

IZMJENE I DOPUNE REGULACIONOG PLANA SUTINA

1. UVOD

Gradsko vijeće Grada Mostara na sjednici održanoj dana 03.07.2025. godine donijelo je Odluku o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana Sutina, Gradsko područje Stari grad pod brojem 01-02-176/25, objavljenoj u Službenom glasniku Grada Mostara broj 15/25.

Prema izvodu iz: Prostornog plana Opštine Mostar i Odluke o provođenju istog Sl.glasnik Opštine Mostar broj 11/90 i Odluke o donošenju i provođenju izmjena i dopuna Prostornog plana opštine Mostar – Grad Mostar, Sl.glasnik Grada Mostara broj 29/22, Urbano područje Mostara – Namjena površina, prostor u obuhvatu navedenog plana nalazi se na površinama predviđenim za stambeno – poslovnu zonu, u zaštitnom pojasu vodotoka, te urbano zelenilo, park, šuma i zaštitni pojas uz industriju, a sve u režimu građenja prvog stepena RI, gdje se građenje vrši na osnovu Urbanističkog projekta ili Regulacionog plana.

Površina obuhvata Plana iznosi cca 38,57 ha i ograničena je rijekom Neretvom, željezničkom prugom i magistralnim putem M-17.

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 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.

3. POSTOJEĆE STANJE

Na prostoru obuhvata plana predviđa se uklanjanje – demolicija dvadeset tri (23) objekata od čega: pet (5) devastiranih objekata, dva (2) infrastrukturna objekta (trafo stanice), dva (2) pomoćna objekta, šest (6) ruševnih objekata, jedan (1) započeti temelj, jedan (1) kolektivni stambeno-poslovni, dva (2) skladišna objekta, tri (3) montažna objekta i jedan (1) individualni stambeni objekat.

Ukupna brutto razvijena površina objekata koji se uklanjaju na prostoru obuhvata plana iznosi $P = 9.683,13 \text{ m}^2$.

Cjelokupni prostor obuhvata plana podjeljen je na pet (5) segmenata – BLOKOVA od čega su po namjeni zastupljeni slijedeći objekti:

BLOK A:

U ovom bloku izgrađeno je šest (6) poslovnih objekata, jedan (1) pomoćni objekat, dva (2) skladišna objekta, dva (2) infrastrukturna objekta (trafo stanice), četiri (4) montažna objekta i tri (3) individualna stambeno – poslovna objekta.

Spratnost objekata u ovom bloku se kreće od Vp, P, Po+P+1, do maksimalno Po+P+1+Pk.

BLOK B:

U ovom bloku izgrađeno je šest (6) poslovnih objekata, jedan (1) kolektivni stambeno – poslovni, četiri (4) pomoćna objekta, dvije (2) nadzemne garaže, dva (2) infrastrukturna i dva (2) individualna stambeno – poslovna objekta.

Spratnost objekata u ovom bloku se kreće od Vp, P, P+1, Su+P+1, do maksimalno

-G+P+3+M.

BLOK C:

U ovom bloku izgrađena su dva (2) poslovna objekta, jedan (1) kolektivni stambeno – poslovni objekat, dva (2) pomoćna objekta, tri (3) nadzemne garaže, osamnaest (18) individualnih stambenih, dva (2) skladišna objekta, dva (2) infrastrukturna i tri (3) montažna objekta.

Spratnost objekata u ovom bloku se kreće od Vp, P, P+1, Po+P+2 do maksimalno Po+P+1.

BLOK D:

U ovom bloku izgrađeno je jedan (1) poslovni objekat, jedan (1) kolektivni stambeno – poslovni objekat, dvadeset pet (25) pomoćnih objekata, šesnaest (16) nadzemnih garaža, četrdeset devet (49) individualnih stambenih, trideset dva (32) kolektivna stambena, jedan (1) infrastrukturni, šest (6) montažnih objekata i četiri (4) individualna stambeno – poslovna objekta.

