

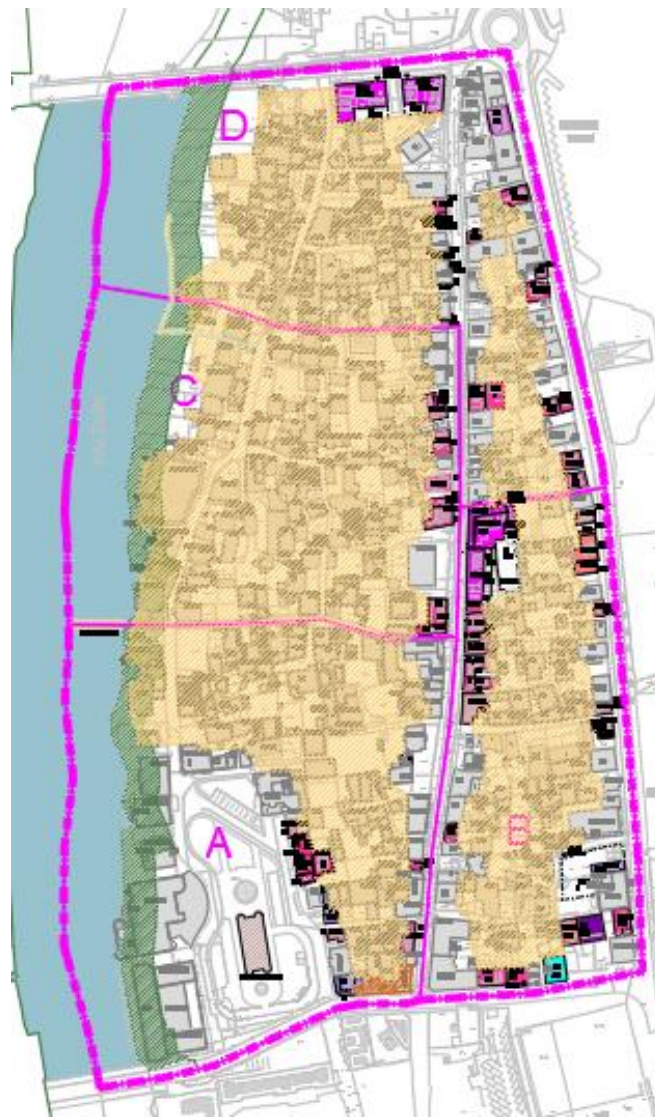


GRAD MOSTAR  
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE

**-N A C R T-**

**IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA**

**„CENTRALNA ZONA REKONSTRUKCIJA - FAZA III“**



- Mostar, februar/ veljača 2024. god. -

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

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

**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 III
2. Nacrt Odluke o donošenju i provođenju Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Centralna zona rekonstrukcija“ - Faza III

**IV GRAFIČKI PRILOZI:**

1. Izvod iz Prostornog plana	1:2 500	4a. Tabele uz plan demolicije	
2. Granica obuhvata plana	1:2 000	4b. Plan demolicije blok A	1:1 000
3. Postojeće stanje	1:2 000	4c. Plan demolicije blok B	1:1 000
3a. Postojeće stanje blok A	1:1 000	4d. Plan demolicije blok C	1:1 000
3b. Postojeće stanje blok A - tabele		4e. Plan demolicije blok D	1:1 000
3c. Postojeće stanje blok B	1:1 000	5. Plan namjene površina	1:2 000
3d. Postojeće stanje blok B – tabele		5a. Tabele uz plan namjene površina	
3e. Postojeće stanje blok C	1:1 000	5b. Namjena površina blok A	1:1 000
3f. Postojeće stanje blok C – tabele		5c. Namjena površina blok B	1:1 000
3g. Postojeće stanje blok D	1:1 000	5d. Namjena površina blok C	1:1 000
3h. Postojeće stanje blok D - tabele		5e. Namjena površina blok D	1:1 000
4. Plan demolicije	1:2 000		

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

## 1. UVOD

Gradsko vijeće Grada Mostara na sjednici održanoj dana 27.09.2023. godine donijelo je Odluku o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Centralna zona rekonstrukcija – Faza III“ Gradsko područje Stari grad pod brojem 01-02-1037/23, objavljenoj u Službenom glasniku Grada Mostara broj 25/23.

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: Stanovanje sa pretežno individualnom izgradnjom, a sve u režimu građenja drugog stepena RII, gdje se građenje vrši na osnovu Urbanističkog plana i Plana parcelacije.

Obzirom da je za ovaj obuhvat plana donesen Regulacioni plan „Centralna zona rekonstrukcija“, sl.glasnik Opštine Mostar broj 2/96, to se pristupilo izmjenama i dopunama dijela istog.

Površina obuhvata Plana iznosi cca 11,17 ha i ograničena je ulicama Maršala Tita, Braće Brkića, X Hercegovačke brigade i rijekom Neretvom.

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

Ovakvim načinom planiranja zone obuhvata plana, optimalno je iskorišten prostor, nije se promjenio karakter istog, čak je poboljšan u saobraćajnom smislu.

## 2. GRANICA OBUHVATA

Područje koje razmatra Izmjene i dopune Regulacionog plana „Centralna zona rekonstrukcija – Faza III“ zauzima površinu cca 11,17 ha i ograničeno je:

ulicama Maršala Tita, Braće Brkića, X Hercegovačke brigade i rijekom Neretvom.

