

**ODLUKA O PROVOĐENJU
IZMJENA I DOPUNA REGULACIJSKOG PLANA
STAMBENO-POSLOVNE ZONE
„DUHANSKA“
U ČAPLJINI**

1. ODREDBE ZA PROVOĐENJE	2
1.1. OPĆE ODREDBE	2
<i>Vremenski obuhvat plana.....</i>	2
<i>Prostorni obuhvat plana.....</i>	2
<i>Zakonska podloga.....</i>	3
1.2. SADRŽAJ PLANA	4
1.3. POJMOVNIK	5
1.4. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA I UREĐENJA GRAĐEVNE ČESTICE	8
<i>Namjena površina.....</i>	8
<i>Struktura namjene prostora.....</i>	11
<i>Uvjeti uređenja i korištenja partera.....</i>	11
<i>Uvjeti osnivanja i uređenja građevinske parcele.....</i>	11
1.5. NAMJENA, UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE / REKONSTRUKCIJE GRAĐEVINA	13
<i>Namjena građevina.....</i>	13
<i>Tretman postojećih građevina.....</i>	13
<i>Dopušteni zahvati na postojećim građevinama</i>	13
<i>Uvjeti i način gradnje novih građevina.....</i>	14
<i>Način i uvjeti gradnje pomoćnih građevina.....</i>	16
<i>Uvjeti izgradnje objekata za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara u slučaju prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja</i>	16
<i>Uvjeti za postavljanje ograda i reklamnih objekata</i>	17
1.6. UVJETI OPREMANJA INFRASTRUKTUROM	18
<i>Uvjeti za projektiranje i izgradnju prometnica</i>	18
<i>Uvjeti za projektiranje i izgradnju raskrižja</i>	19
<i>Dimenzije i broj parkirnih mjesta.....</i>	20
<i>Pješačke površine.....</i>	20
<i>Vodovodna mreža.....</i>	21
<i>Sustav odvodnje otpadnih voda</i>	21
<i>Postupanje s otpadom.....</i>	21
<i>Uređenje i opremanje javnih površina.....</i>	22
<i>Opskrba električnom energijom</i>	23
<i>Dopunski (alternativni) izvori energije.....</i>	24
<i>Telekomunikacijska mreža.....</i>	24
1.7. MJERE ZAŠTITE, OČUVANJA I SANACIJE UGROŽENIH DIJELOVA PROSTORA	26
<i>Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš.....</i>	26
<i>Mjere očuvanja kulturno-povijesnog naslijeđa i zaštićenih područja prirodnih vrijednosti.....</i>	26
<i>Mjere zaštite prava osoba sa smanjenim tjelesnim sposobnostima</i>	27
1.8. UVJETI ODREĐIVANJA TROŠKOVA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	29
1.9. MJERE PROVEDVBE PLANA	29

1. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1.1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Izmjene i dopune Regulacijskog plana stambeno-poslovne zone „Duhanska“ u Čapljini, u daljnjem tekstu Regulacijski plan ili Plan, je detaljni planski dokument kojim se precizno definiraju uvjeti za gradnju i uređenje pojedinih zahvata na prostoru užeg urbanog područja Čapljine.

(2) Regulacijski plan je izrađen na osnovi Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacijskog plana stambeno-poslovne zone „Duhanska“ u Čapljini (Narodni list grada Čapljina, br. 1/2021).

Članak 2.

Vremenski obuhvat plana

(1) Temeljem Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacijskog plana stambeno-poslovne zone „Duhanska“ u Čapljini (Narodni list grada Čapljina, br. 1/2021), Plan se donosi na razdoblje od pet (5) godina.

(2) Planski period od pet godina počinje teći danom stupanja na snagu Odluke o provođenju Plana.

Članak 3.

Prostorni obuhvat plana

(1) Područje obuhvata plana prikazano je na svim grafičkim priložima plana u mjerilu 1:1000.

(2) Granica koja određuje prostor iz stavka (1) ovog članka definirana je na sljedeći način:

započinje na zapadnom kutu parcele k.o.br. 2673/2, nastavlja u pravcu sjeverozapada Ulicom braće Radić do križanja sa Zrinsko-Frankopanskom ulicom, skreće u pravcu sjeveroistoka sve do križanja Zrinsko-Frankopanske ulice sa Ulicom Gojka Šuška, nastavlja Ulicom Gojka Šuška do južnog kuta parcele 2621, zatim skreće u pravcu jugozapada i završava gdje je i započela

Ukupna površina prostora unutar granica obuhvata je 5,06¹ ha.

Članak 4.

(1) Provođenje Regulacijskog plana će se vršiti temeljem ovih odredbi kojom se utvrđuju urbanističko-tehnički uvjeti na temelju dozvoljenih parametara odgovarajućih urbanističkih standarda, što služi za pripremu glavnog projekta u svrhu odobravanja gradnje.

(2) Regulacijskim planom se *utvrđuje detaljnu namjenu površina, gustoću naseljenosti, koeficijent izgrađenosti, nivelacijske podatke, regulacijsku i građevinsku liniju, okvirni prikaz parcela, režime uređivanja prostora, način opremanja zemljišta komunalnom, prometnom i telekomunikacijskom infrastrukturom, uvjete za građenje i poduzimanje drugih aktivnosti u prostoru, uvjeti zaštite okoline, mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima, mjere zaštite*

¹ U Odluci o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacijskog plana stambeno-poslovne zone „Duhanska“ u Čapljini (Narodni list grada Čapljina, br. 1/2021) navodi se površina od 3,155ha, međutim kroz izradu je utvrđeno da se potkrala greška i da je površina označena granicom u grafičkom priložima 5,06 ha.

stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa, te druge elemente od važnosti za područje za koje se plan donosi.

Članak 5.

