

На основу члана 38. Закона о уређењу простора и грађењу ("Сл.гл. Републике Српске" бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) и члана 38. Статута Града Бањалука („Сл.гл. Града Бањалука“, број 14/18 и 9/19), Скупштина града Бањалука на сједници одржаној 2026.године, донијела је

ОДЛУКУ

о доношењу измјене дијела Регулационог плана за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоја Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса (радни назив: "Југ 7")

I

Доноси се измјена дијела Регулационог плана за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоја Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса (радни назив: "Југ 7") (у даљем тексту: План).

Границе простора који је обухваћен Планом одређене су у графичком дијелу елабората Плана.

II

Елаборат Плана састоји се од текстуалног и графичког дијела.

Текстуални дио садржи:

- А) УВОДНИ ДИО
 - Б) АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА СТАЊА
 - В) ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА
 - Г) КОНЦЕПТ (ПРОГРАМ) ПЛАНА
- Прилог: - Табела валоризације постојећег грађевинског фонда

Графички дио Плана садржи слиједеће карте:

- | | | |
|-----|---|-------------|
| 1. | Геодетска подлога | P = 1:1000 |
| 1а. | Валоризација постојећег грађевинског фонда
- спратност и намјена објеката - | P = 1:1000 |
| 1б. | Валоризација постојећег грађевинског фонда
- бонитет објеката - | P = 1:1000 |
| 1в. | Постојећа намјена површина | P = 1:1000 |
| 1г. | Валоризација градитељског наслеђа | P = 1:1000 |
| 1д. | Функционална организација постојеће јавне инфраструктуре | P = 1:1000 |
| 2. | Карта власничке структуре | P = 1:1000 |
| 3. | Инжињерско – геолошка карта
- Извод из Ревизије регулационог плана „Југ 7“ | P = 1:1000 |
| 4. | Извод из Просторног плана Града Бањалука
- Основна намјена површина – синтезна карта - | P = 1:50000 |
| 4а. | Извод из Урбанистичког плана Града Бањалука из 1975.
године - Намјена површина - | P = 1:10000 |
| 4б. | Извод из Ревизије регулационог плана „Југ 7“
- План просторне организације - | P = 1:1000 |
| 5а | План намјене површина | P = 1:1000 |
| 5б | План просторне организације | P = 1:1000 |
| 6. | План инфраструктуре - синтезна карта - | P = 1:1000 |
| 7. | План саобраћаја и нивелација | P = 1:1000 |
| 8. | План инфраструктуре – хидротехника | P = 1:1000 |
| 9. | План инфраструктуре – електроенергетика и телекомуникације | P = 1:1000 |
| 10. | План инфраструктуре – топлификација | P = 1:1000 |

- | | | |
|-----|---|------------|
| 11. | План грађевинских и регулационих линија | P = 1:1000 |
| 12. | План парцелације | P = 1:1000 |
| 13. | Карта рушења | P = 1:1000 |

III

Елаборат Плана, израђен у предузећу „Routing“, д.о.о. Бањалука у мјесецу мају 2026. године, прилог је и саставни дио ове одлуке.

IV

План се излаже на стални јавни увид код градског органа управе надлежног за послове просторног уређења.

V

О провођењу ове одлуке стараће се орган из тачке IV ове одлуке.

VI

Ступањем на снагу ове одлуке, престају да важе раније донесени просторно-плански документи проведбеног карактера, у дијелу у којем нису у сагласности са Планом.

VII

Ова одлука ступа на снагу осмог дана по објављивању у „Службеном гласнику Града Бањалука“.

Број/26
Дана2026.год.

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА

Љубо Нинковић

Образложење уз приједлог Одлуке

Поступак за израду Регулационог плана покренут је Одлуком о изради измјене дијела Регулационог плана за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоја Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса (радни назив: "Југ 7"), усвојеном на сједници Скупштине Града од 24. и 25. 10.2023. године (објављена у „Сл.гл. Града Бањалука“ бр. 38/23).

Предмет ове измјене представља простор који се налази између улица Браће Мажар и мајке Марије, Змај Јовине, Симеуна Ђака и Омладинске, у укупној површини од 2,85 ха и обухваћен је Регулационим планом за простор између улица Булевар цара Душана, Омладинске, Радоја Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса (радни назив: „Југ 7“), усвојеним 2008.године („Службени гласник Града Бањалука“ број 24/08, 15/16, 19/16, 14/17, 3/19 и 19/19).

