



GRAD MOSTAR
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE

N A C R T

IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA

„CENTRALNA ZONA REKONSTRUKCIJA - FAZA II“



- Mostar, maj/ svibanj 2023. god. -

LOKACIJA: GRAD MOSTAR – GRADSKO PODRUČJE STARI GRAD "CENTRALNA ZONA REKONSTRUKCIJA - FAZA II"
NOSILAC PRIPREME: GRAD MOSTAR
ODJEL ZA URBANIZAM I GRAĐENJE
SLUŽBA ZA URBANISTIČKO PLANIRANJE
NOSILAC IZRADE : ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
GRADA MOSTARA

NACRT
IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
"CENTRALNA ZONA REKONSTRUKCIJA - FAZA II"

S A D R Ž A J:

I TEKSTUALNI DIO :

1. Uvodne napomene
2. Granica obuhvata plana
3. Postojeće stanje
4. Odnos prema planu višeg reda
5. Obrazloženje koncepcije plana
6. Urbanističko-tehnički uslovi
7. Realizacija plana

II PISANI PRILOZI :

1. Odluka o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Centralna zona rekonstrukcija - Faza II“
2. Nacrt Odluke o donošenju i provođenju Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Centralna zona rekonstrukcija - Faza II“

IV GRAFIČKI PRILOZI:

- | | |
|---|---------|
| 1. Izvod iz Izmjena i dopuna Prostornog plana | 1:2 000 |
| 2. Granica obuhvata plana | 1:1 000 |
| 3. Postojeće stanje | 1:1 000 |
| 3a. Tabele uz postojeće stanje | |
| 4. Plan demolicije sa tabelama | 1:1 000 |
| 5. Plan namjene površina sa tabelama | 1:1 000 |
| 5a. Namjena površina blok B | 1: 500 |
| 5b. Namjena površina blok D | 1: 500 |

IZMJENE I DOPUNE REGULACIONOG PLANA „CENTRALNA ZONA REKONSTRUKCIJA – FAZA II“

1. UVOD

Gradsko vijeće Grada Mostara na sjednici održanoj dana 31.10.2022. godine donijelo je Odluku o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Centralna zona rekonstrukcija – Faza II“ Gradsko područje Stari grad pod brojem 01-02-643/22., objavljenoj u Službenom glasniku Grada Mostara broj 22/22.

Prema izvodu iz: Prostornog plana Opštine Mostar i Odluke o provođenju istog Sl.glasnik Opštine Mostar broj 11/90 Urbano područje Mostara – Namjena površina, prostor u obuhvatu navedenog plana nalazi se na površinama: Centralne gradske zone, i stanovanje sa pretežno individualnom izgradnjom, a sve u režimu građenja prvog i drugog stepena RI i RII, gdje se građenje vrši na osnovu Urbanističkog projekta ili Regulacionog plana.

Površina obuhvata Plana iznosi cca 5,55 ha i ograničena je na jugu dijelom ide granicom obuhvata Regulacijskog plana „Historijskogradsko područje Mostar“, južno od mosta „Bunur“ kroz Kresinu ulicu i Ulicu Huse Maslića do raskrižja Ul. Huse Maslića i Ul. M.Tita, gdje nastavlja sjeverno, osovinom Ulice M. Tita do raskrižja ulica M. Tita i Ulice Braće Brkića, te nastavlja osovinom Ulice Braće Brkića u pravcu zapada preko Trga „Musala“, osovinom ulice Mostarskog bataljona u pravcu zapada, do sredine Mosta „Musala“, zatim južno kanalom rijeke Neretve do linije obuhvata Regulacijskog plana „Historijsko gradsko područje Mostar.

Cilj pristupanja izradi ovih Izmjena i dopuna Regulacionog plana bio je kompletiranje ovog prostora sa planiranim objektima, poboljšanje saobraćajnog rješenja i rješavanje zelenih površina uz rub rijeke Neretve. U prethodnom planu na više lokaliteta planirani objekti se nisu mogli realizovati, dok ovaj plan predloženim rješenjima pokušava potencijalnim investitorima omogućiti izgradnju budućih objekata koji će se u većini moći realizovati.

Ovakvim načinom planiranja zone obuhvata plana, optimalno je iskorišten prostor, nije se promjenio karakter istog, čak je poboljšan u saobraćajnom smislu (kako kolski tako i mirujući – javne garaže i parking prostori).