Zakonska podloga

(1) Priprema, izrada i sadržaj Regulacijskog plana urađena je prema odredbama *Zakona o prostornom uređenju HNŽ* („Narodne novine HNŽ“, broj: 4/04), (u daljnjem tekstu: Zakon), koji se odnose na izradu dokumenata prostornog uređenja, dalje prema *Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja* („Službene novine FBiH“, broj: 63/04 i 50/07) (u daljnjem tekstu: Uredba) i *Odluci o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacijskog plana stambeno-poslovne zone „Duhanska“ u Čapljini* (Narodni list grada Čapljina, br. 1/2021)., te svim drugim relevantnim propisima i podacima koji su od značaja za područje za koje se Regulacijski plan radi.

1.2. SADRŽAJ PLANA

Članak 6.

(1) Dokumentaciju Regulacijskog plana sačinjavaju:

- Odluka o pristupanju izradi Regulacijskog plana,
- Plan i program aktivnosti za pripremu i izradu Regulacijskog plana,
- Ugovor o izradi Regulacijskog plana s nositeljem izrade,
- Urbanistička osnova s osnovnom koncepcijom urbanog uređenja,
- Dokumentacija o uključivanju javnosti: zapisnici s rasprava o planu, izjašnjenja na sugestije i primjedbe i sl.

Članak 7.

(1) Regulacijski plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

(2) Tekstualni dio Regulacijskog plana sadrži:

- a) Izvod iz urbanističke osnove;
- b) Projekcija izgradnje uređena prostorne cjeline
 - Obrazloženje projekcije izgradnje i uređenja prostorne cjeline;
 - Bilans površina po namjenama
 - Urbanističke pokazatelje
 - Procjena troškova uređenja prostorne cjeline
- c) Odluka o provođenju Regulacijskog plana;

(3) Grafički dio Regulacijskog plana sadrži sljedeće priloge:

- a. Izvod iz Urbanističke osnove:
 - Izvod iz Prostornog plana Općine Čapljina 2010.-2020.
 - Osnovni koncept namjene;
- b. Projekcija razvoja i uređenja prostora
 - Namjena površina
 - Namjena objekata, nivelacijski podaci, vertikalni i horizontalni gabariti
 - Promet i prometne površine
 - Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda
 - Elektroenergetska infrastruktura
 - Telekomunikacijska infrastruktura
 - Plan parcelacije, građevinske i regulacijske linije

(4) Grafički prilozi iz stavka (3) ovog članka su urađeni u mjerilu 1 : 1000.

1.3. POJMOVNIK

Članak 8.

(1) Pojmovi definirani ovim odredbama podrazumijevaju sljedeće:

- **Namjena** je aktivnost, zauzimanje, korištenje koje se provodi ili se planira obaviti na parceli zemljišta ili u građevini.
- **Zgrada ili građevina** je objekt čiju građevinsku cjelinu čine vodoravni i okomiti elementi, te krov (sa svim instalacijama i opremom), koji čine funkcionalnu cjelinu, a namijenjena je za stanovanje ili obavljanje određenih djelatnosti, funkcija.
- **Pomoćna građevina** je građevina koja se gradi na građevnoj parceli građevine osnovne namjene čija je namjena u funkciji osnovne građevine (garaže, spremišta, drvarnice, kotlovnice, nadstrešnice i sl.) ili služi za obavljanje poslovnih djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš.
- **Građevinska parcela** je površina zemljišta s osiguranim pristupom na prometnu površinu, koja je planom ili na osnovi plana određena numerički i grafički i namijenjena za izgradnju, održavanje i redovitu uporabu jednog ili više objekata.
- **Parcelacija** – podjela zemljišta na veći broj manjih dijelova prikladnih za određenu namjenu.
- **Građenje** – izvođenje radova radi podizanja nove građevine, rekonstrukcije i održavanja uporabljive građevine ili radi promjene stanja u prostoru. Građenjem se smatraju i pripremni i zemljani radovi, izrada građevnih konstrukcija, građevno-instalaterski i građevno-završni radovi, radovi na ugradnji građevnih proizvod, postrojenja i/ili opreme.
- **Izgrađena građevna parcela** je parcela na kojoj su izgrađene postojeće građevine.
- **Širina građevne parcele** jest udaljenost između granica građevne parcele okomitih na javnu prometnu površinu na koju se građevna parcela priključuje, odnosno regulacijski pravac, a mjerena je na građevnom pravcu.
- **Dubina građevne parcele** jest udaljenost od regulacijskog pravca do najbližeg dijela suprotne granice građevne parcele.
- **Regulacijska linija** je planska linija, određena grafički i numerički, koja odvaja zemljište planirano za javne površine od zemljišta planiranog za druge namjene.
- **Građevna ili građevinska linija** je planska linija, određena grafički i numerički planom ili na osnovi plana, koja predstavlja granicu do koje se objekt može graditi, ili na kojoj se mora graditi, odnosno liniju koju ne smije prijeći najistureniji dio objekta. Građevnom linijom utvrđuje se granična linija građevina u odnosu na javnu površinu, ulicu, vodotok i druge građevne parcele od kojih mora biti odvojena iz funkcionalnih, estetskih i zaštitnih razloga.
- **Koeficijent izgrađenosti (kig)** je odnos tlocrtno površine svih objekata na građevinskoj parceli, uključujući krovne vijence, balkone, terase i sl. i ukupne površine građevinske parcele. Površine objekata ili dijelova objekata koji su potpuno ukopani u zemlju ne uračunavaju se u izgrađenost parcele.
- **Koeficijent iskorištenosti (kis)** je odnos ukupne bruto građevinske površine svih etaža objekata i ukupne površine građevinske parcele.
- **Rekonstrukcija građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za postojeću građevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.).
- **Održavanje građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova radi očuvanja bitnih zahtjeva za građevinu tijekom njezinog trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

