



GRAD MOSTAR
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE

N A C R T
IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
„SJEVERNI LOGOR“



- Mostar, juni / lipanj 2023. god. -

LOKACIJA: GRAD MOSTAR – GRADSKO PODRUČJE STARI GRAD "SJEVERNI LOGOR"
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
"S J E V E R N I L O G O R"**

S A D R Ź 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 „Sjeverni logor“
2. Nacrt Odluke o donošenju i provođenju Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Sjeverni logor“

IV GRAFIČKI PRILOZI:

1. Izvod iz plana višeg reda
2. Osnovna koncepcija plana sa granicom obuhvata 1:5 000
3. Postojeće stanje objekata i infrastrukture 1:5 000
- 3a. Postojeće stanje - tabele
4. Plan demolicije 1:5 000
- 4a. Plan demolicije - tabele
5. Plan namjene površina 1:5 000
- 5a. Plan namjene površina - tabele
- 5b-5d. Plan namjene površina Blokovi J-L-N 1:1 000

IZMJENE I DOPUNE REGULACIONOG PLANA „SJEVERNI LOGOR“ – MOSTAR

1. UVOD

Gradsko vijeće Grada Mostara na sjednici održanoj dana 27.04.2023. godine donijelo je Odluku o pristupanju izradi Izmjena i dopuna regulacionog plana „Sjevernog logora“ pod brojem 01-02-881/2023.

Prema izvodu iz: Prostornog plana Opštine Mostar i Odluke o provođenju istog Sl.glasnik Opštine Mostar broj: 11/90. Iz izvoda: Urbano područje Mostara – Namjena površina prostor u obuhvatu plana nalazio se na površinama specijalne namjene i sa režimom zabrane građenja – RZ.

Nakon toga Odlukom o donošenju i provođenju izmjena i dopuna Prostornog plana Opštine Mostar broj: 01-02-15/09. od 30.11.2009. godine na rezervisanim površinama za potrebe JNA i rekreacije, iz režima zabrane građenja RZ mijenja se u režim građenja RI (režim građenja prvog stepena) gdje je obaveza izrade Urbanističkog projekta ili Regulacionog plana.

Također važno je napomenuti da je Opštinsko vijeće Opštine Stari grad Odlukom broj: 01-02-724/04. Od 27.02.2004. godine usvojilo Idejno rješenje Regulacionog plana područja „Sjeverni logor“ kojim je utvrđena zona obuhvata i namjena površina istog. Nakon toga Zaključkom Gradskog vijeća Grada Mostara broj: 01-02-706/05. od 21.jula 2005. Godine (Sl.glasnik Grada Mostara 06/05) usvojena je Informacija o dokumentima prostornog uređenja Grada Mostara, a kojim je Grad Mostar prihvatio i preuzeo sve dokumente – planove iz oblasti prostornog uređenja koje su donijele bivše gradske opštine, među kojima je i Idejno rješenje Regulacionog plana „Sjeverni logor“.

Zona obuhvata Regulacionog plana proteže se sa zapadne strane rijekom Neretvom, sa istočne strane dijelom ulice Maršala Tita te (od podvožnjaka za naselje Zalik) željezničkom prugom Sarajevo-Ploče, zatim sa južne strane ulaz u kampus (objekti Univerziteta „Džemal Bijedić“), te na sjevero-istoku do nadvožnjaka željezničke pruge.

Ciljevi izrade Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Sjeverni logor“ proistekli su iz optimalnog urbanog razvoja savremenog gradskog naselja i objektivnih mogućnosti grada Mostara sagledanih na bazi provedene analize i ocjene stanja urbanog uređenja.

Postavljeni ciljevi urbanog uređenja osnova su za formiranje koncepcije daljeg urbanog razvoja prostora obuhvaćenog Regulacionim planom „Sjeverni logor“, a koji će formom i sadržajem biti fleksibilan u mjeri da omogući neometan razvoj i u postplanskom periodu.

Na prostoru obuhvata plana naglašen je interes za gradnju objekata kolektivnog stanovanja i poslovnih objekata zatim potreba planskih rješavanja građenja uz ulicu Maršala Tita sve do sjevernog prilaza gradu Mostaru. Jedan od ciljeva je i saobraćajno povezati ovaj prostor sa Centrom II, i isti je ostvaren izgradnjom novog mosta preko rijeke Neretve, te je Avenija povezana sa magistralnim putem M-17. Također saobraćajno je povezan sam centar grada sa sjevernim ulazom u grad. Prethodna prostorno-planska dokumentacija i to Idejno rješenje Regulacionog plana „Sjeverni logor“ rađena je isključivo kao zoning plan sa namjenom površina, ne ulazeći u detaljno planiranje ovog prostora, a što ovaj Regulacioni plan tretirao.