2. GRANICA OBUHVATA

Područje koje razmatra Izmjene i dopune Regulacionog plana „Centralna zona rekonstrukcija – Faza II“ zauzima površinu cca 5,55 ha i ograničeno je:

sa južne strane Granica obuhvata Plana dijelom ide granicom obuhvata Regulacijskog plana „Historijsko gradsko područje Mostar“, južno od mosta „Bunur“ kroz Kresinu ulicu i Ulicu Huse Maslića do raskrižja Ul. Huse Maslića i Ul. M.Tita, gdje nastavlja sjeverno, osovinom Ulice M. Tita do raskrižja ulica M. Tita i Ulice Braće Brkića, te nastavlja osovinom Ulice Braće Brkića u pravcu zapada preko Trga „Musala“, osovinom ulice Mostarskog bataljona u pravcu zapada, do sredine Mosta „Musala“, zatim južno kanalom rijeke Neretve do linije obuhvata Regulacijskog plana „Historijsko gradsko područje Mostar. Granice obuhvata su utvrđene u Odluci o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana.

3. POSTOJEĆE STANJE

Na prostoru obuhvata plana predviđa se uklanjanje – demolicija trideset šest (36) objekata od čega: 7 individualnih stambena objekata od kojih su 4 devastirana, 2 ruševine, 21 pomoćni objekat, 5 poslovnih objekata od kojih je jedan (1) devastiran 2 su montažna (jedan djelomično) i jedan (1) infrastrukturni objekat odnosno njegovo izmještanje. Ukupna brutto razvijena površina objekata koji se uklanjaju na prostoru obuhvata plana iznosi $P = 13.528,41\text{m}^2$.

Cjelokupni prostor obuhvata plana podjeljen je na četiri (4) segmenata – BLOKA od čega su po namjeni zastupljeni slijedeći objekti:

BLOK A:

U ovom bloku izgrađena su četrdeset tri (43) individualnih stambenih objekata od kojih je 1 devastiran, petnaest (15) individualnih stambeno-poslovnih objekata, tri (3) kolektivna stambena objekta, četiri (4) kolektivna stambeno poslovna objekta, devet (9) poslovnih objekata, šest (6) pomoćnih objekata, jedan (1) javni sportski objekat, (1) javni obrazovni objekat i jedan (1) javni vjerski objekat .

BLOK B:

U ovom bloku izgrađeno je tri (3) kolektivna stambena objekta, sedam (7) individualnih stambenih objekata od kojih su 4 devastirana, poslovna četiri (4) objekta od kojih je 1 devastiran a 1 montažni, 2 pomoćna objekta i 1 ruševina

BLOK C:

U ovom bloku izgrađena su dvadeset četiri (24) individualna stambena objekta, tri (3) kolektivna stambena objekta, deset (10) individualnih stambeno-poslovnih objekata, jedan (1) kolektivni stambeno – poslovni objekat, sedam (7) pomoćnih objekata od kojih je 1 devastiran, Deset (10) poslovnih objekata i jedan (1) javni kulturni objekat.

BLOK D:

U ovom bloku izgrađeno je pet (5) kolektivnih stambeno – poslovni objekata, tri (3) kolektivna stambena objekta, dva (2) individualna stambeno – poslovna objekta, jedanaest (11) poslovnih objekata od kojih su 5 montažnih i 1 devastiran , dvadeset (20) pomoćnih objekata i jedan (1) infrastrukturni objekat.

STVORENI USLOVI

U razmatranom obuhvatu plana izgrađeno je 199 objekata od kojih su: 76 individualna stambena objekta, 27 individualnih stambeno-poslovnih objekata, 12 kolektivnih stambenih objekata, 10 kolektivnih stambeno-poslovnih objekata, 34 poslovnih objekata, 35 pomoćna objekta, 4 javna objekata (po 1 vjerski, sportski obrazovni i kulturni), 1 infrastrukturnih objekata i Predmetnim planom predviđa se uklanjanje – demolicija 36 objekata.

Ukupna brutto razvijena površina objekata koji su predviđeni za demoliciju iznosi $13.528,41\text{m}^2$

Ukupna brutto razvijena površina objekata koji se zadržavaju iznosi $P = 69,995.58\text{m}^2$, dok je izgrađena površina pod objektima koji se zadržavaju iznosi $P = 17,792.40\text{m}^2$. Prosječni procenat izgrađenosti je 45 %, a koeficijent izgrađenosti je 2,09.