- **Zamjenska građevina** je nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne parcele, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.
- **Kat (K)** je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.
- **Podrum (Po)** je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod prizemlja odnosno suterena.
- **Suteren (S)** je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.
- **Prizemlje (P)** je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m (iznimno 3,0 m ako je suteren izveden s jednim svojim pročeljem izvan terena) iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).
- **Potkrovlje (Pk)** je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova.
- **Građevinska (bruto) površina zgrade (GBP)** je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) uključivo površine lođe, balkone i terase, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzide, parapete i ograde.
- **Visina građevine** je visina od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja.
- **Ukupna visina građevine** je visina od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).
- **Etažna visina građevine (E)** označava najveći broj dozvoljenih nadzemnih etaža.
- **Pasaž** – natkriveni pješački ili kolono-pješački prolaz kroz jednu ili više zgrada koji povezuje javne prostore u gradu.
- **Samostojeća zgrada** – zgrada na vlastitoj parceli, sa svih strana okružena neizgrađenim prostorom. Uz nju može biti prislonjena pomoćna zgrada. Udaljenost samostojeće zgrade od ruba parcele prema susjednoj građevnoj parceli propisana je ovisno o visini i veličini zgrade te drugim uvjetima prostornog smještaja.
- **Poluugrađena zgrada** – je zgrada kojoj se jedno pročelje gradi na međi sa susjednom građevnom parcelom, a ostale tri strane okružuje neizgrađeni prostor, uz uvjet da se na toj susjednoj parceli uz istu među nalazi ili planira zgrada.
- **Ugrađena zgrada** – zgrada koja se sa dvije ili više strana nalazi na međama građevne parcele prema susjednim građevnim parcelama, na kojima se na tim istim međama nalaze zgrade ili se planira njihovo građenje. Ugrađena je zgrada najmanje s jedne strane orijentirana na negrađeni prostor (javni prostor ili vlastitu građevnu parcelu).
- **Prometne površine** – površine za potrebe odvijanja prometa; kolnici, nogostupi, parkirališta, i sl.)
- **Površina prometnice (koridor ulice)** je površina između regulacijskih pravaca; građevna parcele prometnice označava građevnu parcelu prometnice, a obuhvaća poprečni profil ceste te usjeka i nasipe koji se u građevinskom području rješavaju potpornim zidovima u okvirima utvrđenog koridora prometnice.
- **Kolni prilaz** je prilaz za motorna vozila širine minimalno 3 m na građevnu parcelu.
- **Kolnik** – dio cestovne površine namijenjen za promet vozila.
- **Prometni (kolnički) trak** – uzdužni dio kolnika namijenjen za promet vozila u jednom smjeru.
- **Nogostup (pločnik)** je uređena prometna površina namijenjena za kretanje pješaka duž kolnika, a nije u razini s kolnikom, odnosno koja je od kolnika odvojena zelenim pojasom.
- **Parkiralište** – uređen prostor za smještaj jednog ili više motornih vozila.

- **Požarni put** – put za prilaz vatrogasnih vozila i vatrogasne opreme. Požarni putovi mogu biti požarni prilazi, privatne ulice, ulice, parkirališta ili kombinacije ovih površina.
- **Požarni prilaz** – u svim uvjetima siguran i prolazan prilaz za vatrogasna vozila; kolni prilaz za vozila za hitne intervencije.

1.4. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA I UREĐENJA GRAĐEVNE ČESTICE

Namjena površina

Članak 9.

(1) Područje obuhvata Plana je podijeljeno na sljedeće zone/namjene:

- Zona 1 Društvena i javna namjena D
- Zona 2 Društvena i javna namjena D
- Zona 3 Javna zelena površina – gradski park Z
- Zona 4 Javna zelena površina – gradski park Z
- Zona 5 Mješovita pretežito stambena namjena M
- Zona 6 Javne površine IS

(2) Javne površine IS su zajedničke svim zonama:

- Zaštitne zelene površine
- Kolno-pješačke i pješačke površine
- Infrastrukturne površine – trafostanice i površine za odlaganje komunalnog otpada.

(3) Granice svih zona su vidljive na grafičkom prilogu 2.1. Namjena površina.

Članak 10.

(1) **ZONA 1 Društvena i javna namjena D** – predstavlja obuhvat u kojem je izgrađen dječji vrtić i nalazi se na samom jugoistoku obuhvata, omeđena s jednu stranu ulicom Gojka Šuška i novoplaniranim ulicama s ostalih stana.

(2) U ovoj zoni dopuštena je:

- dogradnja, nadogradnja i zamjenska gradnja postojećih objekata
- uređenje partera
- uređenje parkinga prema grafičkom prilogu.

Članak 11.

(1) **ZONA 2 Društvena i javna namjena D** – predstavlja obuhvat u kojem je izgrađena zgrada MUP-a i zgrada koja se planira rekonstruirati i prenamjeniti u dom za smještaj starijih osoba. Zona obuhvaća središnji dio obuhvata Plana, omeđena je s istočne strane Ulicom Gojka Šuška sa zapadne strane Ulicom braće Radić.

(2) U ovoj zoni dopuštena je:

- sanacija, restauracija, rekonstrukcija, adaptacija i tekuće održavanje postojećeg objekta
- dogradnja, nadogradnja i zamjenska gradnja postojećeg objekta
- uređenje partera koja uključuju uređenje parkinga, postavljanje fontana, spomenika, šetnica i sl.

Članak 12.

(1) **ZONA 3 Javna zelena površina (Z)** predstavlja prostor planiranog gradskog parka. Ova zona smještena je na jugozapadnom rubu obuhvata, naslonjena na Ulicu braće Radić. Trenutna se unutar zone nalazi više objekata individualnog stanovanja, lošeg građevinskog stanja s nekontrolirano postavljenim kolnim pristupima i prostorima za promet u mirovanju.