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

## 3. POSTOJEĆE STANJE

Na prostoru obuhvata plana predviđa se uklanjanje – demolicija pedeset šest (56) objekata od čega: 20 individualnih stambenih objekata, pet (5) individualnih stambeno poslovnih, sedam (7) poslovnih objekata, osam (8) pomoćnih objekata, dva (2) kolektivna stambena, četiri (4) komunalno servisna i deset (10) ruševnih objekata.

Ukupna brutto razvijena površina objekata koji se uklanjaju na prostoru obuhvata plana iznosi  $P = 4.283,03 \text{ m}^2$ .

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

### BLOK A:

U ovom bloku izgrađeno je šesnaest (16) poslovno komercijalnih objekata, šezdesetpet (65) individualnih stambenih, dvadeset i jedan (21) individualni stambeno poslovni objekat, pet (5) kolektivnih stambeno poslovnih objekata, dvadeset i šest (26) pomoćnih objekata, jedan (1) infrastrukturni, osam (8) devastiranih i šest (6) ruševnih objekata.

### BLOK B:

U ovom bloku izgrađeno je dvanaest (12) poslovno komercijalnih objekata, sedamdeset (70) individualnih stambenih objekata, dvadeset (20) individualnih stambeno poslovnih, tri (3) kolektivna stambeno poslovna objekta, tri (3) komunalno servisna, devetnaest (19) pomoćnih objekata, četiri (4) kolektivna stambena objekta, jedna (1) nadzemna garaža, devet (9) devastiranih i šest (6) ruševnih objekata.

### BLOK C:

U ovom bloku izgrađena su dva (2) poslovno komercijalna objekta, sedamdesetšest (76) individualnih stambenih objekata, petnaest (15) individualnih stambeno poslovnih objekata, dva (2) kolektivna stambena objekta, jedan (1) zdravstveni objekat, dva (2) infrastrukturna objekta, četrdeset i tri (43) pomoćna objekta, šest (6) devastiranih objekata i četiri (4) ruševna objekta.

### BLOK D:

U ovom bloku izgrađeno je devet (9) poslovno komercijalnih objekata, stotinu (100) individualnih stambenih objekata, osamnaest (18) individualnih stambeno poslovnih objekata, jedan (1) vjerski objekat, pedeset i šest (56) pomoćnih objekata, tri (3) nadzemne garaže, osamnaest (18) devastiranih objekata i pet (5) ruševnih objekata.

## STVORENI USLOVI

U razmatranom obuhvatu plana izgrađeno je 653 objekta od kojih su: trideset devet (39) poslovno komercijalna, tri stotine i jedanaest (311) individualnih stambenih, sedamdeset i četiri (74) individualna stambeno poslovna, osam (8) kolektivnih stambeno poslovnih, šest (6) kolektivnih stambenih, stotinu četrdeset i četiri (144) pomoćna objekta, tri (3) infrastrukturna, jedan (1) vjerski objekat, četiri (4) nadzemne garaže, četrdeset i dva (42) devastirana objekta i dvadeset i jedan (21) ruševni objekat.

Predmetnim planom predviđa se uklanjanje – demolicija 56 objekata.

Ukupna brutto razvijena površina objekata koji su predviđeni za demoliciju iznosi  $4.283,03 \text{ m}^2$

Ukupna brutto razvijena površina objekata koji se zadržavaju iznosi  $P = 98.548,87 \text{ m}^2$ , dok je izgrađena površina pod objektima koji se zadržavaju iznosi  $P = 38.245,43 \text{ m}^2$ . Prosječni procenat izgrađenosti je 34,24 %, a koeficijent izgrađenosti je 0,88.

## GEOLOŠKE I SEIZMOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA

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

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

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

#### **KLIMATSKE KARAKTERISTIKE**

Temperaturna odstupanja zraka su znatna u raznim godišnjim periodima.

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

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

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

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

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

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

#### **4. ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA**

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

#### **5. OBRAZLOŽENJE KONCEPCIJE PLANA**

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

Na prostoru obuhvata dijela ovog plana planirano je pet (5) kolektivnih stambeno poslovnih objekata, trideset osam (38) individualnih stambeno poslovnih objekata, tri (3) poslovno komercijalna objekta, dva (2) javna objekta, i šest (6) individualnih stambenih objekata.

Ukupna bruto razvijena površina planiranih objekata iznosi 14.386,33 m<sup>2</sup>, a u osnovi 7.548,34 m<sup>2</sup>.

Na preostalom dijelu obuhvata plana – prostor naznačen kao zone mahala, moguća je gradnja u zonama mahala, na postojećim individualnim stambenim i stambeno-poslovnim objektima, a koji su u obuhvatu plana i moguće je vršiti slijedeće intervencije rekonstrukcije, dogradnje i nadziđivanja, vodeći računa da se ne ugroze uslovi stanovanja u susjednim objektima, a kako je detaljno navedeno u urbanističko tehničkim uslovima.

U saobraćajnom smislu došlo je do poboljšanja kako kolskog tako i pješačkog saobraćaja, a u mirujućem saobraćaju planirano je izgradnja podzemnih garaža na više lokaliteta.

