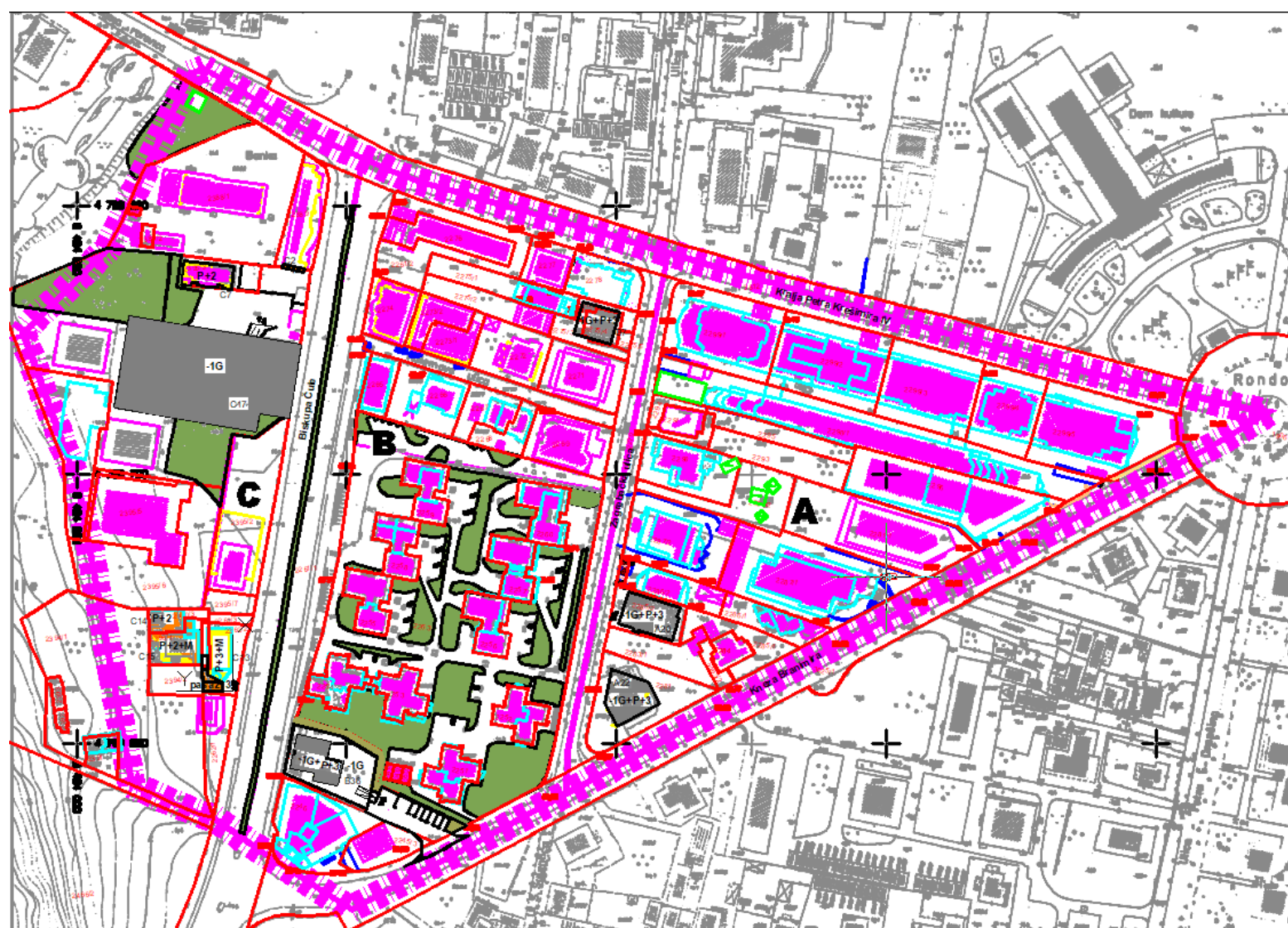




GRAD MOSTAR  
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE

## N A C R T

### IZMJENA I DOPUNA PROVEDBENOG URBANISTIČKOG PLANA ZA PODRUČJE OD BISKUPOVE GLAVICE, KNEZA BRANIMIRA I KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV DO PARTIZANSKOG GROBLJA