- (2) U ovoj zoni planira se gradski park
- (3) Parcela ove namjene određena je granicom zone.
- (4) Do formiranja gradskog parka u zoni je dopušteno:
 - tekuće održavanje
 - minimalna dogradnja u cilju osiguranja osnovnih higijenskih uvijeta
 - pregradnja koja nema karakter gradnje
 - konzervacija građevine
- (5) Do formiranja gradskog parka u zoni je zabranjeno:
 - bilo kakva nova izgradnja, dogradnja i nadgradnja
- (6) Prilikom formiranja parka preporučuje se uređenje memorijalnog parka u spomen na industriju duhana u Hercegovini.

Članak 13.

- (1) **ZONA 4 Javna zelena površina (Z)** odnosi se na prostor postojeće zelene površine na sjeveru obuhvata s administrativnom zgradom koja je bila dio kompleksa Duhanske stanice. Zelena površina predstavlja mini-hortikulturene cjeline sa skupinom stablima koje je potrebno respektirati i revitalizirati.
- (2) Parcela ove namjene određena je granicom zone.
- (3) Zone se planira za uređenje zelene površine uz obvezno čuvanje vrijedne visoke vegetacije.
- (4) U ovoj zoni dopuštena je:
 - rušenje objekta za to označenog u grafičkom prilogu 3.1. Odnos prema postojećim strukturama iz Urbanističke osnove
 - parterno i hortikulturno uređenje s urbanim mobilijarom, uz obvezno zadržavanje i prilagođavanje zatečenim prirodnim prostornim uvjetima.

Članak 14.

- (1) **Zona 5 Mješovita pretežito stambena namjena M** zauzima dio obuhvata plana sjeverno od sredine obuhvata, bočno je omeđena Ulicom Gojka Šuška i Ulicom braće Radića, a na sjeveru zonom 4. Unutar zone nalazi se više objekata koji su izgrađeni za potrebe Duhanske stanice, nekoliko objekata individualnog stanovanja te jedan objekt kolektivnog stanovanja.
- (2) U ovoj zoni predviđeno je 7 novih građevinskih parcela od kojih je 6 za planirane objekte, 1 za postojeći objekt kolektivnog stanovanja
- (3) U ovoj zoni dopuštena je:
 - rušenje objekata za to označenih u grafičkom prilogu 3.1. Odnos prema postojećim strukturama iz Urbanističke osnove
 - tekuće održavanje i rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima ili minimalno povećanje objekta za debljinu termoizolacije
 - izgradnja novih 6 poslovno-stambenih objekata katnosti P+5 prema uvjetima iz grafičkog priloga
 - izgradnja objekta podzemne garaže ispod čitave zone
 - izgradnja i uređenje prostora za: javne i društvene namjene (uprava, kultura i prosvjeta, socijalna skrb, zdravstvo i slično), poslovne prostore čiste i tihe namjene (financijske i poštanske usluge, uredi, javne službe, agencije, predstavništva, usluge osiguranja i slično),

trgovine maloprodaje sa pratećim skladišnim prostorom, uslužne i obrtničke djelatnosti (osim radionica za popravak i servisiranje vozila, radionica za obradu metala i drveta i praonice vozila), te ugostiteljsko - turističke sadržaje, osim sadržaja noćni bar, noćni klub, disco-bar ili disco-klub

- formiranje pješačkog platoa na prostoru koji omeđuju stambeno-poslovni objekti
- izgradnja prometnice prema projektnom rješenju čiji su uvjeti zadani ovim planom
- parterno i hortikulturno uređenje prostora s urbanim mobilijarom i rasvjetom
- prometovanje samo i isključivo interventnih i dostavnih vozila pješačkim platoom
- izgradnja objekta javnog toaleta smještenog cijelim volumenom ispod kote pješačkog platoa
- izgradnja pješačkih izlaza iz podzemne garaže do visine prizemlja i na mjestima označenima u grafičkom prilogu, od kojih minimalno jedan mora imati lift.
- na pješačkom platou se sugerira izgradnja fontane i spomenika
- uređenje parkinga prema grafičkom prilogu.

(4) U ovoj zoni zabranjeno je:

- ograđivanje prostora zone;

(5) Parkiranje u ovoj zoni rješava se u podzemnoj garaži koja je okvirno dimenzionirana na 450 parkirno-garažnih mjesta i u parteru prema grafičkom prilogu.

Članak 15.

(1) **ZONA 6** Infrastrukturni sustavi obuhvaća sve gradske ulice, postojeće i planirane u punom koridoru, komunalne parkinge, trafostanice sa zaštitnim zonama i sve druge objekte koji podržavaju funkcioniranje kompletne infrastrukturne mreže.

(2) U ovoj zoni se planira se izgradnja infrastrukture prema zasebnim projektnim rješenjima čiji su uvjeti zadani ovim planom.

(3) Površina namijenjene za smještaj trafostanica je parcele za izgradnju trafostanica. Površina te parcele je 35 m², a njen položaj je okvirno dan u grafičkom prilogu 2.5. *Elektroenergetska infrastruktura*.

(4) Trafostanice su smještene tako da imaju direktan pristup na javnu površinu, čime se osigurava cjelodnevni nesmetani pristup vozilom do pet tona za potrebe njene izgradnje i eventualne izmjene većih i težih dijelova opreme

(5) Građivi dio čestice infrastrukturne namjene određuje se po cijeloj površini građevne čestice. Građevinska linija može biti istovjetna regulacijskoj liniji.

Članak 16.

Struktura namjene prostora

(1) Struktura površina i prostorni pokazatelji za područje obuhvata Detaljnog plana prikazani su u sljedećoj tablici:

OZNAKA	NAMJENA	POVRŠINA (ha)	%
ZONA 1	Društvena i javna namjena D	0,5373	10,62
ZONA 2	Društvena i javna namjena D	0,6855	13,55
ZONA 3	Javna zelena površina – gradski park Z	0,3331	6,58
ZONA 4	Javna zelena površina – gradski park Z	0,0917	1,81
ZONA 5	Mješovita pretežito stambena namjena M	1,7375	34,34
ZONA 6	Javne površine IS	1,6749	33,10
UKUPNO:		5,06	100

Članak 17.

