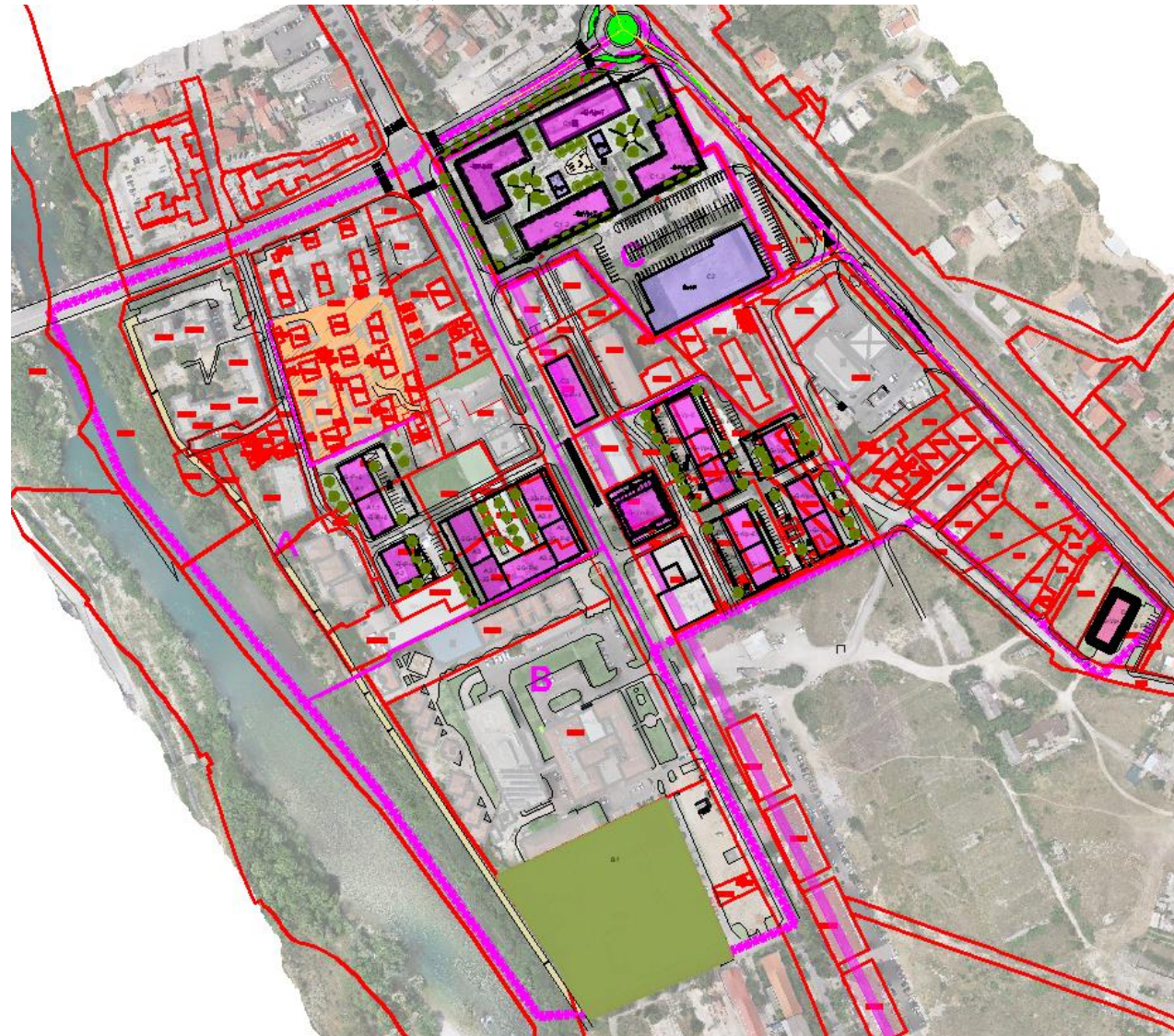




GRAD MOSTAR
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE

N A C R T
REGULACIONOG PLANA

„TEKIJA“



- Mostar, juni / lipanj 2023. god. -

LOKACIJA: GRAD MOSTAR – GRADSKO PODRUČJE STARI GRAD "TEKIJA"
NOSILAC PRIPREME: GRAD MOSTAR
ODJEL ZA URBANIZAM I GRAĐENJE
SLUŽBA ZA URBANISTIČKO PLANIRANJE
NOSILAC IZRADE : ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
GRADA MOSTARA

NACRT REGULACIONOG PLANA "TEKIJA"

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
8. Program i plan aktivnosti za pripremu i izradu Plana

II PISANI PRILOZI :

1. Odluka o pristupanju izradi Regulacionog plana „Tekija“
2. Nacrt Odluke o donošenju i provođenju Regulacionog plana „Tekija“

IV GRAFIČKI PRILOZI:

- | | |
|---|---------|
| 1. Izvod iz Izmjena i dopuna Prostornog plana | 1:5 000 |
| 2. Granica obuhvata plana | 1:2 500 |
| 3. Postojeće stanje | 1:2 500 |
| 3a. Postojeće stanje - tabele | |
| 4. Plan demolicije | 1:2 500 |
| 4a. Plan demolicije - tabele | |
| 5. Plan namjene površina | 1:2 500 |
| 5a. Plan namjene površina - tabele | |
| 5b-5e. Plan namjene površina Blokovi A-D | 1:2 000 |

REGULACIONI PLAN „TEKIJA“

1. UVOD

Gradsko vijeće Grada Mostara na sjednici održanoj dana 12.01.2012. godine donijelo je Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana „Tekija“ pod brojem: 01-02-04/12.

Prema izvodu iz Prostornog plana Opštine Mostar, i Oduke o provođenju istog Sl.glasnik Opštine Mostar broj 11/90, zatim prema Izmjenama i dopunama Prostornog plana Opštine Mostar sl.glasnik grada Mostara broj 11/12, te prema Izmjenama i dopunama Prostornog plana Opštine Mostar sl.glasnik grada Mostara broj 29/22 te Izvodu iz: Prostornog plana Urbano područje Mostara – Namjena površina, prostor u obuhvatu plana nalazi se na površinama i to: Stanovanje sa pretežno kolektivnom izgradnjom, centralne gradske zone, i stambeno poslovne zone, a sve u režimu građenja prvog stepena RI gdje je obaveza izrade Urbanističkog projekta, Regulacionog plana i Zoning plana.

Područje obuhvata Regulacionog plana zauzima površinu od cca 18,64 ha i ograničeno je kako slijedi:

Granica obuhvata Plana na sjeveru ide od magistralnog puta M-17, ulicom Novi put prema mostu Hasana Brkića, odatle prema jugu rijekom Neretvom, tj. granicom katastarskih općina Mostar I i Rodoč u dužini od cca 520 m.

Odatle granica ide prema istoku južnom granicom parcele označene kao k.č. 1980/6, odatle siječe parcelu označenu kao k.č. 1980/1, obuhvatajući njen sjeverni dio, do ulice Maršala Tita.