- Mostar, juni / lipanj 2023. god. -

LOKACIJA: GRAD MOSTAR – GRADSKO PODRUČJE JUGOZAPAD  
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 PROVEDBENOG URBANISTIČKOG PLANA ZA PODRUČJE**  
**OD BISKUPOVE GLAVICE, KNEZA BRANIMIRA I KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV DO PARTIZANSKOG GROBLJA**

**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 | 1:2 500 |
| 2. Granica obuhvata plana                     | 1:2 000 |
| 3. Postojeće stanje                           | 1:2 000 |
| 3a. Tabele uz postojeće stanje                |         |
| 3b do 3d. Blokovi A-C – postojeće stanje      | 1:1 000 |
| 4. Plan demolicije                            | 1:2 000 |
| 4a. Tabele uz plan demolicije                 |         |
| 4b do 4d Blokovi A-C – demolicija             | 1:1 000 |
| 5. Plan namjene površina                      | 1:2 000 |
| 5a. Tabele uz namjenu površina                |         |
| 5b do 5d Blokovi A-C – namjena površina       | 1:1 000 |

# **IZMJENE I DOPUNE PROVEDBENOG URBANISTIČKOG PLANA ZA PODRUČJE OD BISKUPOVE GLAVICE, KNEZA BRANIMIRA I KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV DO PARTIZANSKOG GROBLJA**

## **1. UVOD**

Gradsko vijeće Grada Mostara na sjednici održanoj dana 21.03.2023. godine donijelo je Odluku o pristupanju izradi Izmjena i dopuna provedbenog urbanističkog plana za područje od Biskupove glavice, kneza Branimira i kralja Petra Krešimira IV do Partizanskog groblja pod brojem 01-02-843/23.

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 stanovanja sa pretežno kolektivnom izgradnjom, zatim centralne gradske zone i manji dio industrija, servisi, skladišta, a sve u režimu građenja prvog stepena R I gdje se građenje vrši na osnovu Urbanističkog projekta ili Regulacionog plana.

Sama zona obuhvata Regulacionog plana proteže se sa sjeverne strane ulicom kralja Petra Krešimira IV, sa jugo-istočne strane ulicom kneza Branimira, sa zapadne strane granicom Partizanskog groblja i dijelom ulice biskupa Čule.

Cilj pristupanja izrade Regulacionog plana bio je kompletiranje ovog prostora sa nekoliko objekata koji se dograđuju i nadziđuju odnosno legalizuju, te izgradnja jednog novog objekta, a koji nisu prethodnim planom bili planirani, ili su bili planirani na drugi način koji se nije mogao realizovati.

Ovakvim načinom rješavanja zone obuhvata plana, optimalno je iskorišten prostor, nije se promjenio karakter istog (veoma male intervencije u prostoru).

## **2. GRANICA OBUHVATA PLANA**

Područje koje razmatra Izmjene i dopune provedbenog urbanističkog plana za područje od Biskupove glavice, kneza Branimira i kralja Petra Krešimira IV do Partizanskog groblja zauzima površinu cca 7,22 ha i ograničeno je:

- sa sjeverne strane ulicom kralja Petra Krešimira IV
- sa jugoistočne strane ulicom kneza Branimira
- sa zapadne strane dijelom ulice biskupa Čule (pravac jug-sjever), zatim sa južne strane siječe ulicu biskupa Čule (pravac istok – zapad) do granice parcele Partizanskog groblja, nastavlja se granicom Partizanskog groblja (pravac jug-sjever) do ulice kralja Petra Krešimira IV.

