

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

Broj: _____
Mostar, _____ godine

Na osnovu člana 41. Zakona o prostornom uređenju Hercegovačko-neretvanskog kantona („Službene novine Hercegovačko-neretvanskog kantona“ broj 4/04), 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 ____ redovnoj sjednici održanoj dana _____.godine, donosi

„N A C R T“

O D L U K E

o donošenju i provođenju Izmjena i dopuna Regulacionog plana Sutina

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

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

II ODNOS PREMA PLANU VIŠEG REDA

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

GRANICA OBUHVATA

Član 2.

Područje koje razmatra Izmjene i dopune Regulacionog plana Sutina ograničeno je rijekom Neretvom, zatim željezničkom prugom, te magistralnim putem M-17, tako da ukupna površina obuhvata iznosi 38,57 ha.

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

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.

Član 4.

Ovom Odlukom utvrđuju se objekti predviđeni za demolciju 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.

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 E).

BLOK A: U ovom bloku planirana je izgradnja tri (3) poslovna objekta, dva (2) kolektivna stambeno-poslovna objekta, i jedan (1) individualni stambeno-poslovni objekat. Spratnost planiranih objekata u ovom bloku kreće se od Vp, P+2 do maksimalno –G+P+5 Ukupna bruto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku je 29.116,70 m².

BLOK B: U ovom bloku planirana je izgradnja tri (3) kolektivna stambeno-poslovna objekta, dva (2) poslovna objekta, tri (3) kolektivna stambena objekta, jedan (1) javni obrazovni objekat (vrtić), i tri (3) sportska terena. Spratnost objekata u ovom bloku se kreće od P+2, do maksimalno –G+P+7. Ukupna bruto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi P= 38.959,95 m².

BLOK C: U ovom bloku planirana je izgradnja tri (3) poslovna objekta i jedan javni vjerski objekat. Spratnost planiranih objekata u ovom bloku kreće se od P, do maksimalno –G+P+8. Ukupna bruto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi 71.567,85 m².

BLOK D: U ovom bloku zadržana je zona individualne stambene gradnje u kojoj je moguća dogradnja i nadogradnja postojećih individualnih stambenih objekata i to maksimalno 30% od bruto razvijene površine postojećih objekata. U toj zoni maksimalna spratnost iznosi P+2, Po+P+1 do Po+P+2. Zadržavaju se postojeći objekti veće spratnosti i pri rekonstrukciji i dogradnji. Ukupna bruto razvijena površina planiranih objekata u ovom bloku iznosi 2.662,09 m².

BLOK E: U ovom bloku planirana je zona sporta i rekreacije (sportski tereni, kamp, šetnice i drugi sadržaji.

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 Sutina, potrebno se pridržavati sljedećih uslova:

Ovisno o izgrađenosti parcele na kojoj se planiraju graditi, objekte individualne stambene gradnje planirati na slijedeći način:

NEIZGRAĐENE PARCELE (za izgradnju objekata individualnog stanovanja)

Gabarit objekta se definiše u skladu sa „Smjernicama o urbanističkim principima i definicijama grada Mostara“.

IZGRAĐENE PARCELE (Dogradnja, nadogradnja ili zamjenska izgradnja postojećeg objekta individualnog stanovanja na parceli)

Dozvoljeno povećanje bruto površine objekta (dogradnja, nadogradnja ili zamjenska izgradnja) u iznosu od max 30% bruto površine postojećeg objekta (u osnovi ili po spratnosti, max P+2) pod uslovom da se ispoštuju ostali zadati urbanističko-tehnički uslovi

IZGRAĐENE PARCELE (Dodatni novi objekat na parceli)

- a. Ukoliko nije predviđeno cijepanje/preparcelacija zemljišta, gabarit novog objekta (jednog ili više) se definiše na način da se bruto površina postojećeg objekta uračunava u ukupni procenat zauzetosti i izgrađenosti predviđen Smjernicama a novi objekat racuna na ostatku parcele i zbirno se definisu u skladu sa „Smjernicama o urbanističkim principima i definicijama Grada Mostara“
- b. Ukoliko je predviđeno cijepanje/preparcelacija zemljišta i formiranje novih parcela, gabariti objekata se definišu u skladu sa „Smjernicama o urbanističkim principima i definicijama Grada Mostara“

- 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 1.5 m zbog mogućnosti realizacije zaštite građevinske jame. Kod realizacije podrumске etaže voditi računa da se ne ugrozi stabilnost objekata na susjednim parcelama. (projekat osiguranja jame)

- 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, 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.

- 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 umanjeње 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:

- 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.

- 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), visoko prizemlje (Vp), spratovi (1,2,3...), potkrovlje (Pk), mansarda (M), etaža spratne visine veće od 3m(Vp);

- 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);

- „Prizemlje“ (P) – je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno zaravnatog i uređenog terena mjereno na najnižoj tački uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterana (ispod poda sprata ili krova);

- „Sprat“ (1, 2 ...) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja;

- „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;

- Umjesto mansarde zadnje etaže građevine može se graditi uvučena etaža oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 80% površine etaže ispod nje;

Maksimalna spratnost objekata:

- Maksimalna spratnost nadzemnih etaža planiranih objekata u „Zonama individualnog stanovanja“: P+2;

- Zadržava se zatečena spratnost nadzemnih etaža postojećih objekata u „Zonama individualnog stanovanja“ i pri rekonstrukciji i dogradnji.;

- 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 mikrorejonizaciji), 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 umanjanim 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 inštraživanja a posebno: nosivost tla, visina podzemnih voda i druge elemente bitne za fundiranje i odabir odgovarajućeg konstruktivnog sistema objekata;

- U cilju očuvanja zaštitnog pojasa vodotoka rijeke Neretve ne može se dozvoliti izgradnja novih objekata;
 - 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);
 - 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 u skladu sa smjernicama.

V UREĐENJE I OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 7.

Uređenje i opremanje građevinskog zemljišta u sklopu prostorne cjeline Izmjena i dopuna Regulacionog plana Sutina izvršiti će se u obimu i na način utvrđenovim Planom.

Član 8.

Realizacija sekundarnih priključaka na primarne instalacije prikazanih u članu 6. ove Odluke rješavati 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 lica 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 Sutina uraditi prethodno dokumentaciju na nivou urbanističkog projekta ili idejnih arhitektonskih projekata.

Troškove uređenja građevinskog zemljišta za svaki objekat obračunati će se na osnovu odlukeo 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.

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

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA MOSTARA**

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Dani Rahimić