Izmjenama i dopunama Regulacionog plana samo se djelimično mijenja izgradnja planiranih objekata u blokovima J, L i N

Ovakvim načinom rješavanja zone obuhvata plana, optimalno je iskorišten prostor, bitno se promjenio karakter istog i to u pozitivnom smislu, bitno je poboljšano saobraćajno rješenje, te je optimalno rješen i mirujući saobraćaj parkirališta (kako podzemna tako i nadzemna parking mjesta).

2. GRANICA OBUHVATA PLANA

Područje koje razmatra izradu Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Sjeverni logor“ u Mostaru zauzima površinu cca 19,52 ha (blokovi „J“, „L“ i „N“)

Granice obuhvata su utvrđene Odlukom o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Sjeverni logor“.

3. POSTOJEĆE STANJE

Na prostoru obuhvata plana predviđa se uklanjanje – demolicija dvadesettri (23) objekta od čega: 4 poslovna objekta, 5 pomoćnih objekata, 5 javnih objekata, 8 kolektivnih stambenih objekata i 1 infrastrukturni-komunalni objekat.

Ukupna brutto razvijena površina objekata koji se uklanjaju na prostoru obuhvata plana iznosi P= 10.119,00 m².

Cjelokupni prostor obuhvata plana podijeljen je na šesnaest (16) segmenata – BLOKOVA od čega se izmjene i dopune rade samo za tri bloka, u kojima su su po namjeni zastupljeni slijedeći objekti:

BLOK J:

U ovom bloku nema postojećih objekata.

BLOK L:

U ovom bloku izgrađen je jedan (1) poslovni objekat, tri (3) javna (obrazovna) objekta i osam (8) kolektivnih stambenih objekata.

BLOK N:

U ovom bloku izgrađena su četiri (4) poslovna objekta, pet (5) pomoćnih objekata, pet (5) javnih (obrazovnih), jedan (1) javni (vjerski) objekat, jedan (1) javni (sportski) objekat i jedan (1) infrastrukturni objekat (trafostanica).

STVORENI USLOVI

U razmatranom obuhvatu plana izgrađeno je 29 objekata od kojih je: 8 kolektivnih stambenih objekata, 8 javnih obrazovnih objekata, 5 poslovnih objekata, 5 pomoćnih objekata, 1 javni vjerski objekat, 1 javni sportski objekat, 1 infrastrukturni objekat.

Predmetnim planom predviđa se uklanjanje – demolicija 23 objekta.

Ukupna brutto razvijena površina objekata koji su predviđeni za demoliciju iznosi P= 10.119,00 m².

Ukupna brutto razvijena površina objekata koji se zadržavaju iznosi $P= 17.070,00 \text{ m}^2$, dok je izgrađena površina pod objektima koji se zadržavaju iznosi $P= 5.140,00 \text{ m}^2$. Prosječni procenat izgrađenosti je 2,63%, a koeficijent izgrađenosti je 0,08.

4. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Prema Odluci o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju i provođenju Prostornog plana Opštine Mostar broj: 01-02-15/09. Od 30.11.2009. godine na rezervisanim površinama za potrebe JNA i rekreacije iz režima zabrane građenja – RZ preinačuje se u režim građenja prvog stepena RI, gdje je obaveza izrade Urbanističkog projekta ili Regulacionog plana. Idejno rješenje Regulacionog plana područja „Sjeverni logor“ koje je Opštinsko vijeće Opštine Stari grad Odlukom broj: 01-02-724/04. Od 27.02.2004. godine usvojilo, utvrđene su namjene površina istog.

Prema pomenutom planu predviđene su slijedeće zone: stanovanje sa pretežno kolektivnom izgradnjom, površine za sport i rekreaciju, centralne gradske zone (obrazovanje, vjerski objekti i objekti raznih udruženja i sl.), te komercijalna zona Zaključkom Gradskog vijeća grada Mostara broj: 01-02-706/05. Od 21.07.2005. godine (Sl.glasnik Grada Mostara broj: 06/05) između ostalog prihvatilo je Idejno rješenje regulacionog plana područja „Sjeverni logor“ kao važeći prostorno-planski dokument, a koji sada predstavlja plan višeg reda za ovo područje.

