу.

#### Члан 63.

У оквиру површина јавне намјене, башта се може поставити на површинама:

- пјешачке зоне;
- трга (осим баште затвореног типа);
- стазе и платоа.

У оквиру површина јавне намјене, башта се не може поставити:

- на коловозу, и дијелу коловоза уређеном за паркирање;
- на паркинг површини изван улице;
- у зони раскрснице;
- на стајалишту јавног превоза;
- у ширини пјешачког прелаза;
- у ширини колског и пјешачког улаза у зграду или двориште;
- на траси противпожарног пута, и на платоу за гашење пожара.

Башта се не може поставити испред киоска.

#### Члан 64.

Након уклањања љетних и зимских башти инвеститор је обавезан терен враћати у претходно стање, односно отклонити сва евентуална оштећења на партеру и објектима.

### 2.ђ) Тенде и надстрешнице

#### Члан 65.

Тенде, у смислу ове одлуке, су привремени објекти који се постављају изнад улаза или излога пословних простора, а у сврху заштите од атмосферских утицаја.

#### Члан 66.

Тенда је конзолни или самоносиви, у правилу индустријски склопиви привремени објекат, односно објекат лаке конструкције, са импрегнираним или пластифицираним платном.

У зони "1" и зони "2" градског грађевинског земљишта, могуће је постављање искључиво индустријских склопивих тенди.

#### Члан 67.

Надстрешнице, у смислу ове одлуке, су привремени објекти који се постављају изнад улаза или излога пословних простора и аутобуских стајалишта, а у сврху заштите од атмосферских утицаја.

#### Члан 68.

Наткривање улаза или излога пословних простора, може се вршити надстрешницама конзолне монтажне конструкције од лакких материјала (метал, дрво) са чврстим покривачем (стакло, плекси, пријеп), максималне ширине 1,20 m.

Изглед надстрешнице мора бити у складу са архитектонским концептом и материјализацијом објекта на који се поставља.

#### Члан 69.

Надстрешнице над аутобуским стајалиштима су типске монтажне конструкције, које се постављају као заштита корисника јавног превоза од атмосферских утицаја, а њихово постављање се врши на регистрованим стајалиштима јавног превоза.

#### Члан 70.

Изузетно, уколико се тенда или надстрешница постављају уз индивидуални стамбено-пословни објекат, односно пословни објекат, у оквиру грађевинске парцеле која је у приватном власништву, иста не мора бити конзолна, а својим положајем не смије да угрожава коришћење сусједних објеката, те не смије да нарушава колски и пјешачки прилаз објекту.

Материјализација треба да је у складу са архитектонским обликовним концептом објекта уз који се поставља.

### 2.е) Рекламни објекти

#### Члан 71.

Постављање самосталних рекламних објеката, у смислу ове одлуке, подразумева постављање привремених фиксних или монтажно демонтажних склопова, на приватним, јавним или површинама у заштитном појасу путева, намијењених у сврху истицања одобрених рекламних садржаја.

Услови за постављање самосталних рекламних објеката утврђују се на основу стручног мишљења и урбанистичко-техничких услова.

Издавању локацијских услова за самосталне рекламне објекте (билборди, бигборди, мегаборди, тотеми и слично) као и рекламне објекте на фасади, крову или огради објекта (рекламне табле мањих димензија, рекламни натписи, обојене површине-мурали, рекламне витрине окачене на зид и слично), те на стубовима јавне расвјете, претходи израда техничког рјешења са изгледом рекламног објекта, подацима о димензијама, материјализацији, начину темељења, стабилности и слично а које мора бити