Granica dalje ide prema sjeveru ulicom Maršala Tita, uključujući istu, do sjeverne granice parcele označene kao k.č. 1983/1 i ide njom prema istoku do puta označenog kao k.č. 1809. Istim se granica nastavlja prema magistralnom putu M-17 te zatim prema sjeveru dolazi do polazne tačke, s napomenom da se sve pomenute katastarske parcele nalaze u k.o. Mostar I.

Granice obuhvata su utvrđene Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana.

Cilj izrade Regulacionog plana je kompletiranje ovog prostora sa zonama kolektivnih stambeno poslovnih objekata, kolektivnih stambenih objekata, obrazovnih objekata, zdravstvenih objekata, poslovnih objekata, podzemnih garaža, sportskih objekata.

Jedan od vrlo bitnih ciljeva je saobraćajno riješiti kako primarni tako i sekundarni (interni) saobraćaj, zatim povezati ga sa preostalim dijelovima naselja Tekija i Južni logor sa centrom grada kao i sa Južnom industrijskom zonom.

Mirujući saobraćaj riješen je većim dijelom na slobodnim parterima oko kolektivnih stambeno poslovnih i komercijalnih objekata, a dijelom je riješen u podzemnim garažama.

S obzirom da za ovaj prostor nije urađen Regulacioni plan, a zbog iskazanog interesa potencijalnih investitora bilo je neophodno prići izradi Regulacionog plana Tekija.

Ovakvim načinom rješavanja zone obuhvata Plana optimalno je iskorišten prostor, bitno je promjenio karakter istog u pozitivnom smislu (saobraćaj je optimalno riješen, i preostali neizgrađeni prostor je hortikulturno riješen sa visokim i niskim raslinjem).

2. GRANICA OBUHVATA PLANA

Područje obuhvata Regulacionog plana zauzima površinu od cca 18,64 ha i ograničeno je kako slijedi:

Granica obuhvata Plana na sjeveru ide od magistralnog puta M-17, ulicom Novi put prema mostu Hasana Brkića, odatle prema jugu rijekom Neretvom, tj. granicom katastarskih općina Mostar I i Rodoč u dužini od cca 520 m.

Odatle granica ide prema istoku južnom granicom parcele označene kao k.č. 1980/6, odatle siječe parcelu označenu kao k.č. 1980/1, obuhvatajući njen sjeverni dio, do ulice Maršala Tita.

Granica dalje ide prema sjeveru ulicom Maršala Tita, uključujući istu, do sjeverne granice parcele označene kao k.č. 1983/1 i ide njom prema istoku do puta označenog kao k.č. 1809. Istim se granica nastavlja prema magistralnom putu M-17 te zatim prema sjeveru dolazi do polazne tačke, s napomenom da se sve pomenute katastarske parcele nalaze u k.o. Mostar I.

Granice obuhvata su utvrđene Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana.

3. POSTOJEĆE STANJE

Na prostoru obuhvata plana predviđa se uklanjanje pedeset osam (58) objekata od čega po namjeni 23 poslovno industrijska objekta, montažni 1, skladišnih 10, dvije nadzemne garaže, devastiranih 18, i pomoćnih objekata 4. Ukupna brutto razvijena površina objekata koji se uklanjaju na prostoru obuhvata plana iznosi $P = 39.493,60 \text{ m}^2$.

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

BLOK A:

U ovom bloku izgrađeno je stotinu dvadeset i pet (125) objekata od čega je 13 individualnih stambenih, 1 individualno stambeno poslovni, 1 infrastrukturni (trafostanica), 1 javni, 35 kolektivnih stambenih objekata, 1 montažni objekat, 18 nadzemnih garaža, 3 objekta socijalne skrbi, 1 obrazovni objekat, 26 pomoćnih objekata, 7 poslovno industrijskih, 10 poslovnih komercijalnih, 1 poslovni i 7 skladišta.

BLOK B:

U ovom bloku izgrađena su pedeset dva (52) objekta od čega su po namjeni zastupljeni 3 infrastrukturna, 25 objekata socijalne skrbi, 3 pomoćna objekta, 1 poslovno komercijalni, 1 sportski objekat, 1 vjerski objekat i 18 zdravstvenih objekata.

BLOK C:

U ovom bloku izgrađeno je 35 objekata od čega su po namjeni zastupljeni 18 zdravstvenih, 3 kolektivna stambena, 4 nadzemne garaže, 4 pomoćna objekta i 6 poslovno industrijskih objekata.

BLOK D:

U ovom izgrađeno je ukupno 60 objekata od čega su po namjeni zastupljena 4 devastirana objekta, 15 individualnih stambenih, 3 kolektivna stambeno poslovna, 2 nadzemne garaže, 6 pomoćnih objekata, 16 poslovno industrijskih objekata, 11 poslovo komercijalnih objekata i 3 skladišta.

STVORENI USLOVI

U razmatranom obuhvatu plana izgrađeno je 272 objekata od kojih je: 28 individualnih stambenih, 1 individualno stambeno poslovni, 4 infrastrukturni (trafostanica), 1 javni, 38 kolektivnih stambenih objekata, 1 montažni objekat, 24 nadzemnih garaža, 28 objekta socijalne skrbi, 1 obrazovni objekat, 39 pomoćnih objekata, 29 poslovno industrijskih, 22 poslovnih komercijalnih, 1 poslovni, 10 skladišta, 1 sportski, 1 vjerski, 36 zdravstvenih, 4 devastirana objekta i 3 kolektivna stambeno poslovna objekta.

Predmetnim planom predviđa se uklanjanje – demolicija 58 objekata. Ukupna brutto razvijena površina objekata koji su predviđeni za demoliciju iznosi $P = 39.493,60 \text{ m}^2$.

Ukupna bruto razvijena površina objekata koji se zadržavaju iznosi $P = 81.729,63 \text{ m}^2$, dok je izgrađena površina pod objektima koji se zadržavaju $P = 28.123,24 \text{ m}^2$. Prosječni procenat izgrađenosti je 15 % a koeficijent izgrađenosti je 0,43.

4. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Prema izvodu iz Prostornog plana Opštine Mostar, i Oduke o provođenju istog Sl.glasnik Opštine Mostar broj 11/90, te prema Izvodu iz: Prostornog plana Urbano područje Mostara – Namjena površina, prostor u obuhvatu plana nalazi se na površinama i to: Stanovanje sa pretežno kolektivnom izgradnjom, a sve u režimu građenja prvog stepena RI gdje je obaveza izrade Urbanističkog projekta, Regulacionog plana i Zoning plana

5. OBRAZLOŽENJE KONCEPCIJE PLANA

U prijedlogu koncepcije Regulacionog plana Tekija bitno je naglasiti slijedeće:

- U četiri bloka zone obuhvata ovog plana planirana je izgradnja ukupno 18 objekata od čega: 13 kolektivnih stambeno poslovnih objekata, 3 poslovna objekta, jedan individualni stambeno poslovni i 1 javna podzemna garaža.
- U saobraćajnom smislu došlo je do bitnog poboljšanja kako primarnih tako i sekundarnih saobraćajnica (internih unutar zone obuhvata a koje se rekonstruišu i proširuju).
- Mirujući saobraćaj riješen je većim dijelom na slobodnim parterima oko kolektivnih stambeno-poslovnih objekata i poslovnih objekata, a dijelom je riješen i u podzemnim garažama.
- Svim građevinskim parcelama omogućen je kolski pristup
- Kroz izradu ovog Regulacionog plana nastojalo se da cjelokupni prostor optimalno iskoristi i privede traženoj namjeni, a pri tome da se uslovi stanovanja u planiranim objektima (kolektivne stambene izgradnje) što humanije odvijaju
- U zoni obuhvata zelene površine zauzimaju značajan prostor cca 3,5 ha ili cca 20% od površine obuhvata plana.