5. OBRAZLOŽENJE KONCEPCIJE PLANA

U prijedlogu koncepcije ovog plana bitno je naglasiti slijedeće:

- Prostor obuhvata Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Sjeverni logor“ tretira samo tri (3) bloka i to „J“, „L“, i „N“
- Planom je predviđena izgradnja 20 objekata, od čega, 8 kolektivnih stambeno-poslovnih objekata, 8 javnih (obrazovnih) objekata, 1 javni (zdravstveni) objekat, 1 poslovni objekat, i 2 javna (komunalno-servisna) objekta.
- Ukupna površina planiranih objekata u osnovi iznosi $P= 30.336,27 \text{ m}^2$, a brutto razvijena površina planiranih objekata iznosi $P= 113.843,46 \text{ m}^2$
- Visina planiranih objekata kreće se od P (prizemlje), G+P (podzemna garaža i prizemlje), P+2 (prizemlje i dvije etaže), P+4 (prizemlje i četiri etaže) i max. -2G+P+4+M (dvije podzemne etaže garaža, prizemlje i četiri etaže, i mansarda)
- U pogledu mirujućeg saobraćaja planira se izgradnja podzemnih garaža brutto površine cca $30.300,00 \text{ m}^2$ ili cca 760 parking mjesta, dok je nadzemnih parking mjesta predviđeno cca 350
- Važno je napomenuti da je ovim planom precizno utvrđena trasa saobraćajnice i to spoj Avenije sa Sjevernim logorom odnosno sa saobraćajnicom Maršala Tita (urađen je novi most preko rijeke Neretve)
- Pored ove pomenute saobraćajnice planom su predviđene interne kolske saobraćajnice pješačke saobraćajnice, biciklističke staze i dr.
- Takođe planom je predviđena nova elektro mreža, kao i rekonstrukcija postojeće (u kampusu) zajedno sa javnom rasvjetom, te je planirana i TT mreža
- U zoni obuhvata plana zelene površine ne zauzimaju značajan procenat predmetnog prostora i iznose 3,50 ha, što iznosi cca 20% od ukupne površine ova tri bloka.

Cjelokupni prostor plana podjeljen je na šesnaest (16) cjelina BLOKOVA i to od A do P, a Izmjene i dopune Regulacionog plana rade se za samo tri (3) bloka i to „J“, „L“ i „N“, a u preostalom dijelu Plan se ne mijenja.

BLOK J:

U ovom bloku planirana je izgradnja jednog (1) javnog zdravstvenog objekta (dom zdravlja), jednog (1) javnog obrazovnog objekta (vrtića), te četiri (4) kolektivna stambeno-poslovna objekta (od kojih svaki ima dvije lamele sa pripadajućim podzemnim garažama u dva nivoa).

Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi $P= 44.719,70 \text{ m}^2$.

BLOK L:

U ovom bloku planirana je izgradnja četiri (4) kolektivna stambeno-poslovna objekta (od kojih svaki ima dvije lamele sa pripadajućim podzemnim garažama u jednom nivou).

Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi $P= 34.416,30 \text{ m}^2$.

BLOK N:

U ovom bloku planirana je izgradnja jednog (1) javnog komunalno servisnog objekta (J.P.Vodovod), jednog (1) javnog komunalno servisnog objekta (Vatrogasno društvo), dogradnja jednog (1) javnog obrazovnog (fiskulturna dvorana), jednog (1) javnog obrazovnog (sa četiri (4) lamele sa podzemnim garažama u jednom nivou), jednog (1) javnog obrazovnog, jednog (1) javnog obrazovnog (dogradnja), jednog (1) javnog obrazovnog (dvije lamele), jednog (1) javnog obrazovnog (nadogradnja) i jednog (1) poslovnog objekta (dogradnja).

Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi $P=34.707,46 \text{ m}^2$.

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Izgradnja građevina na području prostorne cjeline Regulacionog plana „Sjeverni logor“, vršit će se isključivo na osnovu ovog plana.