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

## **3. POSTOJEĆE STANJE**

Na prostoru obuhvata plana predviđa se uklanjanje osam (8) objekata od čega šest (6) poslovnih i dva (2) pomoćna objekta. Od pomenutih objekata jedan (1) je montažni, a sedam (7) je zidanih (sa AB konstrukcijom). Ukupna brutto površina objekata koji se uklanjaju na prostoru obuhvata plana iznosi: 1.746,00 m<sup>2</sup>.

U centralnom dijelu obuhvata plana (BLOK B) zastupljena je pretežno kolektivna stambena izgradnja i manjim dijelom individualna stambena i stambeno-poslovna izgradnja.

U istočnom dijelu obuhvata plana (BLOK A) zastupljena je pretežno kolektivna stambeno-poslovna izgradnja, poslovna, te manjim dijelom individualna stambena izgradnja. U zapadnom dijelu obuhvata plana (BLOK C) zastupljene su pretežno obrazovne i naučno istraživačke institucije, zatim par stambeno-poslovnih i par individualnih stambenih objekata.

## *GEOLOŠKE I SEIZMOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA*

Na lokalitetu obuhvata ovog plana izvršena su osnovna geološka i seimološka istraživanja i utvrđeno je da se mogu izdvojiti četiri karakteristična materijala koji utiču na temeljenje i to:

- površinski sloj sastavljen od rastresitog pokrivača mješavine nasipa i humificirane mrke gline sa odlomcima lapora, prosječne debljine 0,90 m
- lapori i laporoviti krečnjaci, izuzetno su velike debljine preko 300 m, a leže diskordantno preko starijih stijena
- sugline-nastale raspadanjem neogenih lapora, izgrađuju aluvijen povremenog toka u terenu neogenih lapora i laporovitih krečnjaka. Njihova debljina najčešće se kreće oko 5,0 m
- sugline-na terasi Neretve, i ovi sedimenti nastali su raspadanjem neogenih lapora. Debljina im se najčešće kreće od 2,0-4,0 m, a leže na šljunkovima i pjeskovima starog aluvijona Neretve, te spadaju u teške sugline.

## *SEIMIČKA MIKROREJONIZACIJA*

Ocjenu seimičke opasnosti na lokalitetu obuhvata Plana određena je na temelju sagledavanja čitavog niza faktora, koji uslovljavaju ponašanje tla i objekata pri djelovanju potresa.

U većem dijelu obuhvata plana nalazi se u 8a zoni MSK-64 skale seimičkog intenziteta i tlo je svrstano u I i II kategoriju. Ispitivanjem je utvrđeno (mikrooscilacija tla) da je tlo u pogledu vibracionih karakteristika ujednačeno  $T_p(sec)/T_o(sec) = 0,25/0,25$ .

U svim etapama izrade projektne dokumentacije i građenja građevine treba se u potpunosti pridržavati važeće zakonske regulative: Pravilnika o geotehničkim istraživanjima i ispitivanjima te organizaciji i sadržaju misija geotehničkog inženjerstva („Službene novine Federacije BiH“ br. 60/09) i Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje i seimičkim područjima („Službeni list SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90) koji je važeći propis u BiH.

## *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 teperature 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) uslovljava 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 najčešće 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 popodnevnih časova i iznosi prosječno 30-40%, a maksimum se proteže u toku večernjih dijelova dana i tokom jutra i iznosi od 80-90%.

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

#### STVORENI USLOVI

U razmatranom obuhvatu plana izgrađeno je 73 objekata, od kojih su većina stambeno-poslovni (19 objekata) kolektivnih stambenih (11 objekata), poslovnih (11 objekata), pomoćnih (10 objekata), javna (4 objekata), individualnih stambenih (8 objekata) i stambeno-poslovnih (11 objekata).