Cjelokupni prostor obuhvata plana podijeljen je na četiri cijeline BLOKA (od A do D)

BLOK A:

U ovom bloku planirana je izgradnja 3 kolektivna stambeno poslovna objekta, od toga je 1 kolektivni stambeno poslovni sa dvije lamele i podzemnom garažom, 1 kolektivni stambeno poslovni sa jednom lamelom i podzemnom garažom i jedan kolektivni stambeno poslovni objekat sa pet lamela i podzemnom garažom, spratnosti od $-G+P+6$.

Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi $P = 34.485,39 \text{ m}^2$.

Napomena: U ovom bloku naznačena je zona manjih kolektivnih i individualnih stambenih objekata, a na kojima je moguće raditi manje intervencije na rekonstrukciji, dogradnji i nadogradnji, a pri tome vodeći računa da se ne ugroze uslovi stanovanja u susjednim objektima.

BLOK B:

U ovom bloku formirana je zona u kojoj je moguća izgradnja, dogradnja i nadogradnja postojećih objekata, a sa zadanim koeficijentom izgrađenosti $K_i = 0,50$ i koeficijentom zauzetosti (iskorištenosti) $K_{is}=0,30$ i spratnosti $P+1$.

Ukupna bruto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku je $P = 4.893,00 \text{ m}^2$.

BLOK C:

U ovom bloku planirana je izgradnja jednog kolektivnog stambeno poslovnog objekta sa četiri lamele sa podzemnim garažama, zatim jedan kolektivni stambeno poslovni objekat sa jednom lamelom i podzemnom garažom, jednog poslovnog komercijalnog, spratnosti od $-G+P$, $-G+P+4$, do $-G+P+7$. Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi $P = 54.996,30 \text{ m}^2$.

BLOK D:

U ovom bloku planirana je izgradnja 5 kolektivnih stambeno poslovnih objekata od čega dva sa jednom lamelom i podzemnom garažom, dva kolektivna stambeno poslovna objekta sa po dvije lamele i podzemnom garažom i jedan sa tri lamele i podzemnom garažom, te jedan individualni stambeno poslovni objekat, spratnosti objekata od $Su+Vp+1$, $-G+Vp+5$, do $-G+Vp+8$. Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi $P = 36.776,79 \text{ m}^2$.

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Izgradnja građevina na području prostorne cjeline Regulacionog plana Tekija 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
- 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
- Konstruktivni elementi objekata su: AB temelji, AB zidna platna, AB grede i serklaži, a međuspratne konstrukcije su ravne AB ploče (prema inženjersko-geološkim pogramima 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 mikrorjezonizaciji), 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 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).

REALIZACIJA PLANA

Za svaku etapu realizacije Regulacionog plana Tekija 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 upotrebu pojedinih objekata, potrebno je izvršiti opremanje i uređenje građevinskog zemljišta.

KOEFICIJENTI IZGRAĐENOSTI
REGULACIONI PLAN "TEKIJA"

Po - površina u osnovi (gabarit)
Pz - površina parcele (zemljišta)
Ki - koeficijent izgrađenosti

Ps - površina po spratnosti (brutto)
Z - zauzetost parcele u %
Kis - koeficijent iskorištenosti

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

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

$$K_{is} = \frac{P_o}{P_z}$$

		Postojeći		Demolicija		Planirani		Ukupno	
BLOK "A"	Po=	14.214,36	-	4.299,79	+	6.232,29	=	16.146,86	
	Ps=	40.819,90	-	5.683,97	+	34.485,39	=	69.621,32	
	Pz=	61.789,11						61.789,11	
BLOK "B"	Po=	10.735,14	-	0,00	+	2446,00	=	13.181,14	
	Ps=	22.275,57	-	0,00	+	4.893,00	=	27.168,57	
	Pz=	45.213,38							
BLOK "C"	Po=	12.631,56	-	9.898,17	+	14.002,56	=	16.735,95	
	Ps=	31.086,74	-	23.639,55	+	54.996,30	=	62.443,49	
	Pz=	37.875,43						37.875,43	
BLOK "D"	Po=	11.244,03	-	6.503,89	+	8.042,96	=	12.783,10	
	Ps=	27.041,02	-	10.170,08	+	36.776,79	=	53.647,73	
	Pz=	41.542,60							
UKUPNO	Po=	48.825,09	-	20.701,85	+	30.723,81	=	58.847,05	
	Ps=	121.223,23	-	39.493,60	+	131.151,48	=	212.881,11	
	Pz=	186.420,52						186.420,52	

Z=	26 %
Ki=	1,12
Kis=	0,26

Z=	29 %
Ki=	0,600897
Kis=	0,29

Z=	44 %
Ki=	1,648654
Kis=	0,44

Z=	30 %
Ki=	1,291391
Kis=	0,3

Z=	31 %
Ki=	1,14
Kis=	0,31

REKAPITULACIJA POVRŠINA

BLOK	POVRŠINA BLOKA, ha	IZGRAĐENA POVRŠINA m ²	RAZVIJENA POVRŠINA m ²	POVRŠINA GARAŽA m ²	POVRŠINA .POSL. PROST. m ²
A	6,18	6.232,29	34.485,39	10.282,47	3.457,56
B	4,52	2.446,00	4.893,00	0,00	4.893,00
C	3,79	14.002,56	54.996,30	10.900,68	14.002,56
D	4,15	8.042,96	36.776,79	7.544,96	8.042,96
Ukupno	18,64	30.723,81	131.151,48	28.728,11	30.396,08



PROGRAM I PLAN AKTIVNOSTI ZA PRIPREMU I IZRADU

Regulacionog plana „Tekija“

Veza: br. 01-02-04/12 od 12.01.2012. god. (Sl. glasnik Grada Mostara br. 1/12)

SADRŽAJ:

- 1. Polazna planska dokumentacija**
- 2. Razlozi izrade Regulacionog plana**
- 3. Ciljevi izrade Regulacionog plana**
- 4. Smjernice za izradu Regulacionog plana**
- 5. Pristup izradi Regulacionog plana**
- 6. Obvezatan sadržaj Regulacionog plana**
- 7. Program uključivanja javnosti**

Juni/lipanj 2023

1. POLAZNA PLANSKA DOKUMENTACIJA ZA IZRADU REGULACIONOG PLANA

Polazna planska dokumentacija za izradu Regulacionog plana „Tekija“ je:

- Prostorni plan općine Mostar br. 01-023-147/90 od 17.07.1990;(Sl. glasnik opštine Mostar br. 11/90. godine, „Službeni glasnik Grada Mostara“, br. 7/09, 16/10, 11/12, 2/22, 29/22), kao plan višeg reda.