Prilikom utvrđivanja 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 kolektivnih objekata moguće predvidjeti poslovne prostore
- Nivelaciona kota poda prizemlja je 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 planiranih objekata, a gdje je to tehnički izvodljivo, moguće raditi podrumске prostorije sa dvonamjenskim skloništim osnovne zaštite
- Konstruktivni elementi objekata su: AB temelji, AB zidna platna, AB grede i serklaži, a međuspratne konstrukcije su ravne AB ploče (prema inženjerskogeološkim programima i parametrima)
- 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 mikrorejzonizaciji), zaštiti od podzemnih voda, vjetrova, oborina i sl.
- Partere objekata riješiti tako da imaju: interne saobraćajnice, parking prostore, zelene površine i dječije igralište, 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)

- Instalacione priključke na objekte izvesti u sklopu planiranih mreža (elektroinstalacija, vodovoda i kanalizacije, te TT instalacija), a sve prema saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća
- 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 rudarskih radova na tom području
- Takođe, za gore navedene objekte potrebno je predvidjeti uređaje za efikasnu odbranu od požara (hidrante, kako unutrašnje tako i vanjske kojim će se ujedno zalijevati zelene površine).

REALIZACIJA PLANA

Za svaku etapu realizacije Regulacionog plana uraditi prethodnu 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 u obuhvatu ovog Regulacionog plana. Paralelno sa izgradnjom pojedinih dijelova naselja, a prije izdavanja odobrenja za uporebu pojedinih objekata, potrebno je izvršiti opremanje i uređenje građevinskog zemljišta.

KOEFIČIJENTI IZGRAĐENOSTI

REGULACIONI PLAN "SJEVERNI LOGOR"

Po - površina u osnovi (gabarit)

Ps - površina po spratnosti (brutto)

Pz - površina parcele (zemljišta)

Z - zauzetost parcele u %

Ki - koeficijent izgrađenosti

Kis - koeficijent iskorištenosti

$$Z = \frac{P_o}{P_z} \times 100$$

$$Ki = \frac{P_s (brutto)}{P_z}$$

$$Kis = \frac{P_o}{P_z}$$

Postojeći Demolicija Planirani Ukupno

BLOK "J"	Po=		-		+	9.068,99	=	9.068,99
	Ps=		-		+	44.719,70	=	44.719,70
	Pz=	37.294,11						

Z=	24	%
Ki=	1,19	
Kis=	0,24	

BLOK "L"	Po=	3.643,00	-	3.643,00	+	9.078,30	=	9.078,30
	Ps=	3.643,00	-	3.643,00	+	34.416,30	=	34.416,30
	Pz=	31.004,26						

Z=	29	%
Ki=	1,11	
Kis=	0,29	

BLOK "N"	Po=	11.735,00	-	4.572,00	+	12.188,98	=	19.351,98
	Ps=	27.881,00	-	6.476,00	+	34.707,46	=	56.112,46
	Pz=	126.890,95						

Z=	15	%
Ki=	0,44	
Kis=	0,15	

UKUPNO	Po=	15.378,00	-	8.215,00	+	30.336,27	=	37.499,27
	Ps=	31.524,00	-	10.119,00	+	113.843,46	=	135.248,46
	Pz=	195.189,32						

Z=	19	%
Ki=	0,69	
Kis=	0,19	

REKAPITULACIJA POVRŠINA

BLOK	POVRŠINA BLOKA, ha	IZGRAĐENA POVRŠ.m ²	RAZVIJENA POVRŠ.,m ²	BROJ STAN.	P.PODZ. GARA.m ²	P.POSL. PROST.m ²
J	3,73	9.068,99	44.719,70	206	16.399,82	4.064,11
L	3,10	9.078,30	34.416,30	300	9.078,30	4.223,00
N	12,69	12.188,98	34.707,76	0	3.842,00	108,00
Ukupno	19,52	30.336,27	113.843,76	506	29.320,12	8.395,11

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

**Broj: 01-02-881/23
Mostar, 27.04.2023.godine**

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 32. redovnoj sjednici, održanoj dana 27.04.2023.godine, donosi

**O D L U K U
o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „SJEVERNI LOGOR“
GRADSKO PODRUČJE STARI GRAD**

Član 1.

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „SJEVERNI LOGOR“ (u daljem tekstu Regulacioni plan).

Izmjene plana rade se za blokove u važećem planu označene kao „J“, „L“ i „N“, dok u ostalom dijelu plan ostaje isti.

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

Član 2.

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

Član 3.

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

Član 4.

Nosilac pripreme za izradu Regulacionog plana je Odjel za urbanizam i građenje – Služba za urbanističko planiranje Grada Mostara (u daljem tekstu: *nosilac pripreme*).

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

Nosilac pripreme će u saradnji sa Nosiocem izrade pripremiti projektni zadatak i plan rada kojim će se odrediti glavni ciljevi Regulacionog plana kao i dinamika izrade plana po fazama.