Predloženim planom predviđena se ukaljanje 6 demolicija 8 objekata.. Ukupna bruto razvijena površina objekata koji su predviđeni za demoliciju iznosi cca P= 1.746,00 m<sup>2</sup>.

Ukupna bruto razvijena površina postojećih objekata koji se zadržavaju iznosi cca P = 87.509,00 m<sup>2</sup>, dok izgrađena površina pod objektima koji se zadržavaju iznosi cca P = 18.076,00 m<sup>2</sup>. Prosječni procenat izgrađenosti je 25%, a koeficijent izgrađenosti je 1,21.

#### 4. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Prema Odluci o donošenju i provođenju Prostornog plana Opštine Mostar Sl. glasnik Opštine Mostar broj 11/90 iz izvoda: Urbano područje Mostara 6 Namjena površina vidljivo je da se prostor u obuhvatu navedenog plana nalazi na površinama: stanovanje sa pretežno kolektivnom izgradnjom, zatim centralne gradske zone i manji dio na površinama industrija, servisi, skladišta, a sve u režimu građevinarstva prvog stepena R I gdje se građevinarstvo vrši na osnovu Urbanističkog projekta ili Regulacionog plana.

#### 5. OBRAZLOŽENJE KONCEPCIJE PLANA

U prijedlogu koncepcije ovog Plana, a koji se razlikuje od prethodnog plana, veoma su male intervencije u prostoru i radi se o sljedećim:

- izgradnja jednog kolektivnog stambenog objekta, dva javna administrativna, četiri stambeno poslovna, jednog poslovnog, dva individualna stambena i jedne javne garaže.
- ukupna površina planiranih objekata u osnovi iznosi cca P= 3.729,00 m<sup>2</sup>, a bruto razvijena površina planiranih objekata iznosi cca P= 8.804,00 m<sup>2</sup>
- visina planiranih objekata se kreće od P, P+1, P+3+M, do -1G+P+3.
- u saobraćajnom smislu nije došlo do poboljšanja u odnosu na prethodni plan (upotpunosti je zadržano postojeće stanje) osim par intervencija na internim saobraćajnicama gdje su planirani novi objekti
- što se tiče mirujućeg saobraćaja na prostoru obuhvata plana procjena je ta da je postojeći parking mjesta 603 (u podzemnim garažama i na otvorenom) a da je planiranih parking mjesta 180 također u podzemnim garažama i na otvorenom.
- u zoni obuhvata plana zelene površine zauzimaju 0,83 ha ili 12% od površine obuhvata plana

Cjelokupni prostor plana podjeljen je na tri cjeline 6 BLOKOVE (od A do C):

BLOK A: planiran je jedan kolektivni stambeni i jedan javni administrativni, oba spratnosti -1G+P+3. Ukupna bruto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi P = 2.645,00 m<sup>2</sup>.

BLOK B: u ovom bloku planirana je izgradnja dva stambeno-poslovna objekta spratnosti Su+P+3. Ukupna bruto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi P = 2.349,00 m<sup>2</sup>.

BLOK C: u ovom bloku predviđena je izgradnja javne garaže, dogradnja jednog poslovnog objekta i jednog individualno stambenog objekta, te nadzivanje jednog javnog administrativnog i jednog stambeno-poslovnog objekta, te dogradnja i nadzivanje jednog individualno stambenog objekta. Ukupna bruto razvijena površina objekata koji se dograđuju i nadzivaju, i sa izgradnjom garaže u ovom bloku iznosi P= 3.810,00 m<sup>2</sup>.