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

**BLOK A:** U ovom bloku planirana su dva (2) poslovno komercijalna objekta od kojih je jedan predviđen za nadziđivanje jedne etaže, a drugi visine prizemlja, sedam (7) individualnih stambeno poslovnih spratnosti od Po+P+1 do P+2. Ukupna bruto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku je 856,84 m<sup>2</sup>

**BLOK B:** U ovom bloku planirana je izgradnja dva (2) kolektivna stambeno poslovna objekta sa podzemnim garažama, trinaest (13) individualnih stambeno poslovnih objekata, pet (5) individualnih stambenih objekata, jedan (1) poslovno komercijalni sa podzemnom garažom, i dva javna objekta. Spratnost objekata u ovom bloku se kreće od –G, P+1, do maksimalno –G+P+3+M. Ukupna bruto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi P= 7.492,34 m<sup>2</sup>.

**BLOK C:** U ovom bloku planirana je izgradnja šest (6) individualnih stambeno poslovnih objekata. Spratnost objekata u ovom bloku se kreće od P do maksimalno P+2. Ukupna bruto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi 1.003,97 m<sup>2</sup>.

**BLOK D:** U ovom bloku planirana je izgradnja dvanaest (12) individualnih stambeno poslovnih objekata, tri (3) kolektivna stambeno poslovna objekta od kojih su dva sa podzemnim garažama, i jedan (1) individualni stambeni objekat. Spratnost objekata u ovom bloku se kreće od –G, P, pa do maksimalno –G+Vp+3. Ukupna bruto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi P = 5.033,16 m<sup>2</sup>.

#### **6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

Tokom izdavanja urbanističke saglasnosti za izgradnju (rekonstrukciju, dogradnju i nadziđivanja) planiranih objekata u obuhvatu Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Centralna zona rekonstrukcija“ – Faza III potrebno se pridržavati slijedećih uslova:

Građevinske parcele:

- Građevinske parcele utvrđene su idejnim planom parcelacije odnosno regulacionim linijama koje u osnovi određuju granice posjeda. Granice parcela ne mogu prelaziti regulacionu liniju.
- Postojeće i planirane parcele moguće je, zavisno od potrebe potencijalnih investitora cijepati ili spajati više parcela pri čemu se ne može remetiti postojeći saobraćajni koncept.
- Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima može se korigovati novoplanirana građevinska parcela predviđena regulacionim planom u minimalnim odstupanjima kako bi se uvažili relevantni faktori koji se tiču imovinsko-pravnih odnosa, a da se pri tom ne ugrožavaju okolni objekti, odnosno pristupi istim i njihovo normalno funkcioniranje.

#### Građevinska linija:

- Građevinska linija utvrđuje graničnu liniju objekta u odnosu na javnu površinu, ulicu, vodotok ili druge građevine od kojih mora biti odvojena zbog funkcionalnih, estetskih ili zaštitnih razloga. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima preciznije se određuje položaj objekta prema građevinskoj liniji i na parceli u odnosu na druge objekte. Unutar građevinskih linija investitor može definisati tlocrt građevine.
- Građevinska linija podzemne etaže može biti i veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren. Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1.0 m zbog mogućnosti realizacije zaštite građevinske jame. Kod realizacije podrumske etaže voditi računa da se ne ugrozi stabilnost objekata na susjednim parcelama.
- Ukoliko se građevinska linija zamjenskih ili planiranih objekata nalazi na ivici susjedne parcele na toj strani objekta potrebno je izraditi zid bez otvora.
- Moguće je, uz saglasnost vlasnika susjednih parcela da ta udaljenost bude 1,0 m od granice susjedne parcele za podzemne i nadzemne etaže sa otvorima pomoćnih prostorija.
- Moguće je, ukoliko je planom predviđeno ili uz saglasnost vlasnika susjednih parcela, raditi objekte u nizu na samoj granici parcele.
- Građevinska linija utvrđena planom može se preći za cca 1,0 metar, arhitektonsko-oblikovnim elementima (doksat, konzolni prepusti i istaci, nadstrešnice, streha), ali samo pod uslovom poštivanja minimalnih distanci naspramnih i bočnih fasada utvrđenih ovim članom.
- Ukoliko je neophodna realizacija više građevina unutar građevinskih parcela onda distanca između njih mora biti minimalno visine naspramne fasade višeg objekta računajući od tla do vijenca objekta.
- Ne može se dozvoliti otvaranje prozora u susjedno dvorište.
- Vlasnik objekta koji je planskom dokumentacijom predviđen za uklanjanje ima pravo da ga dovede u stanje koje je objekat imao prije oštećenja ratnim djelovanjem, uz eviši u obzir da vlasnik nije prouzročio umanj enje vrijednosti tog objekta - uz preporuku da se vlasnici upoznaju da će objekat biti uklonjen prilikom privođenja zemljišta konačnoj namjeni.
- Eventualne sporne situacije rješavati će se putem stručnog vještačenja, a u skladu sa Regulacionim planom i odredbama ove Odluke.