Zona obuhvata Plana na sjeveru ide od magistralnog puta M-17, ulicom Novi put prema mostu Hasana Brkića, odatle ide prema jugu rijekom Neretvom, tj. granicom katastarskih općina Mostar I i Rodoč u dužini od cca 520 m. Odatle granica ide prema istoku južnom granicom parcele označene kao k.č. 1980/6, odatle siječe parcelu označenu kao k.č. 1980/1, obuhvatajući njen sjeverni dio, do ulice Maršala Tita. Granica dalje ide prema sjeveru ulicom Maršala Tita uključujući istu do sjeverne granica parcele označene kao k.č. 1983/1, ide njom prema istoku do puta označenog kao k.č. 1809. Istim se granica nastavlja prema magistralnom putu M-17, te zatim prema sjeveru dolazi do polazne tačke, s napomenom da se sve navedene katastarske čestice nalaze u K.O. Mostar I. Zona obuhvata površine je cca 16,0 ha, kartografskim prikazom Odluke o donošenju i provođenju prostornog plana opštine Mostar (Sl. glasnik opštine Mostar br. 11/90) nalazi se u režimu izgradnje 1. stepena (RI). Još 80-tih godina smatrala se prostorom privedenim trajnoj namjeni zone kolektivnog stanovanja, te zone industrije, servisa i skladišta. Izmjenama Prostornog plana zona industrije, servisa i skladišta je preinačena u stambeno-poslovnu zonu, što je u potpunosti opravdano budući da se radi o manjoj zoni okruženoj stambenim zonama.

Plan se radi kao srednjoročni za planski period od 5 godina.

2. RAZLOZI IZRADE IZMJENE I DOPUNE REGULACIJSKOG PLANA

Izrada Regulacionog plana inicirana je novim zahtjevima ovog prostora, budući da je u međuvremenu došlo do promjene namjene pojedinih zona u obuhvatu, što povlači za sobom planiranje novih saobraćajnica kako bi se ostvario kolski pristup novoplaniranim objektima.

Potrebno je preispitati opravdanosti i druge aspekte i svih drugih nerealiziranih intervencija definiranih planom višeg reda, koji se preuzimaju kao planske obveze.

Eventualne druge investicije na prostoru plana mogu se pojaviti naknadno u postupku dalje pripreme, izrade i donošenja plana.

3. CILJEVI REGULACIONOG PLANA

Opći ciljevi su :

- zaštita javnih prostora od neplanske izgradnje
- stvaranje povoljnijih uvjeta života u naselju
- bolje iskorištavanje vrijednijih gradskih prostora za funkcije većeg centraliteta usluga
- ograničavanje kvantiteta ponude sadržaja na nivo koji ne umanjuje kvalitete stanovanja
- ostvarivanje funkcionalnih odnosa i korelacijskih veza sa kontaktnom zonom
- dostupnost i preglednost unutarnjih prostora naselja
- unaprjeđenje ekoloških i mikroklimatskih elemenata urbanog života i zdravlja ljudi
- oplemenjivanje prostora naselja i unapređenje ambijentalne urboarhitekture
- rekonstrukcija i izgradnja prostora stacionarnog prometa
- rekonstrukcija i izgradnja komunalne infrastrukture
- opremanje prostora neophodnom društvenom infrastrukturom

Posebni ciljevi izrade izmjene i dopune plana:

- Prioritetno je poboljšati, a ne smanjiti kvalitetu stanovanja na prostoru plana, oplemeniti javne prostore, opremiti ih urbanim mobilijarom, izvršiti sanaciju infrastrukture ili njenu rekonstrukciju.
- Predvidjeti sadnju drvoreda uz glavnu ulicu, te sanaciju blokovskog zelenila i travnjaka, kao i dopunu zelenih pojasa parkirališta.
- Definirati dopuštene građevinske intervencije na objektima i maksimalne izgrađenosti parcela.
- Utvrditi uvjete za rekonstrukciju neprimjerenih objekata i obradu parcela.

Zadatak izrade regulacionog plana je prostorno-funkcionalnim odnosima, namjenom površina te infrastrukturnim opremanjem dati prihvatljiva urbanističkotehnička rješenja funkcioniranja i kvaliteta življenja na ovim prostorima i ostaviti prostorne mogućnosti za planske promjene u budućnosti.

4. SMJERNICE ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA REGULACIJSKOG PLANA

- Planom usmjeriti poslovne sadržaje periferno uz glavne ulice, a ne i uz ceste unutar naselja.
- Planom parcelacije postojećim i planiranim objektima kolektivne izgradnje bez katastarskih parcela istu ostvariti ispod objekta, dok se planiranim poslovnim i stambenoposlovnim objektima po mogućnosti parcele formiraju sa odgovarajućim zaštitnim pojasom ispred i oko objekata.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti (odnosi se na nadzemne dijelove objekata) u zoni obuhvata plana treba iznositi 2,5. Postojeću izgrađenost koja se valorizacijom proglašene neodgovarajućom treba predvidjeti za rušenje. Objekte predviđene za preoblikovanje obraditi općim ili posebnim urbanističkotehničkim uvjetima kao novu izgradnju, rekonstrukciju, dogradnju ili nadogradnju.
- Preispitati saobraćajno rješenje (pogotovo zona UNIS-a i bivše fabrike duhana), te definirati stepen motorizacije u zoni obuhvata Plana. Planirati površine za saobraćaj u mirovanju, na način da se za svaku stambenu jedinicu planira min 1,5 parking mjesto, te za svakih 50 m² poslovnog prostora po jedno parking mjesto.
- Minimalan procent zelenih površina u obuhvatu plana treba biti 15 %.
- Valorizirati potrebu za izgradnjom dječjih igrališta unutar blokova.
- Osigurati vizualnu prometnu preglednost raskrižja i minimalne radijuse za vozila gradskog javnog prijevoza te vozila za odvoz otpada i vozila za hitne intervencije.
- Osigurati dostupnost invalida ili teško pokretnih osoba svim javnim prostorima, a prema se „Uredbi o prostornim standardima, urbanističkotehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja svih barijera za osobe sa umanjnim tjelesnim sposobnostima“ (sl. novine FBiH br. 10/04).
- Predvidjeti prostor za prikupljanje reciklažnog otpada naselja kao i boksove za posude komunalnog otpada. Svaka novoformirana građevinska parcela treba imati prostor za „zelene otoke“.
- Uporedo s planom izraditi i Program uređenja građevnog zemljišta uz regulacijski plan, sa aproksimativnim troškovnikom izgradnje i uređenja zemljišta.
- Ovaj plan treba da bude sredstvo za bolje upravljanje i koordinaciju aktivnostima kojima se osigurava da naselje ili dio naselja ima potrebnu brigu i unapređenje u korist svih onih koji u njemu žive rade ili koji ga posjećuju.