Повод за измјену дијела овог планског акта, поред његове старости, огледао се и у потреби за усклађивањем планских рјешења са новопланираним садржајима контактних регулационих планова, а у циљу хармонизације планских структура. На предметном простору, уситњена изграђена структура онемогућава планску флексибилност.

Циљ измјене Плана је изналажење квалитетнијих планских рјешења у циљу стварања претпоставки за реализацију објеката који одговарају савременим тенденцијама стамбених и стамбено – пословних простора.

Предузеће „Routing“, д.о.о. Бањалука, као изабрани носилац израде Плана, доставило је овјерен преднацрт Плана Одјелењу за просторно уређење, као носиоцу припреме Плана, које је у складу са чл. 46. Закона о уређењу простора и грађењу („Сл.гл.Републике Српске“ број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) организовало 11.02.2025. године стручну расправу на којој је разматран преднацрт предметног планског акта и примједбе и мишљења позваних представника инфраструктурних организација.

Носилац израде Плана размотрио је примједбе и приједлоге исказане на тој стручној расправи и доставио приједлог нацрта Плана носиоцу припреме ради утврђивања нацрта и његовог излагања на јавни увид.

Нацрт Плана утврђен Закључком Градоначелника бр.11-Г-3659/25 од 01.10.2025.године („Сл.гл. Града Бањалука“ број 30/25) био је изложен на јавни увид у просторијама предузећа „Routing“, д.о.о. Бањалука, просторијама Градске управе Града Бањалука и просторијама Мјесне заједнице „Булевар“, у периоду од 15.10.2025. године до 15.11.2025.године.

У току јавног увида, достављено је укупно пет (5) примједби. Планска рјешења модификована су у складу са усвојеним примједбама и презентована на јавној расправи одржаној дана 04.12.2025. године. На јавној расправи упућене су још двије (2) примједбе.

У складу са ставом 1 члана 48 Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), радни тим предузећа „Routing“, д.о.о. Бањалука, као носилац израде размотрио је достављене примједбе и сугестије инфраструктурних организација, о њима заузео став, исти образложио и писмено доставио носиоцу припреме.

Имајући у виду велики број, садржину и тематику пристиглих примједби, ово Одјелење је, као носилац припреме Плана затражило од носиоца израде Плана да у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу утврди да ли се приједлог Плана на основу прихваћених примједби значајно разликује од нацрта који је био изложен на јавни увид, а у смислу члана 49 став 2 Закона о уређењу простора и грађењу, јер је у том случају овај орган обавезан да организује поновни јавни увид.

Како је носилац израде Плана утврдио да се приједлог Плана на основу прихваћених примједби значајно разликује од нацрта који је био изложен на јавни увид, то је у складу са чланом 49 Закона о уређењу простора и грађењу, Градоначелник Закључком бр. 11-Г-4876/25 од

29.12.2025.год. („Сл.гл. Града Бањалука“ број 3/26) поново утврдио Нацрт Плана који је као такав био изложен на поновни јавни увид у периоду од 16.01.2026. године до 23.01.2026. године.

У току поновног јавног увида пристигло је укупно десет (10) примједби, мишљења и сугестија које је носилац израде размотрио, те планска рјешења кориговао у складу са усвојеним примједбама, што је све презентовано на јавној расправи одржаној 18.02.2026. године.

Имајући у виду да је на основу прихватања достављених примједби и у току поновљеног јавног увида нацрт Плана поново значајно измјењен у смислу одредби члана 49. Закона о уређењу простора и грађењу ("Сл.гл. Републике Српске " бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) то је у складу са чланом 49. Закона о уређењу простора и грађењу, Градоначелник Закључком бр. 11-Г-1724/26 од 27.04.2026.год. други пут поново утврдио Нацрт Плана који је као такав био изложен на други поновни јавни увид у периоду од 06.05.2026. године до 13.05.2026. године.

У току другог поновног јавног увида пристигле су укупно двије (2) примједбе, мишљења и сугестије које је носилац израде размотрио, те планска рјешења кориговао у складу са усвојеним примједбама, што је све презентовано на јавној расправи одржаној 26.05.2026. године.