#### Horizontalni gabariti:

- Pojedinačni objekti i grupacije - pročelja ulica Mladena Balorde, Maršala Tita, Trg Musala, fasadna pročelja prema objektu bivše robne kuće“ Razvitak“ i prema Carinskom mostu datih u grafičkom prilogu planiranih objekata: Horizontalni gabariti planiranih objekata su po pravilu maksimalni i orjentacionog su karaktera, njihov oblik definisat će se arhitektonskim projektom kojim se mora ispoštovati data površina. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se definitivno horizontalni gabariti zgrade.
- Zone mahala: Dogradnja se može dozvoliti u granicama parcele, poštujući, procenat zauzetosti parcele maksimalno do 50%
- Procenat zauzetosti parcele može biti i potpuna samo ako se radi o manjim parcelama uz front ulice ili sokaka.
- Horizontalni gabariti saobraćajnica su po pravilu fiksni. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se odrediti minimalna odstupanja od tih gabarita ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi obrazloženi idejnim projektom ili drugi opravdani razlozi (fazna izgradnja saobraćajnice, fazno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i sl.)

#### Vertikalni gabariti:

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se definitivni vertikalni gabariti zgrade.

#### Spratna visina i etaže objekata:

- Etaže objekta su: podrum (Po), podzemna etaža garaže (-G), suteran (Su), prizemlje (P), spratovi (1,2,3..), potkrovlje (Pk), mansarda (M),
- Spratnost objekata na kosom terenu odnosi se na dio vertikalnog gabarita lociranog na nižoj strani uređenog terena, odnosno računa se od kote najnižeg ruba uređenog terena uz objekat,
- „Podrumom“ se smatra najniža etaža zgrade koja je najmanje jednom polovicom volumena i sa svim stranicama ukopana u odnosu na uređen teren (više od 50%),
- „Suteran“ je etaža djelimično ukopana u teren sa tri strane i slobodnim pročeljem, kao i etaža zgrade koja je ukopana na uređen teren 25% do 50% svoga volumena,
- Jedna ili više podrumskih etaža mogu se realizirati kod izgradnje planiranih građevina, pod uslovom da se obezbijede odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena (projekat osiguranja građevinske jame);
- „Potkrovlje“ (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad posljednje etaže i neposredno ispod krova uređen za stanovanje ili poslovnu djelatnost i može imati nadzidak do 1,50 m,
- „Mansarda“ je prostor predviđen za stanovanje ili poslovne namjene bez nadzidka, sa krovnim ravnima donjeg dijela nagiba od 60 do 75 stepeni i krovnim ravnima gornjeg dijela sa nagibom ravni do 35 stepeni,

#### Maksimalna spratnost objekata:

- Maksimalna spratnosti nadzemnih etaža pojedinačnih objekata i grupacija uz ulična platna u ulicama Mladena Balorde, Maršala Tita, Trg Musala, fasadna pročelja prema objektu bivše robne kuće“ Razvitak“ i prema Carinskom mostu, definisana je pojedinačno
- Maksimalna spratnost nadzemnih etaža pojedinačnih objekata u „Zonama mahale“: P+2
- Konstruktivni elementi objekata su: AB temelji, AB zidna platna, AB grede i serklaži, a međuspratne konstrukcije su ravne AB ploče (prema inženjersko-geološkim programima i parametrima)
- Konstrukcije objekata prilagoditi zaštiti od zemljotresa (prema seizmičkoj mikrorejzonizaciji), zaštiti od podzemnih voda, vjetrova, oborina i sl. Statički proračun građevina mora se dimenzionirati usklađeno sa EUROKOD-om 8 – Karta seizmičkih zona i referentnih ubrzanja tla u BiH“, Zavod za standardizaciju Bosne i Hercegovine.
- Koeficijenti izgrađenosti pojedinačnih parcela i ukupnog obuhvata utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Izmjena i dopuna Plana,
- Koeficijent izgrađenosti je odnos između ukupnog BGP-a objekta nadzemnih etaža i površine parcele,
- Procenat zauzetosti pojedinačnih parcela i ukupnog obuhvata utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Izmjena i dopuna Plana,
- Procenat zauzetosti je odnos između tlocrtne površine nadzemnih etaža i površine parcele x100,
- Nivelacione kote prizemlja građevine ispred ulazne kapije u kompleks u odnosu na saobraćajnicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu i moraju biti uvećane za min. 20 cm.
- Nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine, parking prostori i zelene površine moraju biti isprojektovane i izvedene prema „Uredbi o prostornim standardima za sprečavanje stvaranja svih barijera za osobe sa umanj enim tjelesnim sposobnostima“.
- Namjena:
- U prizemljima i suteranima individualnih i/ili kolektivnih stambenih objekata moguće je predvidjeti poslovne prostore. U poslovnom prostoru mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu, okoliš i standard života u susjednim objektima.
- U sklopu planiranih objekata, a gdje je to tehnički izvodljivo, moguće raditi podrumske prostorije sa dvonamjenskom funkcijom i skloništima osnovne zaštite,