5. PRISTUP IZRADI REGULACIONOG PLANA

Regulacioni plan treba definirati prema zakonskim odredbama koje nalažu svi zakonski akti relevantni za ovaj obuhvat. Prilikom izrade Nosilac pripreme i Nosilac izrade moraju biti u kontinuiranom kontaktu, kako bi uskladili svoj rad i pratili formu i propise određene Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja (Sl. Novine Federacije Bosne i Hercegovine 63/04 i 50/07). Regulacioni plan mora sadržavati detaljno tekstualno objašnjenje te sve grafičke priloge obrađene u GIS-u prema Uredbi o sadržaju i nositeljima jedinstvenog informacijskog sustava, metodologiji prikupljanja i obradi podataka te jedinstvenim obrascima na kojima se vode evidencije (Službene novine FBiH br. 33/07)

Prema gore spomenutoj metodologiji, postupak pripreme i izrade Regulacionog plana obuhvata dvije faze, a to su:

1. priprema i izrada Urbanističke osnove (sa usvajanjem osnovne koncepcije izgradnje uređenja prostorne cjeline);
2. izrada prednacrt, nacrt i prijedloga Regulacijskog plana.

a) IDENTIFICIRANJE POSTOJEĆEG STANJA

Ovim projektnim zadatkom traži se da se u izradu pripreme Urbanističke osnove krene od detaljne identifikacije postojećeg stanja koja podrazumijeva:

1. Evidentirati broj stambenih jedinica, broj stanovnika u obuhvatu, dnevne migracije ljudi koji dolaze zbog posla ili kao klijenti. Ovi podaci će biti neophodni kod dimenzioniranja površina za stacionarni promet, ali i za javne zelene površine, slobodni otvoreni prostor, autobusna stajališta, broj elemenata urbanog mobilijara itd...
2. Evidentiranje postojećeg stanja otvorenih prostora koji se koriste kao parking prostor iako nisu namijenjeni toj svrsi;
3. Posebno obratiti pažnju na dimenzionalne parametre gdje se moraju odrediti, koeficijent izgrađenosti, procent izgrđenosti, spratnost objekata, visina objekata i svi ostali parametri za kojima se ukaže potreba konkretno kod ovog Regulacionog plana;
4. Evidentirati pozicije urbanog mobilijara, javne rasvjete, stanja pločnika, pozicije odlagališta komunalnog otpada, itd...;
5. Postojeći podaci o stanju komunalne infrastrukture: vodovod, kanalizacija, elektro i TT mreža.

Sve prikupljene podatke unijeti u GIS.

b) ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Nakon detaljne identifikacije svih navedenih elemenata koji su potrebni da bi se upotpunila slika postojećeg stanja, potrebno je prići analizi. Kroz analitički dio potrebno je iskazati stvarne vrijednosti stanja u prostoru.

c) PRIJEDLOG URBANISTIČKE OSNOVE

Nakon detaljno provedenog identifikacije i analize ulaznih podataka treba pristupiti izradi Urbanističke osnove, koja se sukladno čl. 8 . Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja (Sl.novine FBiH br.63/04), povjerava izrađivaču plana.

Urbanistička osnova formira se iz slijedećih izvora :

- plana na osnovu kojeg se radi regulacijski plan i istraživanja rađenih za potrebe izrade tog plana, kao i druge važeće prostorno planske dokumentacije,
- podataka i dokumentacije relevantnih institucija: hidrometeoroloških, geoloških, statističkih podataka,katastarskih i zemljišno knjižnih podataka
- katastra nadzemnih i podzemnih instalacija,podataka i dokumentacije komunalnih poduzeća (vodovod, kanalizacija, toplifikacija, uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i prometnih površina i dr.)javnih poduzeća - elektrodistribucije, telekomunikacija i dr.,
- podataka i dokumentacije relevantnih institucija za oblast stanovanja, prometa, obrazovanja, nauke, kulture, fizičke kulture, zdravstva, socijalne i dječje zaštite, kao i vjerskih zajednica i dr.,
- programa i planova razvoja korisnika prostora,
- podataka koje vode organi, odnosno službe uprave i upravne ustanove, i druge institucije,

U slučaju ne postojanja potrebnih podataka, vrše se dodatna istraživanja na terenu, ažuriranje podataka, njihovo prilagođavanje potrebama urbanističkog planiranja i dr.

Urbanistička osnova sadrži :

- 1)** izvod iz plana višeg reda i plana koji je osnova za izradu izmjene i dopune Regulacijskog plana,
- 2)** prikaz postojećeg stanja, njegovu analizu i vrednovanje i ocjenu mogućnosti izgradnje i uređenja prostorne cjeline u granicama utvrđenim odlukom o pristupanju izradi Regulacijskog plana,
- 3)** osnovnu koncepciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline urađenu na osnovu smjernica iz odluke o pristupanju izradi plana.

6. OBAVEZAN SADRŽAJ REGULACIONOG PLANA

I TEKSTUALNI DIO

A. UVOD

1.1 Izvod iz plana koji se mijenja

B. URBANISTIČKA OSNOVA

1. POSTOJEĆE STANJE

- 1.1. Lokacija
- 1.2. Namjena površina
- 1.3. Promet
- 1.4. Vodovod i kanalizacija
- 1.5. Energetska infrastruktura

2. OCJENA PRIRODNIH I STVORENIH UVJETA

C. OSNOVNA KONCEPCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

D. PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

1. NAMJENA POVRŠINA

2. KARAKTERISTIČNI PODACI PO OBJEKTIMA I ZONAMA

3. PLANIRANA IZGRADNJA I OPĆI URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI

- 3.1. Stambene zgrade
- 3.2. Poslovne i poslovno-stambene zgrade
- 3.3. Promet
- 3.4. Vodovod i kanalizacija
- 3.5. Energetska infrastruktura
- 3.6. Zelene površine

4. PARCELACIJA

5. REGULACIONE I GRAĐEVINSKE LINIJE

6. ZAŠTITA SREDINE I OBLIKOVANJE PROSTORA

7. APROKSIMATIVNI TROŠKOVNIK UREĐENJA GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA

E. ZAKLJUČAK

F. ODREDBE I SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANA

II GRAFIČKI DIO

1. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA	1: 1.000
2. POSTOJEĆE STANJE	1: 1000
3. PLAN NOVE PARCELACIJE	1: 1000
4. PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE	1: 1000
5. REGULACIJSKE I GRAĐEVINSKE LINIJE	1: 1000
6. PLAN PROMETA I NIVELACIJE	1: 1000
7. PLAN INFRASTRUKTURE – vodovod i kanalizacija	1: 1000
8. PLAN INFRASTRUKTURE – elektrika i TT veze	1: 1000

7. PROGRAM UKLJUČIVANJA JAVNOSTI ZA IZRADU REGULACIJSKOG PLANA

Program uključivanja javnosti sastavni je dio „Programa i plana aktivnosti za pripremu i izradu dokumenta prostornog uređenja“, a u skladu sa članom 7. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja (Sl.novine FBiH br.63/04).