Uvjeti uređenja i korištenja partera

(1) Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti tako da se ne narušava izgled zone te da se onemogućiti otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina, te moraju biti projektirane na način da omogućuju pristup osobama sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.

(2) Po realizaciji izgradnje bloka, površina partera, prometnice i površina pješačkog platoa unutar bloka dugoročnim ugovorom se ustupaju na raspolaganje i održavanje nadležnom tijelu lokalne uprave.

(3) Objekti MUP-a, Vrtića, Doma za smještaj starijih osoba imaju vlastite građevinske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti i okolni parter koje su dužni sami uređivati shodno uvjetima Plana i ove Odluke.

Članak 18.

Uvjeti osnivanja i uređenja građevinske parcele

(1) Površine zona iz članka 14 podijeljena je na građevinske parcele na dijelovima koji su predviđeni za izgradnju objekata. Svakoj građevinskoj parceli je dodijeljen je naziv, namjena, uvjeti uređenja i građenja.

(2) Parcele iz stavka (1) ovog članka formirane su u skladu s planiranim rasterima u garaži tako da je moguće za svaku parcelu, prema utvrđenom redoslijedu, neovisno realizirati izgradnju jedne zgrade i pripadajućeg dijela garaže, te u pogodnom trenutku nastaviti niz.

(3) Građevinske parcele, ukoliko se radi o istom vlasniku, mogu se spajati u urbanističke cjeline, pri čemu se ne mogu remetiti planirani prometni koncept i utvrđene građevinske linije (G.L.)

(4) Udaljenost regulacijske linije od osi prometnica i ulica na neizgrađenim građevnim parcelama u izgrađenim dijelovima građevinskih područja jednaka je utvrđenoj regulacijskoj liniji na izgrađenim susjednim građevnim parcelama.

- (5) Svaka građevinska parcele ima broj, veličinu i rubne koordinatne točke kako je prikazano grafičkim prilogom 2.7. *Plan parcelacije - građevinske i regulacijske linije*.
- (6) Grafičkim prilogom iz prethodnog stavka se za sve građevine definira maksimalni broj etaža i maksimalna tlocrtna izgrađenost
- (7) Građevna parcela mora imati osigurane komunalne priključke (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetska i telekomunikacijska infrastruktura).
- (8) Građevna parcela mora imati trajni pristup - kolni prilaz min. širine 6m.
- (9) Na svim građevnim parcelama potrebno je zadovoljiti uvjete protupožarne zaštite i osigurati protupožarni (interventni) pristup.

Članak 19.

- (1) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) i koeficijent iskorištenosti (Kis) dan je za ukupan plan (obuhvat) i za zone
- (2) Površina podrumskih etaža ne uračunava se u bruto izgrađenost objekta.
- (3) Kod konačnog izračuna prostornih pokazatelja, Kig-a i Kis-a za plan izuzete su prometne površine sa zaštitnim zelenilom uz prometnice, te je za Plan dobiveno da Kig iznosi 0,27 a Kis 1,33.

1.5. NAMJENA, UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE / REKONSTRUKCIJE GRAĐEVINA

Članak 20.

Namjena građevina

(1) Unutar plana su definirane sljedeće namjene objekata:

- javna i društvena: upravna (D1), socijalna (D2) i predškolska (D3)
- mješovita stambeno – poslovna (M1)
- infrastrukturna (IS)

Članak 21.

Tretman postojećih građevina

(1) Postojeće građevine koje se zadržavaju su:

- zgrada dječjeg vrtića
- građevine koje su dio bivšeg kompleksa Duhanske stanice: najjužniji objekt kompleksa
- zgrada MUP-a HNŽ
- stambeno poslovni objekt iz 1999. izgrađenu unutar prostora kompleksa Duhanske stanice

(2) Postojeće građevine bivšeg kompleksa Duhanske stanice za koje je valorizacijom ocijenjeno da njihova građevinska kondicija ne odgovara njihovoj lokacijskoj vrijednosti ruše se. Rušenje se vrši prema grafičkom prilogu 3.1. *Odnos prema postojećim strukturama* iz Urbanistike osnove.

(3) Objekti individualnog stanovanja i poslovni objekt unutar kompleksa nekadašnje Duhanske stanice te objekt bivše „Teritorijalne obrane“, se ne uklapaju u novi koncept uređenja te je se za njih predviđeno uklanjanje

(4) Za skupinu objekata individualnog stanovanja na jugozapadu obuhvata predviđeno tekuće održavanje do realizacije Plana

Članak 22.

Dopušteni zahvati na postojećim građevinama

(1) Na objektima dječjeg vrtića dopuštena je dogradnja, nadogradnja i zamjenska gradnja postojećih objekata.

(2) Postojeći vrtić moguće je nadograditi *do maksimalne katnosti P+1* ili mu proširiti horizontalni gabarit do maksimalno 40% ukupne izgrađenosti građevinske parcele.

(3) Tlocrtna izgrađenost građevne parcele može bit maksimalno 40%

(4) Minimalno 40% građevinske parcele treba biti rezervirano za igrališta i zelenilo. Igralište mora biti tako pozicionirano da se može osigurati jasan i nesmetan vizualni pregled cijele površine ili funkcionalne jedinice igrališta

(5) Na objektu Doma za smještaj starijih osoba dopuštena je sanacija, restauracija, rekonstrukcija, adaptacija i tekuće održavanje postojećeg objekta uz minimalno povećanje horizontalnog gabarita za debljinu termoizolacije

(6) Na objektima MUP-a dopušteno dogradnja, nadogradnja i zamjenska gradnja postojećeg objekta do maksimalne katnosti P+2.