Предложеним урбанистичким рјешењем планира се умјерено повећање густине становања кроз формирање и употпуњавање разноврсних садржаја, као и типологије и карактера објеката у оквиру постојеће стамбено-пословне зоне. Концепт просторне организације заснован је на формирању јасне и функционално заокружене просторне цјелине, са пратећим садржајима и неопходним инфраструктурним елементима. Позиционирање и габарити планираних објеката, границе грађевинских парцела, као и њихова организација, дефинисани су на основу анализе постојећег стања на терену и исказаних потреба корисника и власника простора.

Основна намјена простора задржана је као стамбено-пословна, при чему је највећи дио обухвата предвиђен за колективно и индивидуално становање са пратећим пословним садржајима, у постојећим и новопланираним објектима. Планским рјешењем предвиђена је изградња више колективних стамбено-пословних објеката, као и једног пословног објекта, на припадајућим грађевинским парцелама. У погледу морфологије, дио објеката је конципиран као слободностојећи, док су поједини објекти планирани у низу, у форми ламела. Иако поједини планирани објекти својим хоризонталним габаритима асоцирају на индивидуалну стамбену изградњу, због планиране спратности и функционалне организације класификовани су као колективни стамбени објекти.

Постојећи објекти новијег датума изградње и задовољавајућег бонитетног стања задржавају се у простору, чиме се обезбјеђује рационалан однос према затеченој изграђеној структури. Њихова намјена је претежно стамбена и стамбено-пословна, изузев два објекта пословне намјене.

У циљу унапређења квалитета јавног простора, у централном дијелу обухвата планирано је формирање јавне зелене површине са дјечијим игралиштем. Такође, предвиђена је реконструкција постојеће саобраћајне мреже, односно улица Браће Мажар и мајке Марије, Змај Јовине, Симеуна Ђака и Меше Селимовића, кроз уређење зелених појасева, изградњу тротоара и пратеће комуналне инфраструктуре. Поред реконструкције постојећих саобраћајница, планирана је и изградња нових саобраћајних површина које ће омогућити адекватан приступ новопланираним стамбено-пословним објектима у централном дијелу обухвата.

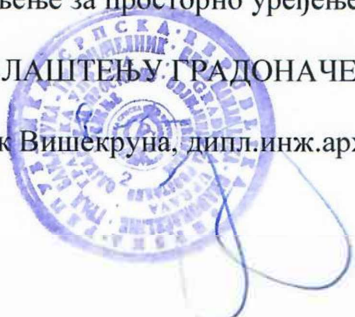
Приједлог Плана утврдио је Градоначелник дана 2026.године.

ОБРАЂИВАЧ

Одјељење за просторно уређење

ПО ОВЛАШТЕЊУ ГРАДОНАЧЕЛНИКА

Вук Вишекруна, дипл.инж.арх.



ПРЕДЛАГАЧ

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Драшко Станивуковић



ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ЗА ПРОСТОР
ИЗМЕЂУ УЛИЦА: Булевар Цара Душана, Омладинске,
Радоја Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора
Колокотрониса и лијеве обале Врбаса
(радни назив: „Југ 7“)
-приједлог плана-

графички прилог:

ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА

легенда:

----- граница обухвата - $P = 28475m^2$ ($P=2.85ha$)

Routing

д.о.о Бања Лука
Предузеће за урбанизам, пројектовање,
инжињеринг и консалтинг
I Крајишког корпуса бр.16, 78000 Бања Лука

Руководилац радног тима:

Ивана Малешевич, дипл.инж.арх.

Одговорни планер:

Ивана Малешевич, дипл.инж.арх.

Израда прилога:

носилац припреме:

Одјељење за просторно уређење
Град Бања Лука

инвеститор:

ГРАД БАЊАЛУКА

Датум:
мај, 2026.г.

Размјера:
1:1000

Број листа:

Директор
Вук Суботић, дипл.инж.арх.



Мјесто печата:

1

ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ЗА ПРОСТОР
ИЗМЕЂУ УЛИЦА: Булевар Цара Душана, Омладинске,
Радоја Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора
Колокотрониса и лијеве обале Врбаса
(радни назив: „Југ 7“)
-приједлог плана-




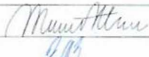

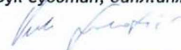
графички прилог:

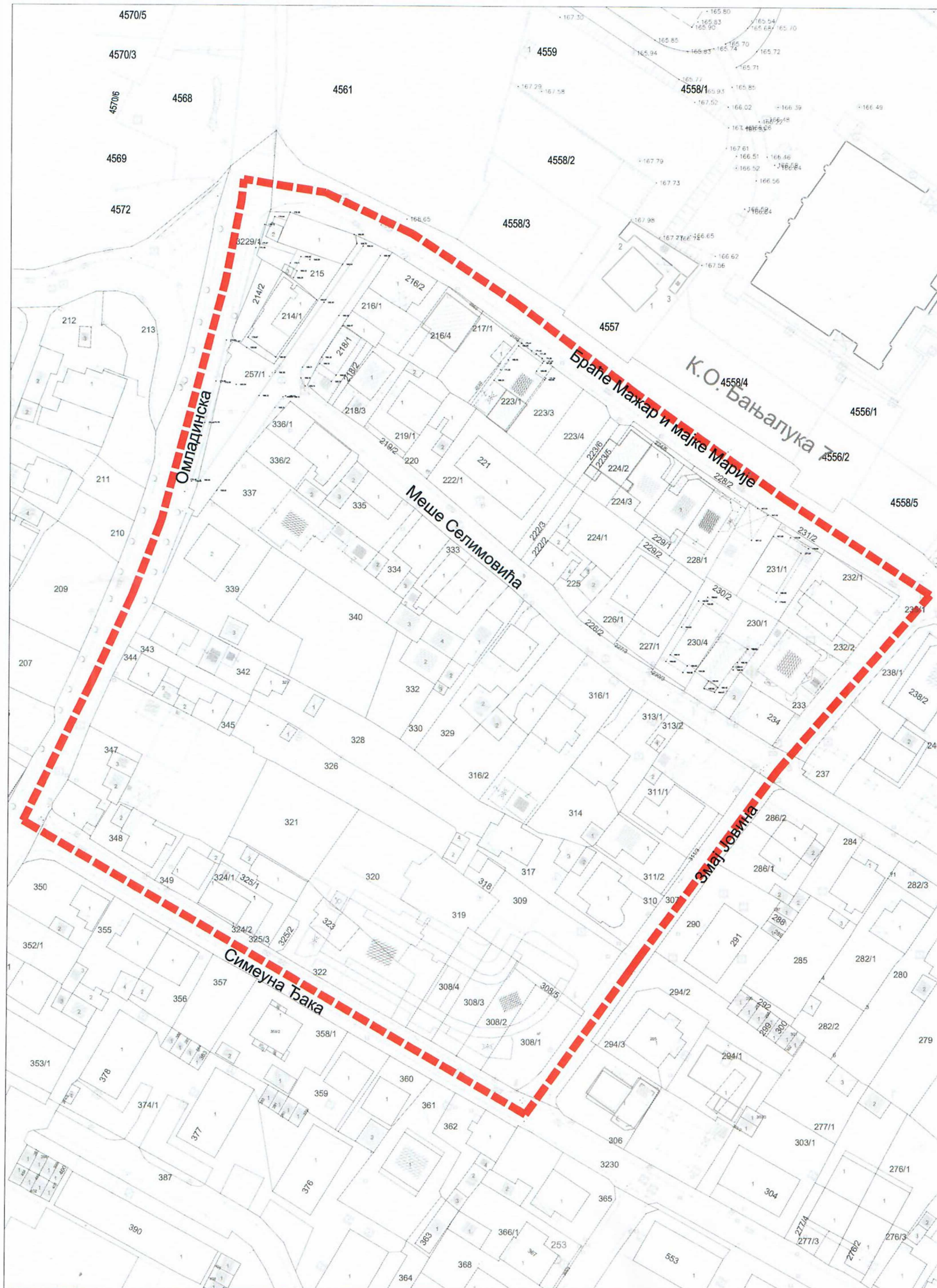
ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА

легенда:



граница обухвата - $P = 28475m^2$ ($P = 2.85ha$)

 д.о.о Бања Лука Предузеће за урбанизам, пројектовање, инжињеринг и консалтинг I Крајишког корпуса бр.16, 78000 Бања Лука		носилац припреме: Одјељење за просторно уређење Град Бањалука			
Руководилац радног тима:		инвеститор: ГРАД БАЊАЛУКА		Мјесто печата:	
Ивана Малешевић, дипл.инж.арх.					
Одговорни планер:					
Ивана Малешевић, дипл.инж.арх.		Датум: мај, 2026.г.		Размјера: 1:1000	
Израда прилога:					
		Број листа: 1		Директор Вук Суботић, дипл.инж.грађ. 	



ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ЗА ПРОСТОР
ИЗМЕЂУ УЛИЦА: Булевар Цара Душана, Омладинске,
Радоја Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора
Колокотрониса и лијеве обале Врбаса
(радни назив: „Југ 7“)
-приједлог плана-

графички прилог:

ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

легенда:

	граница обухвата		колективни стамбени објекти
	планирани објекти		планирано дјечије игралиште
	постојећи објекти		планирана пасарела
	колективни стамбено-пословни објекти		планирана трафостаница
	пословни објекти		постојећа трафостаница
	индивидуални стамбени објекти		
	индивидуални стамбено-пословни објекти		
	постојеће уређење парцела постојећих објеката		
	уређење грађевинских парцела планираних објеката		
	оквиран габарит подземних етажа		
	планиране пјешачке површине - тротоари		
	планирани појас зеленила уз саобраћајницу		
	планирано јавно зеленило		
	колске површине		
	П+1 постојећа спратност		
	П+3 планирана спратност		
	колско-пјешачке површине		регулациона линија

Routing

Д.О.О Бања Лука
Предузеће за урбанизам, пројектовање,
инжињеринг и консалтинг
I Крајишког корпуса бр.16, 78000 Бања Лука

Руководилац радног тима:

Ивана Малешевит, дипл.инж.арх.

Одговорни планер:

Ивана Малешевит, дипл.инж.арх.

Израда прилога:

Зејездан Дубов, дипл.инж.арх.

носилац припреме:

Одјељење за просторно уређење
Град Бања Лука

инвеститор:

ГРАД БАЊАЛУКА

Датум:
мај, 2028.г.

Размјера:
1:1000

Број листа:
56



Мјесто печата:

Директор

Вук Суботић, дипл.инж.арх.

ИЗМЈЕНА ДИЈЕЛА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ЗА ПРОСТОР
ИЗМЕЋУ УЛИЦА: Булевар Цара Душана, Омладинске,
Радоја Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора
Колокотрониса и лијеве обале Врбаса
(радни назив: „Југ 7“)
-приједлог плана-

графички прилог:

ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

легенда:

	граница обухвата		колективни стамбени објекти
	планирани објекти		планирано дјечије игралиште
	постојећи објекти		планирана пасарела
	колективни стамбено-пословни објекти		планирана трафостаница
	пословни објекти		постојећа трафостаница
	индивидуални стамбени објекти		
	индивидуални стамбено-пословни објекти		
	постојеће уређење парцела постојећих објеката		
	уређење грађевинских парцела планираних објеката		
	оквиран габарит подземних етажа		
	планиране пјешачке површине - тротоари		
	планирани појас зеленила уз саобраћајницу		
	планирано јавно зеленило		
	колске површине		
	П+1		
	П+3		
	постојећа спратност		
	планирана спратност		
	колско-пјешачке површине		регулациона линија



д.о.о Бања Лука

Предузеће за урбанизам, пројектовање,
инжињеринг и консалтинг
I Крајишког корпуса бр.16, 78000 Бања Лука

ководилац радног тима:

ча Малешевић, дипл.инж.арх.

говорни планер:

ча Малешевић, дипл.инж.арх.

рада прилога:

здана Дубов, дипл.инж.арх.

носилац припреме:

Одјељење за просторно уређење
Град Бањалука

инвеститор:

ГРАД БАЊАЛУКА

Датум:
мај, 2026.г.

Размјера:
1:1000

Број листа:
56

Директор
Вук Суботић, дипл.инж.грађ.

С



Мјесто печата:



На основу члана 59. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, бр. 97/16, 36/19, 61/21, 100/25 и 114/25) и члана 67. Статута Града Бања Лука („Службени гласник Града Бања Лука“, бр. 14/18 и 9/19), доносим

ЗАКЉУЧАК

I – Утврђујем Приједлог одлуке о доношењу измјене дијела Регулационог плана за простор између улица: Булевар Цара Душана, Омладинске, Радоја Домановића, Бранка Мораче, Патре, Теодора Колокотрониса и лијеве обале Врбаса (радни назив: "Југ 7").

II – Приједлог одлуке из претходне тачке упућујем Скупштини града Бања Лука на разматрање и доношење.

Број: 11-Г- 2246/26

Дана: 28.05. 2026. године



ГРАДОНАЧЕЛНИК

Драшко Станивуковић