Ovim Programom naročito se definiraju obaveze Nositelja pripreme i izrade Regulacionog plana „Tekija“ u pogledu osiguranja transparentnosti procesa planiranja te pravo učešća javnosti u pripremi i izradi navedenog plana. Ima ulogu animiranja javnosti u cilju dobivanja što kvalitetnijeg rješenja plana.

Uključivanje javnosti osigurano je u svim fazama pripreme i izrade Regulacionog plana „Tekija“. Svi korisnici prostora odnosno zainteresirani subjekti bit će dobrodošli u procesu pripreme i izrade Regulacionog plana.

Uključivanje javnosti u procese pripreme i izrade Regulacionog plana „Tekija“, potrebno je započeti medijskom prezentacijom i prikupljanjem mišljenja javnosti, te organiziranjem radnih sastanka stručnih timova sa ciljem otklanjanja postojećih problema u obuhvatu plana.

• **Priprema izrade Regulacionog plana:**

U izradu „Urbanističke osnove“ kao dijela pripreme plana pozivaju se vlasnici i korisnici nekretnina u obuhvatu plana.

Prema vjerskim zajednicama upućuje se **poziv** za dostavu sugestija i mišljenja, ukoliko postoji potreba za takvom vrstom objekata. U proces pripreme i izrade uključuju se i nevladine organizacije čime se pojačava komunikacija između civilnog i administrativnog sektora. U postupku pripreme i izrade Regulacijskog plana potrebno je upoznati javnost sa Programom rada na pripremi i izradi dokumenta prostornog uređenja, te po potrebi uvesti ograničeni program za edukaciju javnosti o osnovnim premisama i pojmovima vezanim za njegovu izradu.

Medijski sektor (štampa i elektronski mediji), u odgovarajuće tempiranoj dinamici, trebao bi pratiti ovaj proces.

Usaglašavanje stavova sa svim vlasnicima i korisnicima predmetnog prostora obaveza je Nositelja pripreme Plana u skladu sa Čl. 25. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju HNK/Ž (sl.novine HNK/Ž br.4/04).

Javna **tribina** organizira se na osnovu izrađene „Osnovne koncepcije izgradnje i uređenja prostora“ u skladu sa navedenom metodologijom. Na njoj se prezentira koncepcija uređenja prostora kao i „Sintetski prikaz korištenja prostora“ u preglednom mjerilu, sa potrebnim grafičkim prikazima prilagođenim javnom izlaganju. Skraćena verzija tekstualnog dijela Osnovne koncepcije izgradnje i uređenja prostora izrađuje se na jednom od BiH jezika uz

korištenje netehničkog rječnika. Prije tribine, koncepcija se javno izlaže u periodu ne kraćem od jednog dana, a javnost se o održavanju tribine obavještava putem oglasne ploče gradske uprave, elektronskih medija i dnevne štampe. Za organiziranje i provođenje Javne tribine formira se Komisija sa predsjednikom i zapisničarom kao i predstavnikom javnog pravobranilaštva Grada Mostara. Tribina se organizira kao neformalni sastanak otvoren za javnost, a koncepciju Regulacionog plana izlažu predstavnici Nositelja izrade. Na tribinu se poziva građevinsko - urbanistički inspektor Grada Mostara i kantonalni urbanistički inspektor. Zapisnik sa tribine sastavni je dio dokumentacije plana.

• **Izrada Regulacionog plana:**

Odredbes o javnoj raspravi sastavni su dio Odluke o pristupanju izradi Regulacionog plana „Tekija“, u skladu sa Zakonom.

Za potrebe održavanja **javne rasprave** na osnovu Nacrta Regulacionog plana „Tekija“, izrađuje se skraćena verzija Nacrta na jednom od BiH jezika sa netehničkim rječnikom kao i potreban broj grafikona, shema i grafičkih prikaza u preglednom mjerilu prilagođenih javnom izlaganju.

Za provođenje javne rasprave formira se Komisija za javnu raspravu u sastavu: predsjedavajući javne rasprave, predstavnik nositelja pripreme, zapisničar, voditelj projekta izrade plana (odnosno predstavnik odgovornog lica Nositelja izrade plana) i potreban broj stručnjaka angažiranih na izradi Plana.

Poziv na javnu raspravu upućuje se nadležnom građevinsko-urbanističkom inspektoru Grada Mostara i kantonalnom urbanističkom inspektoru te predstavnicima županijskog ministarstva nadležnog za poslove prostornog uređenja.

Obavijest o javnoj raspravi objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Mostara, u dnevnim novinama te na elektronskim medijima. U obavijesti se, pored ostalog, treba naznačiti mjesto i vrijeme javne rasprave, mjesto i vrijeme javnog uvida i kontakt osoba za dodatne informacije.

Javno izlaganje prethodi Javnoj raspravi. Obavlja se u trajanju od minimalno sedam dana. Za javno izlaganje Regulacionog plana „Tekija“, određuje se odgovorna osoba te više osoba za dežurstvo u smjenama.

Javna rasprava na Nacrt Regulacionog plana predstavlja neformalan sastanak otvoren za javnost u kojem je svim zainteresiranim omogućeno iznošenje svojih stavova. Nakon prezentiranja rješenja slijedi diskusija pod kontrolom Predsjedavajućeg. Na javnoj raspravi vodi se zapisnik koji mora biti supotpisan od strane svih članova imenovane Komisije. Zapisnik sa javne rasprave sastavni je dio dokumentacije Regulacionog plana.

Nosilac pripreme Plana zauzima stav povodom zaprimljenih primjedbi i sugestija sa javne rasprave sa obrazloženjima i razlozima prihvatanja ili odbacivanja istih, i dostavlja ga u

zapisničkoj formi Nositelju izrade Plana. Nositelj izrade dužan je u tekstualnom i u grafičkom dijelu Nacrta plana izvršiti izmjene u skladu sa dostavljenim zaključcima.

Pored ovoga Nosilac pripreme može organizirati i dodatno prezentiranje pojedinih faza Regulacionog plana putem **web stranice** Grada te na javne istupe pozivati **medije**.

Samo uključenje šireg kruga zainteresiranih subjekata u proces pripreme i izrade Regulacionog plana „Tekija“ značit će u konačnici i siguran probitak za njegovo promoviranje i provedbu.

Odluke o pristupanju izradi te Odluka o donošenju i provođenju regulacionog plana „Tekija“, objavljuju se u Gradskom službenom glasniku.

Dokumentaciju regulacionog plana, u koju spadaju i zapisnici sa javnih skupova, arhivira i trajno čuva nadležni organ gradske uprave.

Gradonačelnik će posebnom odlukom donijeti Program uključivanja javnosti sa konkretnim mjestima i vremenu održavanja kao i osobama odgovornim za javne skupove kao i druge potrebite odluke.

br. 02-19-10306/23
Mostar, 07.06.2023.



GRADONAČELNIK

Mario Kordić

5.