#### Arhitektonsko oblikovanje

- Osnovni uvjet za arhitektonsko oblikovanje objekata je prilagođavanje tipološkim karakteristikama ambijenta u kojem se objekat gradi i to: u odnosu na parcelu, gabarit, materijal i kolorit, te arhitektonske forme, strukture i elemente. Predlaže se da se objekat projektuje sa krovnom konstrukcijom kao kombinacija kosih viševodnih i/ili ravnih krovova, pokrov kosih krovova uskladiti sa prevladavajućom vrstom krovnog pokrova: sve vrste crijepa
- Zabatni zid ne može biti okrenut ka ulici.
- Novoplanirani objekti moraju svojim likovnim izrazom, proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim novorealiziranim i planiranim objektima ili blokom u cjelini,
- Kolorističke obrade fasade: izbjegavati intenzivne boje, preporučuje se bijela i topli zemljani tonovi u kombinaciji sa neutralnim bojama.
- Završnu obradu partera riješiti primjenom različitih materijala (kaldrma, kamena ploča, travnjaci i nisko rastinje)

#### Ostali uslovi:

- 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,
- U cilju očuvanja zaštitnog zelenog pojasa uz rijeku Neretvu ne može se dozvoliti izgradnja objekata u obalnom pojasu širine 15 m,
- Zabranjeno je podizati zgrade i druge objekte koji ne služe obrani od poplava i koji sprječavaju prilaz vodotoku na udaljenosti manjoj od 10 metara od linije dopiranja velikih stogodišnjih voda za sve površinske vode, najviše razine obalnoga mora, izuzev ako je vlasniku ili korisniku uvjetovana izgradnja objekta prethodnim poduzimanjem zaštitnih mjera kojima se onemogućuju ili smanjuju štetne posljedice voda (čl.96.toč.16.ZoV FBiH),
- Za objekte kolektivnog stanovanja, poslovne i javne objekte, potrebno je predvidjeti uređaje za efikasnu odbranu od požara (hidrante, kako unutrašnje, tako i vanjske kojim će se ujedno zalijevati zelene površine),
- Za objekte sa privremene liste Komisije za zastitu kulturno-historijskog naslijeđa (Česma na Musali i hotel Neretva na Musali) i na Listi peticija (Lakišića kuća i Hadži Jahja Maslina-Tere džamija) primjenjuju se odredbe propisane odlukama i uredbama nadležne institucije.
- Na javnim površinama (zelene površine, trгови, proširenja, parkirališta, pločnici, isl.) dozvoljeno je postavljanje urbanog mobilijara, spomenika, česmi, i sl, pod uslovom da ne ometa kretanje pješaka ili osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja i u skladu sa Planom zauzimanja javnih površina Grada Mostara.
- Sve reklame i reklamni panoi moraju biti locirani unutar prostora koji je definiran regulacionom linijom i u skladu sa Programom razmještaja reklamnih panoa i displeja na području Grada Mostara. Planom je predviđeno da se u granicama parcela stambenih objekata formira zelena površina sa učešćem 10-30 % od ukupne površine parcele.

#### REALIZACIJA PLANA

Za svaku fazu realizacije plana ukoliko nadležna služba smatra za shodno, može se uraditi za pojedine segmente Regulacionog plana Urbanistički projekat ili Idejne arhitektonske projekte. Izvedbene (Glavne) projekte raditi na osnovu usvojenih i odobrenih idejnih projekata, kao i prethodno provedenih istraživanja vezanih za buduću stabilnost objekta uključujući elemente za nosivost tla, seizmičke karakteristike područja, nivo podzemnih voda, zaštitu od pojačanih vjetrova i drugo. Paralelno sa izgradnjom pojedinih objekata, a prije izdavanja odobrenja za upotrebu istih, izvršiti opremanje i uređenje građevinskog zemljišta.

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

**Broj: 01-02-1037/23  
Mostar, 27.09.2023. 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“, broj 4/04) i Odluka o izmjeni Statuta Grada Mostara („Službeni glasnik Grada Mostara“, broj 8/0 i 15/10), na prijedlog Gradonačelnika, Gradsko vijeće Grada Mostara, na 36. redovnoj sjednici, održanoj dana 27.09.2023. godine donosi

**ODLUKU  
o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „CENTRALNA ZONA  
REKONSTRUKCIJA“ – FAZA III  
GRADSKO PODRUČJE STARI GRAD**

**Član 1.**

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „CENTRALNA ZONA REKONSTRUKCIJA“ – FAZA III, (u daljem tekstu Izmjene i dopune Regulacionog plana). Izmjene Plana rade se za obuhvat omeđen ulicama Maršala Tita, braće Brkića, X hercegovačke brigade i rijekom Neretvom. Izmjene i dopune Regulacionog plana se donose na period od pet godina od dana usvajanja.

**Član 2.**

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

**Član 3.**

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

**Član 4.**

Nosilac pripreme za izradu Izmjena i dopuna 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 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 Izmjena i dopuna 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 Izmjena i dopuna Regulacionog plana.

**Član 5.**

Nosilac izrade Izmjena i dopuna Regulacionog 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.

Nosilac izrade dužan je izraditi prednacrt, nacrt i prijedlog Izmjena i dopuna Regulacionog plana u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju Hercegovačko neretvanskog kantona („Službene novine Hercegovačko neretvanskog kantona“ broj 4/04), Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, 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 bit će objavljena u „Službenom glasniku Grada Mostara“.





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**

### **„CENTRALNA ZONA REKONSTRUKCIJA“ - FAZA III**

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

**„N A C R T“**

### **ODLUKE**

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

#### **I/ OPŠTE ODREDBE**

##### **Član 1.**

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

#### **II/ ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA**

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

Obzirom da je za ovaj obuhvat plana donesen Regulacioni plan „Centralna zona rekonstrukcija“, sl.glasnik Opštine Mostar broj 2/96, to se pristupilo izmjenama i dopunama dijela istog.