(7) Postojeću zgradu MUP-a moguće je nadograditi do katnosti P+2 ili mu proširiti horizontalni gabarit do maksimalno 40% ukupne izgrađenosti građevinske parcele.

(8) Na stambenom objektu objektima iz stavka 1, alineje d) prethodnog članka dopušteno je tekuće održavanje i rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima ili minimalno povećanje objekta za debljinu termoizolacije

Članak 23.

Uvjeti i način gradnje novih građevina

(1) Svi zahvati u prostoru definiranom obuhvatom Plana vršit će se u skladu sa ovim Planom.

(2) Urbanistička suglasnost za izgradnju objekata unutar obuhvata Plana izdaje se na temelju Plana.

(3) Unutar granica Plana planirana je izgradnja:

- stambeno-poslovnih zgrade kolektivnog stanovanja
- podzemna garaža s pješačkim platoom na krovu

(4) Na prostoru zone mješovite namjene propisana je gradnja šest stambeno-poslovnih objekata.

(5) Maksimalna katnost stambeno-poslovnih objekata kolektivnog stanovanja je PO+P+5 (podrum, prizemlje i 5 etaža)

(6) Ispod čitave zone mješovite namjene propisuje se izgradnja podzemna garaža s pješačkim platoom na krovu te tri planirana izlaza u otvoreni prostor te više izlaza u prostor zgrada koje su planirane iznad garaže. Lokacije, broj i dimenzije izlaza su okvirne, točna pozicija i gabarit će se odrediti glavnim projektom. Izlaze iz garaže planirati tako da su položeni uz frekventne pješačke tokove i zaklonjeni od pogleda. Arhitektonsko oblikovanje izlaza iz garaže mora biti usklađeno s oblikovnim rješenjem pješačkog platoa i u skladu sa suvremenim kretanjima u arhitekturi te moraju biti oblikovani da potpomognu ventilaciju i osvjetljenje garaže.

(7) Unutar granica Plana, uređenje građevinskih čestica i izgradnju novih objekata planirati na način da:

- objekat se postavlja svojom uličnom fasadom na Planom utvrđenu građevinsku liniju.
- podzemni dio građevine (gdje je planom predviđen) može se izgraditi po rubu parcele u skladu s tehnološkim mogućnostima (ne smije se ni u jednom trenutku ugroziti sigurnost i stabilnost susjedne parcele i funkcija komunalne infrastrukture). Ovim je građevinska linija u podzemnoj etaži izjednačena s granicom parcele.
- planom su dati orijentacioni gabariti građevine, markica se može mijenjati u postupku izdavanja urbanističke suglasnosti, korekcija gabarita u smislu pravilne ili nepravilne arhitektonske forme.
- izmjenu po veličini i formi horizontalnih gabarita planiranih građevina u odnosu na predložene gabarite prikazane na grafičkom prilogu plana, pod uvjetom da se ne ugrožava susjedne građevine ili otežava gradnja drugih planiranih građevina u susjedstvu, odobrava nadležni organ za prostorno uređenje.
- izvan građevinske linije moguće je formirati katne prepuste max. širine do 2m., kada za to postoje opravdani razlozi (organizacija prostora, primjena standardnih rastera, oblikovno usklađivanje sa susjednim zgradama i sl). Dijelovi objekta čija građevinska linija prelazi građevinsku liniju prizemlja moraju biti dignuti u odnosu na visinsku kotu prizemlja najmanje 3,5m. Uvjet za izgradnju ovakvih istaka preko regulacijske linije je da isti ne ometaju pješački i kolni promet, a odobrava ih nadležni organ za prostorno uređenje.
- na svim građevnim česticama potrebno je zadovoljiti uvjete protupožarne zaštite;
- prilikom projektiranja i svih budućih intervencija unutar obuhvata plana potrebno je poštovati mjeru potresnog inženjerstva za objekte, odnosno konstruktivno ih projektirati

prema važećim propisima i seizmološkim kartama. Prema seizmološkoj karti M 1:100.000, za povratni period od 500 godina (Kuk, i ostali, 1987) područje Čapljine spada u prostor s magnitudom 8^o MSK ljestvice intenziteta. Navedeni seizmološki stupanj odnosi se na karbonate i to bi bio osnovni stupanj seizmičnosti za nepovoljne uvjete dodaje se prirast seizmičnost.

- za svaki objekt koji se planira graditi na području obuhvata ovog Plana trebaju se, sukladno Zakonu o geološkim istraživanjima Hercegovačko-neretvanske županije uraditi dokumentacija o geološkim istraživanjima potrebna za građenje stambenih i drugih objekata koji će dokazati sastav i nosivost tla konkretne lokacije i uvjete temeljenja konkretnog objekta.
- dozvoljena je gradnja podzemnih etaža (podruma), uz uvjet prethodne izrade geotehničkog elaborata, odnosno njegovog pozitivnog mišljenja;
- na cijelom prostor u zone mješovite namjene propisana je gradnja podzemnih etaža (garaže), uz uvjet prethodne izrade geotehničkog elaborata, odnosno njegovog pozitivnog mišljenja
- u prizemljima objekata uređuju se poslovne prostore namjene koja je kompatibilna stanovanju
- u objektima mješovite nije dopušteno poslovna prizemlja pretvarati u stambene jedinice. U slučaju da je prizemlje nove stambene građevine planirano kao stambeno ono mora biti minimalno za pola etaže podignuto u odnosu na okolni konačno uređeni teren ako je on ravan, odnosno na kotu poda ispred ulaza ako je teren u nagibu.
- na području obuhvata ovog Plana nije dozvoljena gradnja potkrovlja i tavana;
- obavezna je primjena ravnog krova kod svih građevina na području obuhvata Plana i atika sa skrivenim kosim krovom koji se ne smije vidjeti iznad atike;
- najviši kat je uvučen te njegov zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75% površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova građevine.
- oblikovanje građevina potrebno je uskladiti sa planiranom urbanističkom kompozicijom i morfologijom prostora, sa namjenom građevina i modernim arhitektonskim izrazom
- planirane građevine, osim što zajedno čine kompoziciju, moraju i pojedinačno svojim volumenom, proporcijama i obradom pročelja predstavljati arhitektonsku cjelinu;
- za arhitektonsko oblikovanje planiranih objekata predvidjeti osim tradicionalnih i upotrebu suvremenih materijala;
- na fasadama trebaju dominirati svijetle boje uz moguće korištenje kamena ili drugih obloga, samo manji dijelovi fasade (lođe, balkoni, istaci) mogu biti naglašeni drugim materijalom ili bojom
- na pročeljima orijentacije prema glavnim prometnicama izbjegavati postavljanje klimatizacijskih uređaja i drugih vrsta uređaja (satelitske antene, itd.) koji narušavaju vizualnu kvalitetu cjeline. Navedene uređaje potrebno je predvidjeti projektom.