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), Odluke o Izmjeni Statuta Grada Mostara („Službeni glasnik Grada Mostara“ broj 8/09), na prijedlog Gradonačelnika, Gradsko vijeće Grada Mostara, na 37. sjednici, održanoj dana 12.01.2012.godine, donijelo je

ODLUKU

o pristupanju izradi Regulacionog plana „Tekija“ GRADSKO PODRUČJE STARI GRAD

Član 1.

Pristupa se izradi Regulacionog plana „Tekija“ (u daljem tekstu Plan).

Plan se donosi na period od pet godina od dana usvajanja.

Član 2.

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

Granica obuhvata Plana na sjeveru ide od magistralnog puta M-17, ulicom Novi put prema mostu Hasana Brkića, odatle ide prema jugu rijekom Neretvom, tj. granicom katastarskih općina Mostar I i Rodoč u dužini od cca 520 m. Odatle granica ide prema istoku južnom granicom parcele označene kao k.č. 1980/6, odatle siječe parcelu označenu kao k.č. 1980/1, obuhvatajući njen sjeverni dio, do ulice Maršala Tita. Granica dalje ide prema sjeveru ulicom Maršala Tita uključujući istu do sjeverne granice parcele označene kao k.č. 1983/1, ide njom prema istoku do puta označenog kao k.č. 1809. Istim se granica nastavlja prema magistralnom putu M-17, te zatim prema sjeveru dolazi do polazne tačke, s napomenom da se sve navedene katastarske čestice nalaze u K.O. Mostar I.

Član 3.

Rok za izradu Plana je 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Član 4.

Nosilac pripreme za izradu 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 osobama 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 Plana kao i dinamika izrade plana po fazama.

Nosilac pripreme će za potrebe uključivanja javnosti u proces izrada izmjena i dopuna 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 Plana.

Član 5.

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

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

U postupku izrade Plana, Nosilac izrade je dužan Plan uraditi u dvije faze:

- Priprema i izrada Urbanističke osnove sa usvajanjem osnovne koncepcije izgradnje prostorne cjeline;
- Izraditi prednacrt, nacrt i prijedlog Plana.

U postupku pripreme i izrade Urbanističke osnove dosljedno primijeniti članove 58. do 61. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ broj 63/04 i 50/07). U postupku izrade prednacrt, nacrt i prijedloga Plana dosljedno primijeniti članove 62. do 68. spomenute Uredbe.

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

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.

U periodu od donošenja ove Odluke do donošenja Odluke o provođenju Izmjena i dopuna Plana zabranjuje se izgradnja novih objekata za područje u obuhvatu ovog planskog dokumenta, a najduže u trajanju od dvije godine.

Član 8.

Finansiranje „Zavoda za prostorno uređenje“ Mostar, kao nosioca izrade plana osigurano je u Budžetu Grada za 2012.godinu.

Član 9.

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

Broj: 01-02-04/12
Mostar, 12.01.2012.godine

PREDSJEDNIK
Murat Ćorić, s.r.

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), Odluke o Izmjeni Statuta Grada Mostara („Službeni glasnik Grada Mostara“ broj 8/09), na prijedlog Gradonačelnika, Gradsko vijeće Grada Mostara, na 37. sjednici, održanoj dana 12.01.2012.godine, donijelo je

ODLUKU

o pristupanju izradi Regulacionog plana „Tekija“ GRADSKO PODRUČJE STARI GRAD

Član 1.

Pristupa se izradi Regulacionog plana „Tekija“ (u daljem tekstu Plan).

Plan se donosi na period od pet godina od dana usvajanja.

Član 2.

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

Granica obuhvata Plana na sjeveru ide od magistralnog puta M-17, ulicom Novi put prema mostu Hasana Brkića, odatle ide prema jugu rijekom Neretvom, tj. granicom katastarskih općina Mostar I i Rodoč u dužini od cca 520 m. Odatle granica ide prema istoku južnom granicom parcele označene kao k.č. 1980/6, odatle siječe parcelu označenu kao k.č. 1980/1, obuhvatajući njen sjeverni dio, do ulice Maršala Tita. Granica dalje ide prema sjeveru ulicom Maršala Tita uključujući istu do sjeverne granice parcele označene kao k.č. 1983/1, ide njom prema istoku do puta označenog kao k.č. 1809. Istim se granica nastavlja prema magistralnom putu M-17, te zatim prema sjeveru dolazi do polazne tačke, s napomenom da se sve navedene katastarske čestice nalaze u K.O. Mostar I.

Član 3.

Rok za izradu Plana je 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke.

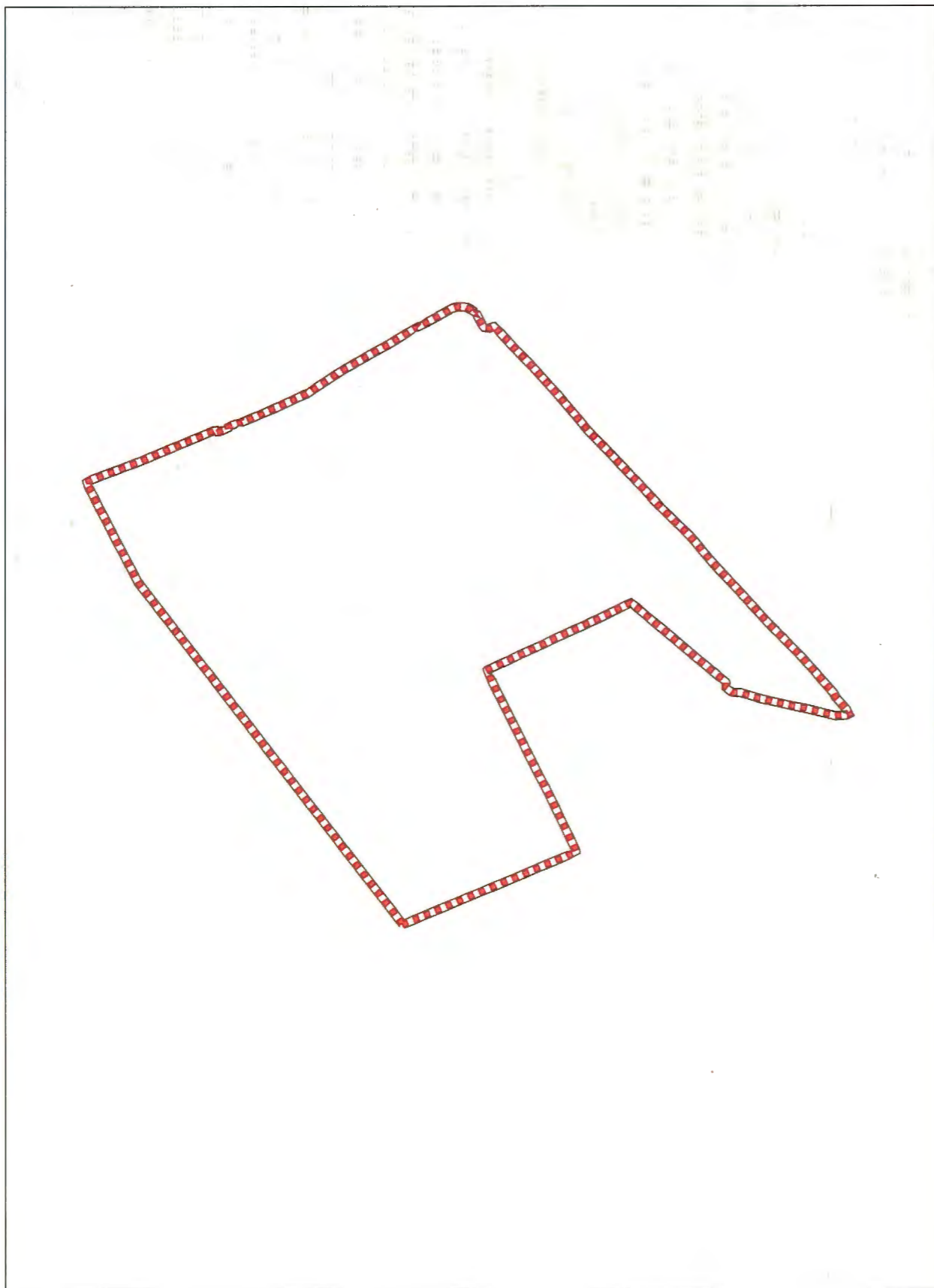
Član 4.