#### 6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Tokom izdavanja urbanističke saglasnosti za izgradnju (rekonstrukciju, dogradnju i nadzivanje) planiranih objekata u obuhvatu Izmjena i dopuna provedbenog urbanističkog plana za područje od Biskupove glavice, kneza Branimira i kralja Petra Krešimira IV do Partizanskog groblja potrebno se pridržavati sljedećih uslova:

- gabariti objekata kao i položaj istih striktno su definisani regulacionim i građevinskim linijama
- dimenzije objekata kao i konačan oblik definisati se kroz izradu idejnih projekata, a koji moraju biti usaglašeni sa planiranim objektima
- moguća spratnost objekata je P, P+1, Po+P+3+M (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
- postaviti orijentaciju planiranih objekata, a svi detalji će se utvrditi prilikom određivanja detaljnih urbanističkih tehničkih uslova za svaki objekat pojedinačno
- u sklopu objekata ako je to tehnički izvodljivo moguće izgraditi dvonamjenska skloništa osnovne zaštitne (u dijelovima podrumskih prostorija)
- na postojećim individualnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima, a koji su u obuhvatu plana moguće vršiti sljedeće intervencije je: rekonstrukcije, dogradnje i nadzivanje, pod uslovom 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 serklafima, 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 zaštiti od podzemnih voda, vjetrova i oborina
- parterne 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 Regulatornog 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 budu u stabilnost objekta uključujući i 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 IZGRA ENOSTI I ISKORIŠTENOSTI

IZMJENA I DOPUNA PROVEDBENOG URBANISTI KOG PLANA ZA  
 PODRU JE OD BISKUPOVE GLAVICE, KNEZA BRANIMIRA I KRALJA  
 PETRA KREŠIMIRA IV DO PARTIZANSKOG GROBLJA I PROVEDBENOG  
 URBANISTI KOG PLANA ZA PODRU JE OD BISKUPOVE GLAVICE, KNEZA  
 BRANIMIRA I KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV DO PARTIZANSKOG GROBLJA-  
 FAZA II

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

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

Ki - koeficijent izgra enosti      Kis - koeficijent iskoriztenosti

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

		Postojeći		Planirani		Ukupno			
BLOK "A"	Po=	8.632.00	+	529.00	=	9.161.00	Z=	39	%
	Ps=	47.120.00	+	2.645.00	=	49.765.00	Ki=	2.12	
	Pz=	23.377.00					Kis=	0.39	
BLOK "B"	Po=	6.465.00	+	379.00	=	6.844.00	Z=	24	%
	Ps=	32.882.00	+	2.349.00	=	35.231.00	Ki=	1.23	
	Pz=	28.421.00					Kis=	0.24	
BLOK "C"	Po=	3.658.00	+	2.821.00	=	6.479.00	Z=	31	%
	Ps=	9.253.00	+	3.810.00	=	13.063.00	Ki=	0.63	
	Pz=	20.510.00					Kis=	0.31	
UKUPNO OBUHVAT	Po=	18.755.00	+	3.729.00	=	22.484.00	Z=	31	%
	Ps=	89.255.00	+	8.804.00	=	98.059.00	Ki=	1.35	
	Pz=	72.298.00					Kis=	0.31	



**REKAPITULACIJA POVRŠINA**

BLOK	POVRŠINA BLOKA ha	IZGRADENA POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA m <sup>2</sup>	IZGRADENA POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA m <sup>2</sup>	RAZVIJENA POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA m <sup>2</sup>	RAZVIJENA POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA m <sup>2</sup>	BROJ STANOVA (POSTOJEĆI)	BROJ STANOVA (PLANIRANI)	BROJ PARKING MJESTA (POSTOJEĆI)	BROJ PARKING MJESTA (PLANIRANI)	POVRŠINA POSLOVNIH PROSTORA m <sup>2</sup> (POSTOJEĆI)	POVRŠINA POSLOVNIH PROSTORA m <sup>2</sup> (PLANIRANI)
A	2,33	8.632,00	529,00	47.120,00	2.645,00	228,00	11,00	379,00	30,00	25.591,00	1.056,00
B	2,84	6.465,00	379,00	32.882,00	2.349,00	327,00	16,00	164,00	41,00	8.652,00	379,00
C	2,05	3.658,00	2.797,00	9.253,00	3.738,00	14,00	21,00	60,00	109,00	6.534,00	171,00
<b>Ukupno</b>	<b>7,22</b>	<b>18.755,00</b>	<b>3.705,00</b>	<b>89.255,00</b>	<b>8.732,00</b>	<b>569,00</b>	<b>48,00</b>	<b>603,00</b>	<b>180,00</b>	<b>40.777,00</b>	<b>1.606,00</b>