GEOLOŠKE I SEIZMOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA

Na lokalitetu obuhvata ovog Plana izvršena su osnovna geološka i seizmološka istraživanja i utvrđeno je slijedeće:

Rekognosciranjem terena i uvidom u postojeću dokumentaciju konstatovano je da je teren izgrađen od sedimentnih stijena i to od konglomerata, šljunkova i pjeskova, dok površinski dio izgrađuje aluvijalni pokrivač lumus prosječne debljine 0,10 m.

Na ovom lokalitetu je izvršena semička mikroneonizacija i utvrđeno je da postoji seizmološka zona koja se nalazi u IX zoni MCS skale seizmičke aktivnosti (koja je izgrađena od šljunkova i pjeskova).

Tlo je u pogledu vibracionih karakteristika ujednačeno, a dominira tlo sa preovladavajućim periodom osciliranja.

KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

Temperaturna odstupanja zraka su znatna u raznim godišnjim periodima.

Godišnja kolebanja temperatura, kako srednjih dnevnih, tako i apsolutno ekstremnih vrlo su ujednačene i u prosjeku iznose oko 19° C.

Apsolutno kolebanje temperature na području Grada Mostara iznosi 44,7° C što je u odnosu na raniji period niža za 1,5° C. Vrijedan pažnje u smislu lokalne teperaturne raspodjele jeste pokazatelj da prosječna temperaturna razlika između zimske i ljetne temperature iznosi oko 18° C.

Na području mostarske kotline (na potezu doline Neretve u smjeru sjever-jug) uslovlila je pojavu sjevernih (N) sjevero-istočnih (NE) i južnih vjetrova (S).

U posmatranim periodima na području Grada Mostara najveće brzine prelaze 120 km/h i najčešća su pojava u mjesecu decembru i vezana su za strujanje iz sjevernog kvadranta (bura). Postojanost vjetra je vrlo velika i iznosi čak preko 70%.

Relativna vlažnost je vrlo promjenjiv element, ima vrlo izražen dnevni kod odnosno veliko dnevno kolebanje. Minimum se javlja u toku podneva i ranih popodnevni časova i iznosi prosječno 30-40%, a maksimum se proteže u toku većeg dijela noći i tokom jutra i iznosi od 80-90%.

Analiza elemenata klime područja Mostara pokazuje da ona raspolže velikim količinama sunčeve energije. Prosječna godišnja insolacija iznosi 2400 sati, što čini 54% od dnevnih sati. U prosjeku dnevno trajanje osunčanja iznosi 6 sati i 30 minuta što čini da je Mostar jedan od najsunčanijih gradova u Bosni i Hercegovini i šire.

4. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Prema Odluci o donošenju i provođenju Prostornog plana Opštine Mostar Sl.glasnik Opštine Mostar broj: 11/90 i Izvoda: Urbano područje Mostara – prostor u obuhvatu navedenog plana nalazi se na površinama: Centralne gradske zone, i stanovanje sa pretežno individualnom izgradnjom, a sve u režimu građenja prvog i drugog stepena RI i RII, gdje se građenje vrši na osnovu Urbanističkog projekta ili Regulacionog plana.

5. OBRAZLOŽENJE KONCEPCIJE PLANA

Izmjenama i dopunama regulacionog plana a koji čine prijedlog koncepcije ovog plana, razlikuju se od prethodnog plana Centralne zone – rekonstrukcija, u segmentu stepen arhitektonskih intervencija (Regulacioni plan iz 1996. Godine) u slijedećem:

Robna kuća „Razvitak“ kao i kolektivni stambeni objekat (koji je već demoliran – uklonjen) ovim planom je predviđen potpuno novi koncept, predviđa se izgradnja potpuno novog stambeno poslovnog objekta, brutto površine cca 38.000,00 m², te spratnosti -3G+Su+P, pa do maksimalne -3G+Su+P+11 (u podzemnim garažama -3G planirano je cca 600 parking mjesta) Također ovim izmjenama plana predviđena je mogućnost izgradnje novog kolektivnog stambeno poslovnog objekta (preko puta pošte) uz ulično platno Fejićeve ulice, brutto površine cca 1.700,00 m² i spratnosti -G+P+3.