Nosilac pripreme za izradu 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 osobama 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 Plana kao i dinamika izrade plana po fazama.

Nosilac pripreme će za potrebe uključivanja javnosti u proces izrada izmjena i dopuna 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 Plana.





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

N A C R T

ODLUKA

O DONOŠENJU I PROVOĐENJU REGULACIONOG

PLANA

„TEKIJA“

- Mostar, juni / lipanj 2023. god. -

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“

ODLUKA
o donošenju i provođenju Regulacionog plana „Tekija“

I/ OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom donosi se Nacrt Regulacionog plana „Tekija“ 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.

ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

Prema izvodu iz Prostornog plana Opštine Mostar, i Oduke o provođenju istog Sl.glasnik Opštine Mostar broj 11/90, zatim prema Izmjenama i dopunama Prostornog plana Opštine Mostar sl.glasnik grada Mostara broj 11/12, te prema Izmjenama i dopunama Prostornog plana Opštine Mostar sl.glasnik grada Mostara broj 29/22 te Izvodu iz: Prostornog plana Urbano područje Mostara – Namjena površina, prostor u obuhvatu plana nalazi se na površinama i to: Stanovanje sa pretežno kolektivnom izgradnjom, centralne gradske zone, i stambeno poslovne zone, a sve u režimu građenja prvog stepena RI gdje je obaveza izrade Urbanističkog projekta, Regulacionog plana i Zoning plana.

Grafički prilog broj 1.

1. GRANICA PROSTORNE CJELINE

Član 2.

Područje obuhvata Regulacionog plana zauzima površinu od cca 18,64 ha i ograničeno je kako slijedi:

Granica obuhvata Plana na sjeveru ide od magistralnog puta M-17, ulicom Novi put prema mostu Hasana Brkića, odatle prema jugu rijekom Neretvom, tj. granicom katastarskih općina Mostar I i Rodoč u dužini od cca 520 m.

Odatle granica ide prema istoku južnom granicom parcele označene kao k.č. 1980/6, odatle siječe parcelu označenu kao k.č. 1980/1, obuhvatajući njen sjeverni dio, do ulice Maršala Tita.

Granica dalje ide prema sjeveru ulicom Maršala Tita, uključujući istu, do sjeverne granice parcele označene kao k.č. 1983/1 i ide njom prema istoku do puta označenog kao k.č. 1809. Istim se granica nastavlja prema magistralnom putu M-17 te zatim prema sjeveru dolazi do polazne tačke, s napomenom da se sve pomenute katastarske parcele nalaze u k.o. Mostar I.

Granice obuhvata su utvrđene Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana.

Grafički prilog broj 2.

III/ USLOVI ZA IZGRADNJU

a) NAMJENA POVRŠINA

Član 3.

Na prostoru obuhvata prostorne cjeline 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.

Na prostoru obuhvata prostorne cjeline 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 planirana je izgradnja 3 kolektivna stambeno poslovna objekta, od toga je 1 kolektivni stambeno poslovni sa dvije lamele i podzemnom garažom, 1 kolektivni stambeno poslovni sa jednom lamelom i podzemnom garažom i jedan kolektivni stambeno poslovni objekat sa pet lamela i podzemnom garažom, spratnosti od -G+P+6.

Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi $P = 34.485,39 \text{ m}^2$.

Napomena: U ovom bloku naznačena je zona manjih kolektivnih i individualnih stambenih objekata, a na kojima je moguće raditi manje intervencije na rekonstrukciji, dogradnji i nadogradnji, a pri tome vodeći računa da se ne ugroze uslovi stanovanja u susjednim objektima.

BLOK B:

U ovom bloku formirana je zona u kojoj je moguća izgradnja, dogradnja i nadogradnja postojećih objekata, a sa zadanim koeficijentom izgrađenosti $K_i = 0,50$ i koeficijentom zauzetosti (iskorištenosti) $K_{is} = 0,30$ i spratnosti P+1.

Ukupna bruto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku je $P = 4.893,00 \text{ m}^2$.

BLOK C:

U ovom bloku planirana je izgradnja jednog kolektivnog stambeno poslovnog objekta sa četiri lamele sa podzemnim garažama, zatim jedan kolektivni stambeno poslovni objekat sa jednom lamelom i podzemnom garažom, jednog poslovnog komercijalnog, spratnosti od -G+P, -G+P+4, do -G+P+7. Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi $P = 54.996,30 \text{ m}^2$.

BLOK D:

U ovom bloku planirana je izgradnja 5 kolektivnih stambeno poslovnih objekata od čega dva sa jednom lamelom i podzemnom garažom, dva kolektivna stambeno poslovna objekta sa po dvije lamele i

podzemnom garažom i jedan sa tri lamele i podzemnom garažom, te jedan individualni stambeno nposlovni objekat, spratnosti objekata od Su+Vp+1, -G+Vp+5, do -G+Vp+8. Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi $P = 36.776,79 \text{ m}^2$.

Grafički prilog broj 5 (sa tabelama i blokovima).

IV/ URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Član 6.

Izgradnja građevina na području prostorne cjeline Regulacionog plana Tekija 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 mikrorejzonizaciji), 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 Regulacionog plana Tekija 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 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 Regulacionog plana Tekija 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 Regulacionog plana moraju biti u skladu sa ovim Izmjenama i dopunama Plana, i donose se na period od 5 godina, a važe do donošenja, 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 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 Regulatornog plana „Tekija“, Gradsko područje Stari Grad je:

- Član 21. Zakona o prostornom uređenju („Službene novine HNŽ/HNK“, broj 4/04), kojim je utvrđen sadržaj Regulatornog 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 u zadnjih 30 godina nije rađen Regulatorni plan za ovo područje, 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 osigurati će se financijska sredstva u Budžetu Grada Mostara.