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

Član 5.

Nosilac izrade Regulacionog plana je samostalna upravna organizacija „Zavod za prostorno uređenje“ Grada Mostara (u daljem tekstu: *Nosilac izrade*).

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

Nosilac izrade dužan je izraditi prednacrt, nacrt i prijedlog Regulacionog plana u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju HNK („Službene novine Hercegovačko-neretvanskog kantona“ 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.

Član 6.

Organi i organizacije nadležne za oblasti od značaja za uređenje i korištenje prostora, a posebno nadležni za saobraćaj, komunikacije, nauku, obrazovanje, kulturu, zaštitu okoline, kao i organizacije koje

raspolažu statističkim podacima, će Nosiocu pripreme staviti na raspolaganje sve informacije, planove, programe i druge podatke o prostoru sa kojima raspolažu.

Podatke i druge informacije, mišljenja i saglasnosti, nosiocu pripreme osigurati će i privredna komora, društva i druge pravne osobe nadležne za komunalne djelatnosti, te drugi nadležni organi i organizacije koje zakon na to obavezuje.

Član 7.

Finansiranje „Zavoda za prostorno uređenje“ Mostar, kao nosioca izrade plana osigurano je u Budžetu Grada za 2023.godinu.

Član 8.

Odluka stupa na snagu danom donošenja, a biti će objavljena u „Službenom glasniku Grada Mostara“.

PREDSJEDNIK

Salem MARIĆ

OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA „SJEVERNI LOGOR“





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 REGULACIONOG PLANA „SJEVERNI LOGOR“

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 „Sjeverni logor“

I/ OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom donosi se Nacrt Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Sjeverni logor“ 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 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.

Zona obuhvata Izmjena i dopuna Regulacionog plana proteže se sa zapadne strane rijekom Neretvom, sa istočne strane dijelom ulice Maršala Tita te (od podvožnjaka za naselje Zalik) željezničkom prugom Sarajevo-Ploče, zatim sa južne strane ulaz u kampus (objekti Univerziteta „Džemal Bijedić“), te na sjevero-istoku do nadvožnjaka željezničke pruge.

Područje koje razmatra izradu Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Sjeverni logor“ u Mostaru zauzima površinu cca 19,52 ha (blokovi „J“, „L“ i „N“)

Izmjenama i dopunama Regulacionog plana samo se djelimično mijenja izgradnja planiranih objekata u blokovima J, L i N

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).

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).

Član 5.

Cjelokupni prostor plana podjeljen je na šesnaest (16) cjelina BLOKOVA i to od A do P, a Izmjene i dopune Regulacionog plana rade se za samo tri (3) bloka i to „J“, „L“ i „N“, a u preostalom dijelu Plan se ne mijenja.

BLOK J:

U ovom bloku planirana je izgradnja jednog (1) javnog zdravstvenog objekta (dom zdravlja), jednog (1) javnog obrazovnog objekta (vrtića), te četiri (4) kolektivna stambeno-poslovna objekta (od kojih svaki ima dvije lamele sa pripadajućim podzemnim garažama u dva nivoa).

Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi P= 44.719,70 m².

BLOK L:

U ovom bloku planirana je izgradnja četiri (4) kolektivna stambeno-poslovna objekta (od kojih svaki ima dvije lamele sa pripadajućim podzemnim garažama u jednom nivou).

Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi P= 34.416,30 m².

BLOK N:

U ovom bloku planirana je izgradnja jednog (1) javnog komunalno servisnog objekta (J.P.Vodovod), jednog (1) javnog komunalno servisnog objekta (Vatrogasno društvo), dogradnja jednog (1) javnog obrazovnog (fiskulturna dvorana), jednog (1) javnog obrazovnog (sa četiri (4) lamele sa podzemnim garažama u jednom nivou), jednog (1) javnog obrazovnog, jednog (1) javnog obrazovnog (dogradnja), jednog (1) javnog obrazovnog (dvije lamele), jednog (1) javnog obrazovnog (nadogradnja) i jednog (1) poslovnog objekta (dogradnja).

Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi P=34.707,46 m².

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 „Sjeverni logor“ 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 orijentaciono, 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 orijentaciju 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), zaštititi 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 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 Regulacionog plana „Sjeverni logor“ 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 Regulacionog plana „Sjeverni logor“ 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 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 Regulacionog plana „Sjeverni logor“, 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 donesen 2012. godine i u proteklom periodu od 11 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.