Naprijed navedeni planirani objekti su predviđeni u bloku B.

U bloku D planirana je izgradnja javne podzemne garaže na -3G površine cca 6.700,00 m² (cca 260 parking mjesta)

U blokovima A i C nisu predviđene značajne intervencije ali je u tim blokovima moguća gradnja u zonama mahala, na postojećim individualnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima, a koji su u obuhvatu plana moguće je vršiti slijedeće intervencije rekonstrukcije, dogradnje i nadziđivanja, vodeći računa da se ne ugroze uslovi stanovanja u susjednim objektima.

U saobraćajnom smislu došlo je do poboljšanja kako kolskog tako i pješačkog saobraćaja, a u mirujućem saobraćaju planirano je cca 860 parking mjesta u podzemnim garažama.

Cjelokupni obuhvat plana podijeljen je na četiri cjeline – BLOKOVE (od A do D):

BLOK A: U ovom bloku nema planiranih objekata

BLOK B: U ovom bloku planirana je izgradnja dva (2) objekta kolektivna stambeno poslovna objekta od kojih je prvi spratnosti -G+P+3, a drugi spratnosti od minimalne -3G+Su do maksimalne spratnosti -3G+Su+P+11.

Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi P= 39.780,25 m².

BLOK C: U ovom bloku nije planirana izgradnja novih objekata.

BLOK D: U ovom bloku planirana je izgradnja podzemne garaže na 3 nivoa (-3G) i dogradnja jednog montažnog poslovnog prostora, te izmještanje jednog infrastrukturnog objekta (trafo stanice). Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi P = 6.746,36m².

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Tokom izdavanja urbanističke saglasnosti za izgradnju (rekonstrukciju, dogradnju i nadziđivanja) planiranih objekata u obuhvatu Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Šireg kompleksa putničkog, željezničkog i autobusnog terminala“ potrebno se pridržavati slijedećih uslova:

- gabariti objekata kao i položaj istih striktno su definisani regulacionim i građevinskim linijama
- dimenzije objekata kao i konačan oblik definisat će se kroz izradu idejnih projekata, a koji moraju biti usaglašeni sa planiranim objektima
- moguća spratnost objekata je -G+P+3, do max. -3G+Su+P+11 (garažni prostor, potpuno ukopan ili u suterenu, prizemlje, te spratne etaže)
- u prizemljima kako kolektivnih tako i individualnih, moguće predvidjeti poslovne prostore
- nivelaciona kota prizemlja max. 0,20 m u odnosu na trotoare pripadajućih ulica
- poštovati orijentaciju planiranih objekata, a svi detalji će se utvrditi prilikom određivanja detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za svaki objekat pojedinačno
- u sklopu objekata ako je to tehnički izvodljivo moguće izgraditi dvonamjenska skloništa osnovne zaštite (u dijelovima podrumskih prostorija)
- na postojećim individualnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima, a koji su u obuhvatu plana moguće je vršiti slijedeće intervencije rekonstrukcije, dogradnje i nadziđivanja, vodeći računa da se ne ugroze uslovi stanovanja u susjednim objektima
- konstruktivni elementi planiranih objekata su: zidovi od blok opeke ili betonskih elemenata sa vertikalnim AB zidnim platnima i AB stubovima, horizontalnim AB gredama i serklažima, a međuspratne konstrukcije su ravne AB ploče
- krovne konstrukcije planiranih objekata moguće izvesti kao ravni neprohodni krov ili kose viševodne sa pokrovom od crijepa
- fasadne plohe obraditi savremenim materijalima u svijetlim tonovima
- konstrukcije objekata prilagoditi zaštiti od potresa (prema mikro-seizmičkoj reonizaciji) zatim zaštititi od podzemnih voda, vjetrova i oborina
- partere objekata riješiti tako da imaju pristupne interne saobraćajnice, a same prilaze svim objektima prilagoditi licima sa posebnim potrebama
- završnu obradu partera riješiti primjenom različitih materijala (betonskom galanterijom, travnjacima i niskim rastinjem)
- instalacione priključke na objekte izvesti u sklopu planiranih mreža (elektroinstalacija, vodovoda i kanalizacije, te TT instalacija), a sve prema saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća.