Grafički prilog broj 1.

##### **1. GRANICA PROSTORNE CJELINE**

##### **Član 2.**

Područje obuhvata Regulacionog plana zauzima površinu od cca 11,17 ha i ograničeno je ulicama Maršala Tita, Braće Brkića, X Hercegovačke brigade i rijekom Neretvom.

Granica obuhvata je utvrđena Odlukom o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana.

Grafički prilog broj 2.



### III/ USLOVI ZA IZGRADNJU

#### a) NAMJENA POVRŠINA

##### Član 3.

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

Grafički prilog broj 3 (sa tabelama i blokovima).

##### Član 4.

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

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

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

Grafički prilog broj 4 (sa tabelama i blokovima).

##### Član 5.

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

**BLOK A:** U ovom bloku planirana su dva (2) poslovno komercijalna objekta od kojih je jedan predviđen za nadziđivanje jedne etaže, a drugi visine prizemlja, sedam (7) individualnih stambeno poslovnih spratnosti od Po+P+1 do P+2. Ukupna bruto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku je 856,84 m<sup>2</sup>

**BLOK B:** U ovom bloku planirana je izgradnja dva (2) kolektivna stambeno poslovna objekta sa podzemnim garažama, trinaest (13) individualnih stambeno poslovnih objekata, pet (5) individualnih stambenih objekata, jedan (1) poslovno komercijalni sa podzemnom garažom, i dva javna objekta. Spratnost objekata u ovom bloku se kreće od –G , P+1, do maksimalno –G+P+3+M.

Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi P= 7.492,34 m<sup>2</sup>.

**BLOK C:** U ovom bloku planirana je izgradnja šest (6) individualnih stambeno poslovnih objekata. Spratnost objekata u ovom bloku se kreće od P do maksimalno P+2. Ukupna bruto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi 1.003,97 m<sup>2</sup>.

**BLOK D:** U ovom bloku planirana je izgradnja dvanaest (12) individualnih stambeno poslovnih objekata, tri (3) kolektivna stambeno poslovna objekta od kojih su dva sa podzemnim garažama, i jedan (1) individualni stambeni objekat. Spratnost objekata u ovom bloku se kreće od –G, P, pa do maksimalno –G+Vp+3.

Ukupna brutto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi P = 5.033,16 m<sup>2</sup>.

Ukupna brutto razvijena površina svih planiranih objekata u cijelom obuhvatu Plana je P = 14.386,33 m<sup>2</sup>.

Grafički prilog broj 5 (sa tabelama i blokovima).

### IV/ URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

#### Član 6.

Tokom izdavanja urbanističke saglasnosti za izgradnju (rekonstrukciju, dogradnju i nadziđivanja) planiranih objekata u obuhvatu Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Centralna zona rekonstrukcija“ – Faza III potrebno se pridržavati slijedećih uslova:

Građevinske parcele:

- Građevinske parcele utvrđene su idejnim planom parcelacije odnosno regulacionim linijama koje u osnovi određuju granice posjeda. Granice parcela ne mogu prelaziti regulacionu liniju.
- Postojeće i planirane parcele moguće je, zavisno od potrebe potencijalnih investitora cijepati ili spajati više parcela pri čemu se ne može remetiti postojeći saobraćajni koncept.
- Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima može se korigovati novoplanirana građevinska parcela predviđena regulacionim planom u minimalnim odstupanjima kako bi se uvažili relevantni faktori koji se tiču imovinsko-pravnih odnosa, a da se pri tom ne ugrožavaju okolni objekti , odnosno pristupi istim i njihovo normalno funkcioniranje.

Građevinska linija:

- Građevinska linija utvrđuje graničnu liniju objekta u odnosu na javnu površinu, ulicu, vodotok ili druge građevine od kojih mora biti odvojena zbog funkcionalnih, estetskih ili zaštitnih razloga. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima preciznije se određuje položaj objekta prema građevinskoj liniji i na parceli u odnosu na druge objekte. Unutar građevinskih linija investitor može definisati tlocrt građevine.
- Građevinska linija podzemne etaže može biti i veća od građevinske linije osnovnog gabarita objekta ali samo na dijelu koji je cijelom površinom ukopan u odnosu na uređeni teren. Udaljenost građevinske linije podruma u odnosu na susjednu parcelu je minimalno 1.0 m zbog mogućnosti realizacije zaštite građevinske jame. Kod realizacije podrumne etaže voditi računa da se ne ugrozi stabilnost objekata na susjednim parcelama.
- Ukoliko se građevinska linija zamjenskih ili planiranih objekata nalazi na ivici susjedne parcele na toj strani objekta potrebno je izraditi zid bez otvora.
- Moguće je, uz saglasnost vlasnika susjednih parcela da ta udaljenost bude 1,0 m od granice susjedne parcele za podzemne i nadzemne etaže sa otvorima pomoćnih prostorija.
- Moguće je, ukoliko je planom predviđeno ili uz saglasnost vlasnika susjednih parcela, raditi objekte u nizu na samoj granici parcele.
- Građevinska linija utvrđena planom može se preći za cca 1,0 metar, arhitektonsko-oblikovnim elementima (doksati, konzolni prepusti i istaci, nadstrešnice, streha), ali samo pod uslovom poštivanja minimalnih distanci naspramnih i bočnih fasada utvrđenih ovim članom.
- Ukoliko je neophodna realizacija vise građevina unutar građevinskih parcela onda distanca između njih mora biti minimalno visine naspramne fasade višeg objekta računajući od tla do vijenca objekta.
- Ne može se dozvoliti otvaranje prozora u susjedno dvorište.
- Vlasnik objekta koji je planskom dokumentacijom predviđen za uklanjanje ima pravo da ga dovede u stanje koje je objekat imao prije oštećenja ratnim djelovanjem, uzevši u obzir da vlasnik nije prouzročio umanjenje vrijednosti tog objekta - uz preporuku da se vlasnici upoznaju da će objekat biti uklonjen prilikom privođenja zemljišta konačnoj namjeni.
- Eventualne sporne situacije rješavati će se putem stručnog vještačenja, a u skladu sa Regulacionim planom i odredbama ove Odluke.