**IZMJENA I DOPUNA PROVEDBENOG URBANISTIČKOG PLANA ZA  
PODRUČJE OD BISKUPOVE GLAVICE, KNEZA BRANIMIRA I KRALJA  
PETRA KREŠIMIRA IV DO PARTIZANSKOG GROBLJA**

**ZONING PLAN NAMJENE POVRŠINA**

**URBANISTIČKI POKAZATELJI**

- POVRŠINA ZAHVATA	7,22 ha
- BROJ STANOVNIKA (postojeći + planirani)	1707+144= 1851
- BROJ STANOVA (postojeći + planirani)	569+48 = 617
- GUSTINA NASELJENOSTI	256 st/ha
- BROJ PARKING MJESTA	postojećih 603 PM + planiranih 180 PM = 783
- STEPEN MOTORIZACIJE	0,8
- POVRŠINA BLOKOVA	7,22 ha
- POVRŠINA POD SAOBRAĆAJEM	1,06 ha
- POVRŠINA POD ZELENILOM (planirane+postojeće)	0,83 ha
- KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	Ki = 1,35
- KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI	Kis = 0,31
- ZAUZETOST PARCELE	Z = 31%



Grada Mostara

Податке и друге информације, мишљења и сагласности, носиоцу припреме осигурати ће и привредна комора, друштва и друге правна лица надлежне за комуналне дјелатности, те други надлежни органи и организације које закон на то обавезује.

**Члан 7.**

Финансирање „Завода за просторно уређење” Мостар, као носиоца израде плана осигурано је у Буџету Града за 2023. годину.

**Члан 8.**

Одлука ступа на снагу даном доношења, а бити ће објављена у „Службеном гласнику Града Мостара”.

**Број: 01-02-843/23****Мостар, 21.03.2023. године**

**ПРЕДСЈЕДНИК**  
**Салем МАРИЋ, с.р.**

Na temelju članka 23. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine Hercegovačko-neretvanske županije“ broj 4/04) i članka 28. Statuta Grada Mostara („Gradski službeni glasnik Grada Mostara“ broj 4/04) i Odluka o izmjeni Statuta Grada Mostara („Službeni glasnik Grada Mostara“ broj 8/09), na prijedlog Gradonačelnika, Gradsko vijeće Grada Mostara, na 31. redovitoj sjednici, održanoj dana 21.03.2023. godine, donosi

**ODLUKU**

**o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana za područje od biskupove glavice, kneza Branimira i kralja Petra Krešimira IV do partizanskog groblja  
GRADSKO PODRUČJE JUGOZAPAD**

**Чланак 1.**

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana za područje od biskupove glavice, kneza Branimira i kralja Petra Krešimira IV do partizanskog groblja (u daljem tekstu Regulacijski plan).

Regulacijski plan se donosi na razdoblje od pet godina od dana usvajanja.

**Чланак 2.**

Granice područja u obuhvatu Regulacijskog plana iz članka 1. ove Odluke date su u grafičkom prikazu koji je sastavni dio ove Odluke.

**Чланак 3.**

Rok za izradu Regulacijskog plana je 3 mjeseca od dana stupanja na snagu ove Odluke.

**Чланак 4.**

Nositelj pripreme za izradu Regulacijskog plana je Odjel za urbanizam i građenje – Služba za urbanističko planiranje Grada Mostara (u daljem tekstu: *nositelj pripreme*).