REALIZACIJA PLANA

Za svaku fazu realizacije plana ukoliko nadležna služba smatra za shodno, može se uraditi za pojedine segmente Regulacionog plana Urbanistički projekat ili Idejne arhitektonske projekte. Izvedbene (Glavne) projekte raditi na osnovu usvojenih i odobrenih idejnih projekata, kao i prethodno provedenih istraživanja vezanih za buduću stabilnost objekta uključujući elemente za nosivost tla, seizmičke karakteristike područja, nivo podzemnih voda, zaštitu od pojačanih vjetrova i drugo.

Paralelno sa izgradnjom pojedinih objekata, a prije izdavanja odobrenja za upotrebu istih, izvršiti opremanje i uređenje građevinskog zemljišta.

KOEFIČIJENTI IZGRAĐENOSTI I ISKORIŠTENOSTI

IZMJENA I DOPUNA REGULACONOG PLANA "CENTRALNA ZONA REKONSTRUKCIJA - FAZA II"

Po - površina u osnovi (gabarit) Ps - površina po spratnosti (brutto)

Pz - površina parcele (zemljišta) Z - zauzetost parcele u %

Ki - koeficijent izgrađenosti Kis - koeficijent iskorištenosti

$$Z = \frac{P_o}{P_z} \times 100 \quad Ki = \frac{P_s (brutto)}{P_z} \quad Kis = \frac{P_o}{P_z}$$

		Postojeći		+	Planirani	=	Ukupno		
BLOK "A"	Po=	7.148,04				=	7.148,04	Z=	41 %
	Ps=	23.095,68				=	23.095,68	Ki=	1,33
	Pz=	17.326,55						Kis=	0,41
BLOK "B"	Po=	528,25			5.343,63	=	5.871,88	Z=	56 %
	Ps=	1.532,23			39780,25	=	41.312,48	Ki=	3,95
	Pz=	10.441,36						Kis=	0,56
BLOK "C"	Po=	4.949,17				=	4.949,17	Z=	37 %
	Ps=	12.879,81				=	12.879,81	Ki=	0,97
	Pz=	13.214,75						Kis=	0,37
BLOK "D"	Po=	5.166,94			2.282,71	=	7.449,65	Z=	51 %
	Ps=	32.487,86			6.746,36	=	39.234,22	Ki=	2,7
	Pz=	14.520,02						Kis=	0,51
UKUPNO OBUHVAT	Po=	17.792,40			7.626,34	=	25.418,74	Z=	45 %
	Ps=	69.995,58			46.526,61	=	116.522,19	Ki=	2,09
	Pz=	55.502,70						Kis=	0,45

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
HERCEGOVAČKO-NERETVANSKI KANTON
GRAD MOSTAR
GRADSKO VIJEĆE**

**Broj: 01-02-643/22
Mostar, 31.10.2022.godine**

Na osnovu člana 3. Zakona o prostornom uređenju („Službene novine Hercegovačko neretvanskog kantona“ broj 4/04), član 8. stav 3. Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna prostornog plana („Službeni glasnik Grada Mostara“ broj 13/07) i člana 28. Statuta Grada Mostara („Gradski službeni glasnik Grada Mostara“ broj 4/04, „Službeni glasnik Grada Mostara“ broj 8/09), Gradsko vijeće Grada Mostara, na svojoj 26. redovnoj sjednici održanoj dana 31.10.2022.godine donosi

**ODLUKU
o izmjenama i dopunama Odluke o pristupanju izradi
izmjena i dopuna Regulacionog plana
„Centralna zona rekonstrukcija – Faza II“**

Član 1.

U članu 2. Odluke o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Centralna zona rekonstrukcija – Faza II“ – gradsko područje Stari grad, broj 01-02-07/12. od 12.01.2012.godine mijenja se stav 2. i glasi:

„Granica obuhvata Plana na jugu dijelom ide granicom obuhvata Regulacionog plana „Historijsko gradsko područje Mostar“, južno od mosta „Bunur“ kroz Kresinu ulicu i Ulicu Huse Maslića do raskrsnice Ul. Huse Maslića i Ul. M.Tita, gdje nastavlja sjeverno, osovinom Ulice M. Tita do raskrsnice ulica M. Tita i Ulice Braće Brkića, te nastavlja osovinom Ulice Braće Brkića u pravcu zapada preko Trga „Musala“, osovinom ulice Mostarskog bataljona u pravcu zapada, do sredine Mosta „Musala“, zatim južno kanalom rijeke Neretve do linije obuhvata Regulacionog plana „Historijsko gradsko područje Mostar“.