Horizontalni gabariti:

- Pojedinačni objekti i grupacije - pročelja ulica Mladena Balorde, Maršala Tita, Trg Musala, fasadna pročelja prema objektu bivše robne kuće“ Razvitak“ i prema Carinskom mostu datih u grafičkom prilogu planiranih objekata: Horizontalni gabariti planiranih objekata su po pravilu maksimalni i orjentacionog su karaktera, njihov oblik definisat će se arhitektonskim projektom kojim se mora ispoštovati data površina. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se definitivno horizontalni gabariti zgrade.

- Zone mahala: Dogradnja se može dozvoliti u granicama parcele, poštujući, procenat zauzetosti parcele maksimalno do 50%
- Procenat zauzetosti parcele može biti i potpuna samo ako se radi o manjim parcelama uz front ulice ili sokaka.
- Horizontalni gabariti saobraćajnica su po pravilu fiksni. Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima mogu se odrediti minimalna odstupanja od tih gabarita ako to zahtijevaju opravdani tehnički razlozi obrazloženi idejnim projektom ili drugi opravdani razlozi (fazna izgradnja saobraćajnice, fazno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i sl.)

#### Vertikalni gabariti:

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima određuju se definitivni vertikalni gabariti zgrade.

#### Spratna visina i etaže objekata:

- Etaže objekta su: podrum (Po), podzemna etaža garaže (-G), suteran (Su), prizemlje (P), spratovi (1,2,3...), potkrovlje (Pk), mansarda (M),
- Spratnost objekata na kosom terenu odnosi se na dio vertikalnog gabarita lociranog na nižoj strani uređenog terena, odnosno računa se od kote najnižeg ruba uređenog terena uz objekat,
- „Podrumom“ se smatra najniža etaža zgrade koja je najmanje jednom polovicom volumena i sa svim stranicama ukopana u odnosu na uređen teren (više od 50%),
- „Suteran“ je etaža djelimično ukopana u teren sa tri strane i slobodnim pročeljem, kao i etaža zgrade koja je ukopana na uređen teren 25% do 50% svoga volumena,
- Jedna ili više podrumskih etaža mogu se realizirati kod izgradnje planiranih građevina, pod uslovom da se obezbijede odgovarajuće tehničke mjere u cilju zaštite od podzemnih i površinskih voda kao i obrušavanja terena (projekat osiguranja građevinske jame);
- „Potkrovlje“ (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad posljednje etaže i neposredno ispod krova uređen za stanovanje ili poslovnu djelatnost i može imati nadzidak do 1,50 m,
- „Mansarda“ je prostor predviđen za stanovanje ili poslovne namjene bez nadzidka, sa krovnim ravnima donjeg dijela nagiba od 60 do 75 stepeni i krovnim ravnima gornjeg dijela sa nagibom ravni do 35 stepeni,

#### Maksimalna spratnost objekata:

- Maksimalna spratnosti nadzemnih etaža pojedinačnih objekata i grupacija uz ulična platna u ulicama Mladena Balorde, Maršala Tita, Trg Musala, fasadna pročelja prema objektu bivše robne kuće“ Razvitak“ i prema Carinskom mostu, definisana je pojedinačno
- Maksimalna spratnost nadzemnih etaža pojedinačnih objekata u „Zonama mahale“: P+2
- Konstruktivni elementi objekata su: AB temelji, AB zidna platna, AB grede i serklaži, a međuspratne konstrukcije su ravne AB ploče (prema inženjersko-geološkim programima i parametrima)
- Konstrukcije objekata prilagoditi zaštiti od zemljotresa (prema seizmičkoj mikrorejzonizaciji), zaštiti od podzemnih voda, vjetrova, oborina i sl. Statički proračun građevina mora se dimenzionirati usklađeno sa EUROKOD-om 8 – Karta seizmičkih zona i referentnih ubrzanja tla u BiH, Zavod za standardizaciju Bosne i Hercegovine, Zavod za standardizaciju Bosne i Hercegovine)
- Koeficijenti izgrađenosti pojedinačnih parcela i ukupnog obuhvata utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Izmjena i dopuna Plana,
- Koeficijent izgrađenosti je odnos između ukupnog BGP-a objekta nadzemnih etaža i površine parcele,
- Procenat zauzetosti pojedinačnih parcela i ukupnog obuhvata utvrđen je i prezentiran u tekstualnom obrazloženju Izmjena i dopuna Plana,
- Procenat zauzetosti je odnos između tlocrtne površine nadzemnih etaža i površine parcele x100,
- Nivelacione kote prizemlja građevine ispred ulazne kapije u kompleks u odnosu na saobraćajnicu utvrdit će se na osnovu nivelacionih kota saobraćajnica datih u Planu i moraju biti uvećane za min. 20 cm.
- Nivelete pješačkih saobraćajnica, kao i prilazi i ulazi u građevine, parking prostori i zelene površine moraju biti isprojektovane i izvedene prema „Uredbi o prostornim standardima za sprečavanje stvaranja svih barijera za osobe sa umanjenim tjelesnim sposobnostima“.