Nositelj pripreme dužan je osigurati suradnju i usaglašavanje stavova sa svim subjektima planiranja i drugim zainteresovanim osobama na odnosnom području, kao i sa vlasnicima nekretnina, nosiocima prava raspolaganja i korištenja dijelova područja i objekata na tom području.

Nositelj pripreme će u suradnji sa Nositeljem izrade pripremiti projektni zadatak i plan rada kojim će se odrediti glavni ciljevi Regulacijskog plana kao i dinamika izrade plana po fazama.

Nositelj pripreme će za potrebe uključivanja javnosti u proces izrada izmjena i dopuna regulacijskog plana izraditi program kojim će se definirati organizovanje tribina, okruglih stolova, javnih uvida i rasprava i drugih oblika uključivanja javnosti u svim fazama pripreme i izrade Regulacijskog plana.

Grada Mostara

**Чланак 5.**

Nositelj izrade Regulacijskog plana je samostalna upravna organizacija „Zavod za prostorno uređenje” Grada Mostara (u daljem tekstu: Nositelj izrade).

Nositelj izrade može ugovorom angažovati stručnjake iz pojedinih oblasti, potrebne za izradu pojedinih dijelova plana.

Nositelj izrade dužan je izraditi prednacrt, nacrt i prijedlog Regulacijskog plana sukladno sa Zakonom o prostornom uređenju HNŽ („Službene novine HNŽ“ broj 4/04), Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Službene novine F BiH“ broj 63/04 i 50/07) i drugim propisima donesenim na osnovu zakona i ovom Odlukom.

**Чланак 6.**

Organi i organizacije nadležne za oblasti od značaja za uređenje i korištenje prostora, a posebno nadležni za promet, komunikacije, nauku, obrazovanje, kulturu, zaštitu okoliša, kao i organizacije koje raspolazu statističkim podacima, će Nositelju pripreme staviti na raspolaganje sve informacije, planove, programe i druge podatke o prostoru sa kojima raspolazu.

Podatke i druge informacije, mišljenja i suglasnosti, nosiocu pripreme osigurati će i gospodarska komora, društva i druge pravna lica nadležne za komunalne dјelatnosti, te drugi nadležni organi i organizacije koje zakon na to obvezuje.

**Чланак 7.**

Financiranje „Zavoda za prostorno uređenje” Mostar, kao nositelja izrade plana osigurano je u Proračunu Grada za 2023. godinu.

**Чланак 8.**

Odluka stupa na snagu danom donošenja, a biti će objavljena u „Службеном гласнику Града Мостара”.

**Број: 01-02-843/23****Мостар, 21.03.2023. године**

**ПРЕДСЈЕДНИК**  
**Салем МАРИЋ, в.р.**

Na osnovu člana 23. Zakona o prostornom uređenju („Službene novine Hercegovačko-neretvanskog kantona“ broj 4/04) i člana 28. Statuta Grada Mostara („Gradski službeni glasnik Grada Mostara“ broj 4/04) i Odluka o izmjeni Statuta Grada Mostara („Službeni glasnik Grada Mostara“ broj 8/09), na prijedlog Gradonačelnika, Gradsko vijeće Grada Mostara, na 31. redovnoj sjednici, održanoj dana 21.03.2023. godine, donosi

**ODLUKU**

**o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana za područje od biskupove glavice, kneza Branimira i kralja Petra Krešimira IV do partizanskog groblja  
GRADSKO PODRUČJE JUGOZAPAD**

**Члан 1.**

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana za područje od biskupove glavice, kneza Branimira i kralja Petra Krešimira IV do partizanskog groblja (u daljem tekstu Regulacioni plan).

Regulacioni plan se donosi na period od pet godina od dana usvajanja.

**Члан 2.**

Granice područja u obuhvatu Regulacionog plana iz člana 1. ove Odluke date su u grafičkom prikazu koji je sastavni dio ove Odluke.