Članak 24.

(1) Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međukatnih konstrukcija, iznosi:

- za stambene etaže do 2,8m,
- za poslovne etaže do 4,5 m,
- iznimno, za osiguranje kolnog pristupa za intervencijska i dostavna vozila, najveća visina prizemne etaže iznosi 4,5 m,

(2) Minimalna svijetla visina za stambeni prostor ne može biti manja od 2,4 m, za pomoćni prostor 2,2 m, a za poslovni prostor 2,8 m.

(3) Minimalna udaljenost između višestambenih objekata mora biti jednaka polovici zbroja visina tih objekata ($h_{1/2} + h_{2/2}$)

Članak 25.

Način i uvjeti gradnje pomoćnih građevina

- (1) Unutar površine Plana nije predviđena izgradnja pomoćnih građevina.
- (2) Privremene nadstrešnice i prizemna skladišta (za potrebe izvođenja objekta) se mogu graditi tijekom izvođenja građevinskih radova te se nakon istih, prije izdavanja uporabne dozvole, moraju ukloniti.
- (3) Za poslovne prostore u prizemljima objekata mješovite namjene dopušta se montiranje platnene jednostrešne tende na namotavanje maksimalne širine 2,5 m (horizontalna projekcija).
- (4) Zabranjeno je zatvaranje, odnosno ostakljivanje nadstrešnica i pretvaranje u grijani unutrašnji prostor.
- (5) Privremeni objekti (tipa kiosk, za prodaju hrane ili robe) nisu predviđeni ovim Planom. Dopusšteno je samo postavljanje privremenih objekata za održavanje kratkotrajnih manifestacija (sajmovi, koncerti i sl.)

Članak 26.

Uvjeti izgradnje objekata za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara u slučaju prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja

- (1) Prilikom projektiranja i svih budućih intervencija unutar obuhvata plana potrebno je poštovati mjeru potresnog inženjerstva za objekte, odnosno konstruktivno ih projektirati prema važećim propisima i seizmološkim kartama.
- (2) Propisi zaštite od požara prilikom projektiranja i građenja objekata unutar obuhvata plana trebaju biti dosljedno poštovani.
- (3) Prometnice unutar novih dijelova naselja moraju se projektirati na taj način da razmak građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zapriječe prometnicu radi omogućavanja nesmetane evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.
- (4) Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata.
- (5) Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom projektirati sa okretnošću za interventna vozila na njihovom kraju.
- (6) Svaki objekt mora imati osiguran pristup interventnim vozilima – vatrogasnim, vozilima hitne pomoći i policijskim vozilima.
- (7) Sklanjanje ljudi i materijalnih dobara, kao i izgradnja skloništa i drugih zaštitnih objekata definirano je zakonskim i podzakonskim aktima koji reguliraju oblast zaštite i spašavanja ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih katastrofa na razini Federacije BiH.
- (8) Zaštitu od poplava provoditi u skladu s Zakonom o vodama, te državnim i županijskim planovima obrane od poplava.
- (9) Zabranjena je upotreba svih kancerogenih materijala, uređaja i postrojenja koja emitiraju radioaktivna zračenja štetna po zdravlje ljudi.

Članak 27.

Uvjeti za postavljanje ograda i reklamnih objekata

- (1) Građevne parcele stambeno poslovnih i infrastrukturni objekti se ne ograđuju.
- (2) Građevna parcela Dječjeg vrtića i Doma za smještaj starijih osobe se može ograditi ogradom visine do 2.5 m s time da neprovidno podnožje ograde može biti od 0,5 do 0,9 m. Transparentni dio ograda može biti metalni ili od odgovarajućeg bilja (zelena živica).
- (3) Ograđivanje Dječjeg vrtića jest a Doma za smještaj starijih osoba nije obvezno.
- (4) Planom se predviđa ograđivanje građevinske parcele zgrade MUP-a neprovidnom ogradom visine do 2.5m po njihovim graničnim linijama.
- (5) Planom se predviđa ograđivanje građevnih čestica iz prethodnog stavka po njihovim graničnim linijama.
- (6) Ograde koje se izvode prema prometnici trebaju biti pozorno i arhitektonski kvalitetno oblikovane, u skladu s oblikovanjem građevina i poteza poštujući sigurnosne propise u prometu. Izbor vrste ograde ostavlja se na izbor projektantu.
- (7) Ograda svojim položajem, visinom i oblikom ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine te time utjecati na sigurnost prometa;
- (8) Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na unutrašnju stranu (na građevnu parcelu), tako da ne ugrožavaju prometovanje na javnoj prometnoj površini (nesmetani prolaz vozila, pješaka, bicikla i sl.).
- (9) Postavljanje reklama uvjetovati tako da svojim oblikom, veličinom i sadržajem ne mogu biti u suprotnosti sa ambijentom prostora, odnosno trebaju se oblikovati prvenstveno u skladu sa valorizacijom objekata;

1.6. UVJETI OPREMANJA INFRASTRUKTUROM

Članak 28.