#### Namjena:

- U prizemljima i suteranima individualnih i/ili kolektivnih stambenih objekata moguće je predvidjeti poslovne prostore. U poslovnom prostoru mogu se obavljati sve djelatnosti koje ne ugrožavaju prirodnu sredinu, okoliš i standard života u susjednim objektima.
- U sklopu planiranih objekata, a gdje je to tehnički izvodljivo, moguće raditi podrumске prostorije sa dvonamjenskom funkcijom i skloništima osnovne zaštite,

#### Arhitektonsko oblikovanje

- Osnovni uvjet za arhitektonsko oblikovanje objekata je prilagođavanje tipološkim karakteristikama ambijenta u kojem se objekat gradi i to: u odnosu na parcelu, gabarit, materijal i kolorit, te arhitektonske forme, strukture i elemente. Predlaže se da se objekat projektuje sa krovnom konstrukcijom kao kombinacija kosih viševodnih i/ili ravnih krovova, pokrov kosih krovova uskladiti sa prevladavajućom vrstom krovnog pokrova: sve vrste crijepa
- Zabatni zid ne može biti okrenut ka ulici.
- Novoplanirani objekti moraju svojim likovnim izrazom, proporcijama, arhitekturom i odnosom masa, činiti oblikovnu cjelinu sa susjednim novorealiziranim i planiranim objektima ili blokom u cjelini,
- Kolorističke obrade fasade: izbjegavati intenzivne boje, preporučuje se bijela i topli zemljani tonovi u kombinaciji sa neutralnim bojama.
- Završnu obradu partera riješiti primjenom različitih materijala (kaldrma, kamena ploča, travnjaci i nisko rastinje)

#### Ostali uslovi:

- 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 inostrazivanja a posebno: nosivost tla, visina podzemnih voda i druge elemente bitne za fundiranje i odabir odgovarajućeg konstruktivnog sistema objekata,
- U cilju očuvanja zaštitnog zelenog pojasa uz rijeku Neretvu ne može se dozvoliti izgradnja objekata u obalnom pojasu širine 15 m,
- Zabranjeno je podizati zgrade i druge objekte koji ne služe obrani od poplava i koji sprječavaju prilaz vodotoku na udaljenosti manjoj od 10 metara od linije dopiranja velikih stogodišnjih voda za sve površinske vode, najviše razine obalnoga mora, izuzev ako je vlasniku ili korisniku uvjetovana izgradnja objekta prethodnim poduzimanjem zaštitnih mjera kojima se onemogućuju ili smanjuju štetne posljedice voda (čl.96.toč.16.ZoV FBiH),
- Za objekte kolektivnog stanovanja, poslovne i javne objekte, potrebno je predvidjeti uređaje za efikasnu odbranu od požara (hidrante, kako unutrašnje, tako i vanjske kojim će se ujedno zalijevati zelene površine),
- Za objekte sa privremene liste Komisije za zastitu kulturno-historijskog naslijeđa (Česma na Musali i hotel Neretva na Musali) i na Listi peticija (Lakišića kuća i Hadži Jahja Maslina-Tere džamija) primjenjuju se odredbe propisane odlukama i uredbama nadležne institucije.
- Na javnim površinama (zelene površine, trgovi, proširenja, parkirališta, pločnici, isl.) dozvoljeno je postavljanje urbanog mobilijara, spomenika, česmi, i sl, pod uslovom da ne ometa kretanje pješaka ili osoba sa umanjenom sposobnošću kretanja i u skladu sa Planom zauzimanja javnih površina Grada Mostara.
- Sve reklame i reklamni panoi moraju biti locirani unutar prostora koji je definiran regulacionom linijom i u skladu sa Programom razmještaja reklamnih panoa i displeja na području Grada Mostara.

Planom je predviđeno da se u granicama parcela stambenih objekata formira zelena površina sa učešćem 10-30 % od ukupne površine parcele.

## **V UREĐENJE I OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

### **Član 7.**

Uređenje i opremanje građevinskog zemljišta u sklopu prostorne cjeline Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Centralna zona rekonstrukcija“ - Faza III 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 „Centralna zona rekonstrukcija“ - Faza III 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 ovim 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 „Centralna zona rekonstrukcija“ - Faza III, Gradsko područje Stari Grad je:

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

### **II RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE**

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

### **III FINANCIJSKA SREDSTVA**

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