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

## **N A C R T**

### **ODLUKE**

# **O DONOŠENJU I PROVOĐENJU IZMJENA I DOPUNA PROVEDBENOG URBANISTIČKOG PLANA ZA PODRUČJE**

## **OD BISKUPOVE GLAVICE, KNEZA BRANIMIRA I KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV DO PARTIZANSKOG GROBLJA**

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 Provedbenog urbanističkog plana za područje od biskupove glavice, kneza Branimira i kralja Petra Krešimira IV do partizanskog groblja**

#### **I/ OPŠTE ODREDBE**

##### **Član 1.**

Ovom Odlukom donosi se Nacrt Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana za područje od Biskupove glavice, kneza Branimira i kralja Petra Krešimira IV do Partizanskog groblja“ Gradsko područje Jugozapad – 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 iz izvoda: Urbano područje Mostara – Namjena površina vidljivo je da se prostor u obuhvatu navedenog plana nalazi na površinama: stanovanje sa pretežno kolektivnom izgradnjom, zatim centralne gradske zone i manji dio na površinama industrija, servisi, skladišta, a sve u režimu građenja prvog stepena R I 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 7,22 ha i ograničeno je:

- sa sjeverne strane ulicom kralja Petra Krešimira IV
- sa jugoistočne strane ulicom kneza Branimira
- sa zapadne strane dijelom ulice biskupa Čule (pravac jug-sjever),
- zatim sa južne strane siječe ulicu biskupa Čule (pravac istok – zapad) do granice parcele Partizanskog groblja, nastavlja se granicom Partizanskog groblja (pravac jug-sjever) do ulice kralja Petra Krešimira IV.

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 C).

**BLOK A:** planiran je jedan kolektivni stambeni i jedan javni administrativni, oba spratnosti -1G+P+3. Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi  $P = 2.645,00 \text{ m}^2$ .

**BLOK B:** u ovom bloku planirana je izgradnja dva stambeno-poslovna objekta spratnosti -1G+P+3. Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi  $P = 2.349,00 \text{ m}^2$ .

**BLOK C:** u ovom bloku predviđena je izgradnja javne garaže, dogradnja jednog poslovnog objekta i jednog individualno stambenog objekta, te nadzidiivanje jednog javnog administrativnog i jednog stambeno-poslovnog objekta, te dogradnja i nadzidiivanje jednog individualno stambenog objekta. Ukupna brutto razvijena površina objekata koji se dograđuju i nadzidiuju, i sa izgradnjom garaže u ovom bloku iznosi  $P = 3.738,00 \text{ m}^2$ .

Grafički prilog broj 5 (sa tabelama i blokovima).

### IV/ URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

##### Član 6.

Izgradnja građevina na području prostorne cjeline Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana za područje od biskupove glavice, kneza Branimira i kralja Petra Krešimira IV do partizanskog groblja 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 prilogima
- 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 skloništim 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 umanjnim tjelesnim sposobnostima (u skladu sa odredbama „Uredbe o prostornim standardima za sprečavanje stvaranja svih barijera za osobe sa umanjnim 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 mikrolokaliteta, 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 Provedbenog urbanističkog plana za područje od biskupove glavice, kneza Branimira i kralja Petra Krešimira IV do partizanskog groblja 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 umanjnim 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 Provedbenog urbanističkog plana za područje od biskupove glavice, kneza Branimira i kralja Petra Krešimira IV do partizanskog groblja 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 ž e n j e**

### **I ZAKONSKA OSNOVA**

Zakonska osnova za donošenje Nacrta Odluke o donošenju i provođenju Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana za područje od Biskupove glavice, kneza Branimira i kralja Petra Krešimira IV do Partizanskog groblja“, Gradsko područje Jugoistok 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 Provedbeni urbanistički plan donesen 2011. godine i u proteklom periodu od 22 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 FINACIJSKA SREDSTVA**

Za realizaciju odluke osigurati će se finacijska sredstva u Budžetu Grada Mostara.