



GRAD MOSTAR
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE

N A C R T
IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
S U T I N A



- Mostar, januar / siječanj 2026. god. -

LOKACIJA: GRAD MOSTAR – GRADSKO PODRUČJE STARI GRAD
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
S U T I N A**

S A D R Ź 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 Sutina.
2. Program i plan aktivnosti za pripremu i izradu Izmjena i dopuna Regulacionog plana Sutina
3. Nacrt Odluke o donošenju i provođenju Izmjena i dopuna Regulacionog plana Sutina.

III GRAFIČKI PRILOZI:

- | | |
|---|---------|
| 1. Izvod iz Prostornog plana | 1:4 000 |
| 2. Granica obuhvata plana | 1:4 000 |
| 3. Postojeće stanje | 1:4 000 |
| 3a do 3n. Tabele uz postojeće stanje i blokovi | |
| 4. Plan demolicije | 1:4 000 |
| 4a do 4g. Tabele uz plan demolicije i blokovi | |
| 5. Plan namjene površina | 1:4000 |
| 5a do 5i. Tabele uz plan namjene površina i blokovi | |

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 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 (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 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 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.

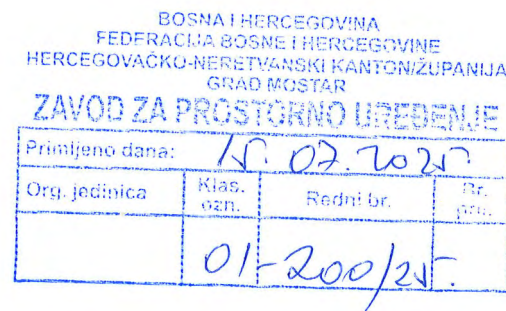
REALIZACIJA PLANA

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.

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

**Broj: 01-02-176/25
Mostar, 03.07.2025.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 Grada Mostara“ broj 4/04) i Odluka o izmjeni Statuta Grada Mostara („Službeni glasnik Grada Mostara“ broj 8/09), na prijedlog Gradonačelnika, Gradsko vijeće Grada Mostara, na svojoj 8. redovnoj sjednici, održanoj dana 03.07.2025.godine, donosi

**ODLUKU
o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „SUTINA“
GRADSKO PODRUČJE STARI GRAD**

Član 1.

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Regulacionog plana „SUTINA“ (u daljem tekstu Regulacioni plan). Regulacioni plan se donosi na period od pet godina od dana usvajanja.

Član 2.

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

Granica obuhvata ranije donesenog plana (od 29.01.2002.godine) je proširena prema jugozapadu i sjeveroistoku, tako da ukupna površina obuhvata plana iznosi 34,6 ha.

Član 3.

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

Član 4.

Nosilac pripreme za izradu 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 licima 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 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 Regulacionog plana.

Član 5.

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

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

Nosilac izrade dužan je izraditi prednacrt, nacrt i prijedlog Regulacionog plana u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju HNK („Službene novine HNK“ broj 4/04), Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja („Službene novine Federacije BiH“ 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.

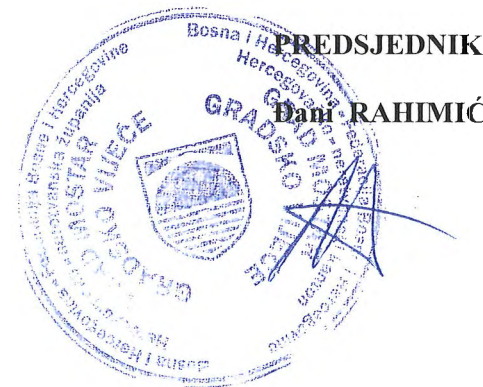
Podatke i druge informacije, mišljenja i saglasnosti, nosiocu pripreme osigurati će i privredna komora, društva i druga pravna lica nadležne za komunalne djelatnosti, te drugi nadležni organi i organizacije koje zakon na to obavezuje.

Član 7.

Finansiranje „Zavoda za prostorno uređenje“ Mostar, kao nosioca izrade plana osigurano je u Budžetu Grada za 2025.godinu.

Član 8.

Odluka stupa na snagu danom donošenja, a biti će objavljena u „Službenom glasniku Grada Mostara“.



OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA REGULACIONOG PLANA
„SUTINA“



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“.
- Uporedo 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 REDA1: 1.000
- 2. .GRANICA OBUHVATA PLANA1: 1000
- 3. POSTOJEĆE STANJE1: 1000
- 4. PLAN DEMOLICIJE1:1000
- 5. PLAN NAMJENE POVRŠINA1: 1000
- 6. OSNOVNA KONCEPCIJA PLANA
SA PREGLEDOM BLOKOVA1: 1000
- 7. PLAN NOVE PARCELACIJE1: 1000
- 8. REGULACIJSKE I GRAĐEVINSKE LINIJE1: 1000
- 9. PLAN PROMETA I NIVELACIJE1: 1000
- 10. PLAN INFRASTRUKTURE – vodovod i kanalizacija1: 1000
- 11. PLAN INFRASTRUKTURE – elektrika i TT veze1: 1000
- 12. PLAN ZELENIH POVRŠINA1: 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

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 podrumske 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 mikrojoniizaciji), 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 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