Član 2.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom glasniku Grada Mostara“.





Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
Hercegovačko-neretvanski kanton
GRAD MOSTAR

N A C R T

ODLUKA

O DONOŠENJU I PROVOĐENJU IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA

„CENTRALNA ZONA REKONSTRUKCIJA - FAZA II“

Na osnovu člana 23. Zakona o prostornom uređenju Hercegovačko-neretvanskog kantona („Službene novine Hercegovačko-neretvanskog kantona“, broj 4/13), člana 28. Statuta Grada Mostara („Gradski Službeni glasnik Grada Mostara“, broj 4/04, „Službeni glasnik grada Mostara“, broj 8/09 i 15/10), na prijedlog Gradonačelnika, Gradsko vijeće Grada Mostara, na sjednici održanoj _____ godine, donosi

„N A C R T“

ODLUKE

**o donošenju i provođenju Izmjena i dopuna Regulacionog plana
„Centralna zona rekonstrukcija - Faza II“**

I/ OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom donosi se Nacrt Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Centralna zona rekonstrukcija - Faza II“ Gradsko područje Stari Grad - Mostar (u daljem tekstu: Regulacioni plan), te se reguliše planiranje, izgradnja i uređenje prostora na području obuhvata Regulacionog plana i to: status postojećih objekata, buduća namjena prostora i objekata, visina i regulacija izgradnje, saobraćaj, komunalna infrastruktura, uređenje partera i javnog zelenila, zaštita stanovništva i čovjekove sredine, te se utvrđuju uslovi, način i postupak njegovog provođenja.

II/ ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Prema Odluci o donošenju i provođenju Prostornog plana Opštine Mostar Sl.glasnik Opštine Mostar broj: 11/90 i Izvoda: Urbano područje Mostara – prostor u obuhvatu navedenog plana nalazi se na površinama: Centralne gradske zone, i stanovanje sa pretežno individualnom izgradnjom, a sve u režimu građenja prvog i drugog stepena RI i RII, gdje se građenje vrši na osnovu Urbanističkog projekta ili Regulacionog plana.

Grafički prilog broj 1.

1. GRANICA PROSTORNE CJELINE

Član 2.

Područje obuhvata Regulacionog plana zauzima površinu od cca 5,55 ha i ograničeno je:

sa južne strane Granica obuhvata Plana dijelom ide granicom obuhvata Regulacijskog plana „Historijsko gradsko područje Mostar“, južno od mosta „Bunur“ kroz Kresinu ulicu i Ulicu Huse Maslića do raskrižja Ul. Huse Maslića i Ul. M.Tita, gdje nastavlja sjeverno, osovinom Ulice M. Tita do raskrižja ulica M. Tita i Ulice Braće Brkića, te nastavlja osovinom Ulice Braće Brkića u pravcu zapada preko Trga „Musala“, osovinom ulice Mostarskog bataljona u pravcu zapada, do sredine Mosta „Musala“, zatim južno kanalom rijeke Neretve do linije obuhvata Regulacijskog plana „Historijsko gradsko područje Mostar.

Granice obuhvata su utvrđene Odlukom o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana.

Grafički prilog broj 2.

III/ USLOVI ZA IZGRADNJU

a) NAMJENA POVRŠINA

Član 3.

Na prostoru obuhvata prostorne cjeline Izmjena i dopuna Regulacionog plana utvrđuje se postojeće stanje i određuje odnos prema postojećim objektima prikazanim u grafičkom prilogu koji je sastavni dio ove Odluke.

Grafički prilog broj 3 (sa tabelama i blokovima).

Član 4.

Ovom Odlukom utvrđuju se objekti predviđeni za demoliciju prikazani u grafičkom prilogu koji je sastavni dio ove Odluke.

Postojeće stambene, stambeno-poslovne, poslovne i pomoćne objekte koji se ne mogu legalizovati (iz razloga što se nalaze u zaštitnim pojasevima ili na budućim trasama infrastrukturnih sistema) potrebno je ukloniti, čime će se omogućiti realizacija plana.

Postojeće objekte u ruševnom stanju odmah ukloniti i ne dozvoliti njihovo dalje urušavanje i korištenje.