Spratnost objekata u ovom bloku se kreće od P, P+1, do maksimalno Po+P+2+Pk.

BLOK E:

U ovom bloku izgrađen je jedan montažni objekat.

Objekat u ovom bloku je prizemne spratnosti (P).

STVORENI USLOVI

U razmatranom obuhvatu plana izgrađeno je 204 objekata od kojih su: petnaest (15) poslovnih objekata, tri (3) kolektivnih stambeno poslovnih, trideset dva (32) pomoćna objekta, dvadeset jedna (21) nadzemna garaža, šezdeset sedam (67) individualnih stambenih objekata, devet (9) individualnih stambeno-poslovnih objekata, trideset dva (32) kolektivnih stambenih objekata, sedam (7) infrastrukturnih objekata, četiri (4) skladišna objekta četrnaest (14) montažnih objekata.

Predmetnim planom predviđa se uklanjanje – demolicija dvadeset tri (23) objekta.

Ukupna brutto razvijena površina objekata koji su predviđeni za demoliciju iznosi $9.683,13 \text{ m}^2$

Ukupna brutto razvijena površina objekata koji se zadržavaju iznosi $P = 60.044,40 \text{ m}^2$, dok izgrađena površina pod objektima koji se zadržavaju iznosi $P = 37.535,53 \text{ m}^2$. Prosječni procenat izgrađenosti je **9,7** %, a koeficijent izgrađenosti je **0,15**.

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 humus 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 teperature 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) uslovia 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 izvodu iz: Prostornog plana Opštine Mostar i Odluke o provođenju istog Sl.glasnik Opštine Mostar broj 11/90 i Odluke o donošenju i provođenju izmjena i dopuna Prostornog plana opštine Mostar – Grad Mostar, Sl. glasnik Grada Mostara broj 29/22, Urbano područje Mostara – Namjena površina, prostor u obuhvatu navedenog plana nalazi se na površinama predviđenim za stambeno – poslovnu zonu, u zaštitnom pojasu vodotoka, te urbano zelenilo, park, šuma i zaštitni pojas uz industriju, a sve u režimu građenja prvog stepena RI, gdje se građenje vrši na osnovu Urbanističkog projekta ili Regulacionog plana.

5. OBRAZLOŽENJE KONCEPCIJE PLANA

Izmjene i dopune Regulacionog plana Sutina, a koje čine prijedlog koncepcije ovog plana, bile su neophodne jer je prethodni plan usvojen prije cca 25 godina (Regulacioni plan iz novembra 2001. godine).

Na prostoru obuhvata ovog plana planirana je izgradnja više kolektivnih stambeno poslovnih objekata, poslovnih objekata, javnih (obrazovnih i vjerskih) objekata, te na više mjesta predviđeni su sportski tereni.

Na preostalom dijelu obuhvata plana – prostor naznačen kao zone individualnog stanovanja, moguća je gradnja u tim zonama, 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 (maksimalno 30% od bruto razvijene površine postojećih objekata u zonama individualnog stanovanja).

Ukupna bruto razvijena površina planiranih objekata iznosi **142.306,59** m², a u osnovi **43.004,20** m².

U saobraćajnom smislu došlo je do poboljšanja kako kolskog tako i pješačkog saobraćaja, a u mirujućem saobraćaju planirana je izgradnja podzemnih garaža u planiranim kolektivnim stambeno poslovnim objektima kao i poslovnim objektima (-G), kao i formiranje novih parking mjesta u parterima.

Uz korito rijeke Neretve Planom se predviđa izgradnja pješačke šetnice sa urbanim mobilijarom, te zona sporta i rekreacije.

Cjelokupni obuhvat plana podijeljen je na pet cjelina – BLOKOVA (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).

6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

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 računa na ostatku parcele i zbirno se definišu 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 (doksat, 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 suterena (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 mikrojejonizaciji), 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 umanjnim 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 istraživanja 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 umanjnom 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.

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.