

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Hercegovačko-neretvanski kanton/županija
GRAD MOSTAR
br. _____
Mostar, _____

PROGRAM I PLAN AKTIVNOSTI ZA PRIPREMU I IZRADU
Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Sutina“
GRADSKO PODRUČJE STARI GRAD

SADRŽAJ:

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

januar 2026. godine

1. POLAZNA PLANSKA DOKUMENTACIJA ZA IZRADU REGULACIONOG PLANA

Polazna planska dokumentacija za izradu Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Sutina“ 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 određena je Odlukom o pristupanju izradi plana („Službeni glasnik Grada Mostara“ 15/25), a prema Prostornom planu namjena iste je „stambeno-poslovna“ zona, sa utvrđenim režimom građenja I stepena (RI), što pretpostavlja obavezu izrade detaljnog planskog dokumenta.

Granice područja u obuhvatu Regulacionog plana date su u grafičkom prilogu koji je sastavni dio navedene Odluke o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „Sutina“.

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

2. RAZLOZI IZRADE REGULACIJSKOG PLANA

Izrada Regulacionog plana inicirana je novim zahtjevima ovog prostora. Naime, na prostoru u obuhvatu ovog plana postoji više značajnih privrednih subjekata, e više zahtjeva potencijalnih investitora za gradnjom, te je stoga potrebno je definisati kvalitetan pristup lokalitetu, građevinske parcele tih objekata, infrastrukturu lokaliteta, pogotovo planiranje novih saobraćajnica, kako bi se ostvario kolski pristup novoplaniranim objektima, te optimalna povezanost svih sadržaja. Potrebno je takođe obezbijediti adekvatan pristup lokaliteta na postojeću putnu i drugu infrastrukturu.

- Potrebno je preispitati opravdanosti i druge aspekte i svih drugih nerealiziranih intervencija definiranih planom višeg reda, koji se preuzimaju kao planske obveze, te planirati nove sadržaje u službi objekata u kontaktnim zonama, te ostvarivanja funkcionalnih odnosa i korelacijskih veza sa kontaktnim zonama.

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
- ograničavanje kvantiteta ponude sadržaja na nivo koji ne umanjuje kvalitete stanovanja
- ostvarivanje funkcionalnih odnosa i korelacijskih veza sa kontaktnom zonom
- unaprjeđenje ekoloških i mikroklimatskih elemenata urbanog života i zdravlja ljudi
- 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 omogućiti plansku izgradnju na datom lokalitetu, oplemeniti javne prostore, opremiti ih urbanim mobilijarom, planiranje nove infrastrukture, izvršiti sanaciju infrastrukture ili u potrebnom dijelu njenu rekonstrukciju.
- Predvidjeti sadnju drvoreda uz glavnu ulicu (magistralna cesta), te sadnju zelenih pojasa uz rijeku Neretvu, planirati šetnice, te biciklističku stazu, ukoliko za to postoje prostorne mogućnosti.
- Definirati dopuštene građevinske intervencije na objektima i maksimalne izgrađenosti parcela.
- Utvrditi adekvatne građevinske parcele.

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

4. SMJERNICE ZA IZRADU REGULACIJSKOG PLANA

- Radi se o mješovitoj zoni, gdje idući od juga prema sjeveru, imamo objekata kolektivnog stanovanja više spratnosti, prodajno-uslužnih objekata, naselje za kolektivni smještaj, te naselje individualnih objekata prema tome treba pridržavati usvojenih smjernica za navedeni tip objekata.
- Valorizirati potrebu za izgradnjom dječjih igrališta unutar blokova.

- Osigurati vizualnu prometnu preglednost raskrsnica 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, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja svih barijera za osobe sa umanjenim 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“.
- Upravo s Planom izraditi i Program uređenja građevnog zemljišta uz regulacioni 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 unapređenja u korist svih onih koji u njemu žive, rade ili koji ga posjećuju.
- Postojeću izgrađenost koja se valorizacijom proglasi neodgovarajućom treba predvidjeti za rušenje, kao i sve nelegalno izgrađene objekte koji se nalaze na javnim površinama, te na trasi predviđenih infrastrukturnih sistema .
- Objekte predviđene za preoblikovanje obraditi opštim ili posebnim urbanističko-tehničkim uslovima kao novu izgradnju, rekonstrukciju, dogradnju ili nadogradnju.
- Preispitati i unaprijediti saobraćajno rješenje, te definirati stepen motorizacije u zoni obuhvata Plana. Planirati površine za saobraćaj u mirovanju za svakih 50 m² poslovnog prostora po jedno parking mjesto.
- Planirani procent zelenih površina u obuhvatu plana treba biti minimalno 25 %.
- Osigurati vizualnu prometnu preglednost raskrsnica i minimalne radijuse za vozila gradskog javnog prijevoza, te vozila za odvoz otpada i vozila za hitne intervencije.

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 i namjenu objekata u obuhvatu plana, 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, koeficijent zauzetosti parcele, spratnost i 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 sljedećih 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 nepostojanja 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. Saobraćaj
- 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. .GRANICA OBUHVATA PLANA	1: 1000
3. POSTOJEĆE STANJE	1: 1000
4. PLAN DEMOLICIJE	1:1000
5. PLAN NAMJENE POVRŠINA	1: 1000
6. OSNOVNA KONCEPCIJA PLANA	
SA PREGLEDOM BLOKOVA	1: 1000
7. PLAN NOVE PARCELACIJE	1: 1000
8. REGULACIJSKE I GRAĐEVINSKE LINIJE	1: 1000
9. PLAN PROMETA I NIVELACIJE	1: 1000
10. PLAN INFRASTRUKTURE – vodovod i kanalizacija	1: 1000
11. PLAN INFRASTRUKTURE – elektrika i TT veze	1: 1000
12. PLAN ZELENIH POVRŠINA	1: 1000

7. PROGRAM UKLJUČIVANJA JAVNOSTI U PROCES IZRADE 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 nositelja izrade Izmjena i dopuna regulacionog plana „Sutina“ u pogledu osiguranja transparentnosti procesa planiranja, te pravo učešća javnosti u pripremi i izradi navedenog plana. Program uključivanja javnosti ima ulogu animiranja javnosti u cilju dobivanja što kvalitetnijeg rješenja plana.

Uključivanje javnosti poželjno je osigurati **u svim fazama** pripreme i izrade Izmjena i dopuna regulacionog plana „Sutina“. Svi korisnici prostora odnosno zainteresirani subjekti bit će dobrodošli u procesu pripreme i izrade plana.

Uključivanje javnosti u procese pripreme i izrade predmetnog Plana 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 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:**

Odredbe o javnoj raspravi sastavni su dio Odluke o pristupanju izradi Izmjena i dopuna regulacionog plana „Sutina“, u skladu sa Zakonom.

Za potrebe održavanja **javne rasprave** na osnovu Nacrta plana, 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 Izmjena i dopuna regulacionog plana „Sutina“, 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 Izmjena i dopuna regulacionog plana „Sutina“, značit će u konačnici i siguran probitak za njegovo promoviranje i provedbu.

Odluke o **pristupanju izradi** te Odluka **o donošenju i provođenju** Izmjena i dopuna regulacionog plana „Sutina“, 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. _____
Mostar, _____

GRADONAČELNIK:

Mario Kordić