Grafički prilog broj 4 (sa tabelama i blokovima).

Član 5.

Na prostoru obuhvata prostorne cjeline Izmjena i dopuna Regulacionog plana utvrđuje se plan namjene površina i izgradnja novih objekata utvrđenih ovim planom, a koji su prikazani u grafičkom prilogu koji čini sastavni dio ove Odluke (po blokovima od A do D).

BLOK A: U ovom bloku nema planiranih objekata

BLOK B: U ovom bloku planirana je izgradnja dva (2) objekta kolektivna stambeno poslovna objekta od kojih je prvi spratnosti -G+P+3, a drugi spratnosti od minimalne -3G+Su do maksimalne spratnosti -3G+Su+P+11.

Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi P= 39.780,25 m².

BLOK C: U ovom bloku nije planirana izgradnja novih objekata.

BLOK D: U ovom bloku planirana je izgradnja podzemne garaže na 3 nivoa (-3G) i dogradnja jednog montažnog poslovnog prostora, te izmještanje jednog infrastrukturnog objekta (trafo stanice).

Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi P = 6.746,36m².

Grafički prilog broj 5 (sa tabelama i blokovima).

IV/ URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Član 6.

Izgradnja građevina na području prostorne cjeline Izmjena i dopuna Regulacionog plana Centralna zona rekonstrukcija - Faza II vršit će se isključivo na osnovu ovog plana.

Prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova potrebno je:

- Poštovati i pridržavati se datih regulacionih i građevinskih linija

- Gabariti objekata dati su orjentaciono, njihov oblik definisat će se arhitektonskim projektom kojim se mora ispoštovati data površina

- Potrebno je pridržavati se spratnosti prikazane u grafičkim priložima

- U prizemljima individualnih objekata moguće predvidjeti poslovne prostore

- Nivelaciona kota poda prizemlja je 0,20 m u odnosu na trotoare pripadajućih ulica

- Poštovati orjentaciju planiranih objekata, a svi detalji će se utvrditi prilikom određivanja detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za svaki objekat pojedinačno

- U sklopu planiranih objekata, a gdje je to tehnički izvodljivo, moguće raditi podrumске prostorije sa dvonamjenskim skloništima osnovne zaštite

- Krovne konstrukcije predvidjeti kao kombinaciju kosih viševodnih i ravnih krovova

- Fasade objekata raditi sa savremenim materijalima i tehnologijama

- Konstrukcije objekata prilagoditi zaštiti od zemljotresa (prema seizmičkoj mikrorejonizaciji), zaštiti od podzemnih voda, vjetrova, oborina i sl.

- Partere objekata riješiti tako da imaju: interne saobraćajnice, parking prostore, zelene površine i dječija igrališta, a prilaze svim objektima prilagoditi licima sa umanjenim tjelesnim sposobnostima (u skladu sa odredbama „Uredbe o prostornim standardima za sprečavanje stvaranja svih barijera za osobe sa umanjenim tjelesnim sposobnostima“)

- Završnu obradu partera riješiti primjenom različitih materijala (betonskom galanterijom, travnjacima i niskim rastinjem)

- Prije projektovanja objekata kolektivnog stanovanja, poslovnih i javnih objekata neophodno je izvršiti potrebna istraživanja a posebno: nosivost tla, visina podzemnih voda i druge elemente bitne za fundiranje i odabir odgovarajućeg konstruktivnog sistema objekata

- Prije izgradnje objekata investitori su dužni izvršiti detaljna geološka ispitivanja mikrolokality, radi projektovanja i izvođenja sistema građenja koji osigurava objekte od seizmičkog uticaja na tom području

Takođe za gore navedene objekte potrebno je predvidjeti uređaje za efikasnu odbranu od požara (hidrante, kako unutrašnje tako i vanjske kojima će se ujedno zalijevati zelene površine).

V UREĐENJE I OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 7.

Uređenje i opremanje građevinskog zemljišta u sklopu prostorne cjeline Izmjena i dopuna Regulacionog plana Centralna zona rekonstrukcija - Faza II izvršit će se u obimu i na način utvrđen ovim Planom.

Član 8.

Realizacija sekundarnih priključaka na primarne instalacije prikazanih u članu 6. ove Odluke rješavat će se na osnovu detaljnih uslova koje će propisati nadležni Odjel.

VI/ ZAŠTITA I UREĐENJE ČOVJEKOVE OKOLINE

Član 9.

Pri projektovanju objekata i uređenja javnih prostora posebno je potrebno uvažiti mikro-klimatske uslove lokaliteta u cilju kvalitetnijeg stanovanja i životne sredine.

Radi zaštite izvorišta pitke vode, obavezno izgraditi sistem odvodnje oborinskih i fekalnih voda u skladu sa ovim Regulacionim planom.

VII/ ZAŠTITA STANOVNIŠTVA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH DEJSTAVA

Član 10.

U cilju obezbjeđenja i zaštite stanovništva od elementarnih i ratnih dejstava predvidjeti izgradnju skloništa, a u skladu sa zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća („Službene novine Federacije BiH“, broj 39/03 i 22/06).

VIII/ ZAŠTITA PRAVA LICA SA UMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

Član 11.

Prilikom izrade Izmjena i dopuna Regulacionog plana primjenjeni su parametri za zaštitu prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima koje je regulisano Uredbom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uslovima i normativima za sprečavanje stvaranja svih barijera za osobe sa umanjenim tjelesnim sposobnostima („Službene novine Federacije BiH“, broj 48/09).

IX/ REALIZACIJA PLANA

PRIPREME ZA REALIZACIJU PLANA

Član 12.

Za svaku etapu realizacije Izmjena i dopuna Regulacionog plana Centralna zona rekonstrukcija - Faza II uraditi prethodno dokumentaciju na nivou urbanističkog projekta ili idejnih arhitektonskih projekata.

Troškove uređenja građevinskog zemljišta za svaki objekat obračunat će se na osnovu odluke o donošenju Programa uređenja građevinskog zemljišta za obuhvat ovog Regulacionog plana.

Paralelno sa izgradnjom pojedinih dijelova naselja, a prije izdavanja odobrenja za upotrebu pojedinih objekata, potrebno je izvršiti opremanje i uređenje građevinskog zemljišta.

X POSEBNE ODREDBE I SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

Član 13.

Sve intervencije u sklopu prostorne cjeline Izmjena i dopuna Regulacionog plana moraju biti u skladu sa ovim Izmjenama i dopunama Plana, i donose se na period od 5 godina, a važe do donošenja Izmjena i dopuna, odnosno, do donošenja novog plana.

Član 14.

U toku provođenja Regulacioni plan se može mijenjati i dopunjavati u cilju usklađivanja sa dostignutim stepenom i ciljevima razvoja, usljed nastalih potreba, na način kao u postupku za donošenje Izmjena i dopuna ovog Plana.

Član 15.

Od dana stupanja na snagu ove Odluke na prostornoj cjelini Regulacionog plana ne mogu se obavljati bilo kakve radnje koje su suprotne ovoim Izmjenama i dopunama ovog Plana.

Član 16.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Grada Mostara“

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA MOSTARA**

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

SALEM MARIĆ, s.r.

O b r a z l o Ź e n j e

I ZAKONSKA OSNOVA

Zakonska osnova za donošenje Nacrta Odluke o donošenju i provođenju Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Centralna zona rekonstrukcija - Faza II“, Gradsko područje Stari Grad je:

- Član 21. Zakona o prostornom uređenju („Službene novine HNŽ/HNK“, broj 4/04), kojim je utvrđen sadržaj Regulacionog plana, kao i da Planski dokument donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.
- Uredba o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Službene novine Federacije BiH“, broj 63/04, 50/07), kojom je detaljno propisana procedura pripreme, izrade i usvajanja planskih dokumenata.
- Član 28. Statuta Grada Mostara propisuje nadležnost Gradskog vijeća za odlučivanje o ovim pitanjima u skladu sa Ustavom i zakonima.

II RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Razlog za donošenje ove Odluke je taj što je postojeći Regulacioni plan „Centralna zona rekonstrukcija - Faza II“ donešen 1996 godine, i u proteklom periodu od 26 godina vrlo mali dio Plana je realizovan, a sada postoje konkretni zahtjevi potencijalnih investitora te se očekuju značajne investicije u izgradnji, a što rezultira povećanjem broja uposlenih.

III FINANCIJSKA SREDSTVA

Za realizaciju odluke osigurat će se finansijska sredstva u Budžetu Grada Mostara.