(1) Područje obuhvata Plana treba opremiti sljedećom infrastrukturom:

- prometnom infrastrukturom
- sustavom vodoopskrbe i odvodnje otpadnih voda
- elektroenergetskom infrastrukturom
- telekomunikacijskom infrastrukturom

(2) Ovim Planom je na nivou idejnog rješenja planirana gradske infrastrukturna mreža

(3) Navedena idejna rješenja infrastrukture su prikazana na grafičkim prilogima Plana u mjerilu 1:1000.

(4) Priključke na javni put i mrežu instalacija treba u svakom konkretnom slučaju projektirati i uskladiti s elementima danim u Planu, te prema grafičkim prilogima 2.3. Promet i prometne površine, 2.4. Vodovod i odvodnja otpadnih voda, 2.5. Elektroenergetska infrastruktura, 2.6. Telekomunikacije.

(5) Iznimno su dopuštena manja odstupanja od visinskih kota prometnica, kao i položaja i veličine pojedinih planiranih infrastrukturnih instalacija kada je to rezultat boljeg sagledavanja tehničkih mogućnosti kroz izradu detaljnije tehničke dokumentacije.

(6) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih objekata i uređaja prometne, komunalne, elektroenergetske i telekomunikacijske infrastrukture potrebno je pridržavati se važećih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih građevina i uređaja te pribaviti suglasnost od ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

(7) Mjesto i način priključenja građevina na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu omogućeno je duž građevne parcele

(8) Konačno mjesto i način priključenja građevnih čestica na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu će se utvrditi prema projektima za izvođenje prometnih površina i komunalne strukture, tj. prema projektnoj dokumentaciji svake pojedine građevine i prema suglasnostima nadležne uprave i/ili distributera.

Članak 29.

Uvjeti za projektiranje i izgradnju prometnica

(1) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih objekata i uređaja prometne infrastrukture potrebno je pridržavati se važećih propisa i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih građevina i uređaja te pribaviti suglasnost od ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

(2) Planom se predviđa gradnja novih prometnica kojima se osigurava pristup do planiranih građevnih parcela, parternih površina i objekata.

(3) Prometno rješenje omogućava direktan pristup svim građevnim parcelama ili pristup preko druge parcele s trajnim pravom služnosti te zadovoljava planirane kapacitete unutar zone.

(4) Kote partera javnih površina i građevinskih parcela usklađene su s kotama planiranih kolnih površina.

(5) Kote partera neposredno uz ulaz u objekt prikazane na grafičkom prilogu su načelnog karaktera, dok će se točne kote partera i ulaza u objekte utvrditi izmjerom i glavnim projektima objekata i partera.

- (6) Visinski položaj, odnosno niveleta prometnica i parkinga je usklađena sa tehničkim kriterijima za ovu razinu projektiranja, konfiguracijom tla, kotom visokih voda, te prostornim rasporedom objekata u planiranim zonama.
- (7) Uređenje prometnih površina na području obuhvata plana razrađeno je na razini idejnog rješenja, te su kod izrade izvedbene dokumentacije moguća manja odstupanja.
- (8) Prometno rješenje obuhvaća prometnice sa nogostupima i prostore za javno zelenilo (visoko i nisko raslinje) uz te prometnice.
- (9) Najmanja dozvoljena širina kolnika za jednosmjernu cestu iznosi 4.5m, a za dvosmjernu 6m.
- (10) Promet je organiziran dvosmjerno, tj. riješen tako da je osiguran lakši pristup parcelama i parternim površinama.
- (11) Na ulicama na kojima se predviđa gradnja parkirališta brzina kretanja motornih vozila ograničit će se na 40 km/h i manje.
- (12) Sve prometne površine trebaju biti izvedene, u skladu s posebnim propisima, bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.
- (13) Prometne površine se moraju graditi tako da se osiguraju uvjeti za vatrogasni pristup.
- (14) Unutar koridora prometnih površina potrebno je osigurati prostor za postavljanje vodova energetske, telekomunikacijske, vodoopskrbne i odvodne mreže, u skladu s rasporedom infrastrukturnih vodova, prikazanom na odgovarajućim kartografskim prikazima ovog Plana.
- (15) Podaci o postojećim i planiranim prometnicama sadržani su i grafičkom i tekstualnom dijelu plana, a ti podaci, odnosno njihove trase, profili i križanja su obligatorni pri projektiranju i izvođenju/rekonstrukciji ulica.
- (16) Osnovna funkcionalna struktura prometnica se ne smije mijenjati.

Članak 30.

Uvjeti za projektiranje i izgradnju raskrižja

- (17) Na raskrižjima prometnica potrebno je osigurati dovoljno prostora za izvođenje kvalitetnog tehničkog rješenja raskrižja s eventualnim prometnim trakama za skretanje i odgovarajućim unutarnjim radijusima.
- (18) Na raskrižjima i drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s poteškoćama u kretanju, moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

Članak 31.

Dimenzije i broj parkirnih mjesta

- (1) Promet u mirovanju u obuhvatu Plana rješavati će se na parkiralištima, građevinskim parcelama, garažama i u podzemnoj garaži.
- (2) Dimenzija parkinga za osobna vozila je 2,5 x 5,0 m za okomito parkiranje
- (3) Parking mjesto za parkiranje jednog putničkog vozila osobe koja koristi invalidska kolica, kad se ono nalazi u nizu parking mjesta, postavljenim okomito, koso ili uzdužno u odnosu na pločnik, veličine 3,75 x 5 m.
- (4) Na svim površinama rezerviranim za promet u mirovanju izvodi se 5 % +1 pristupačno parking mjesto u odnosu na ukupni broj parking mjesta, ova mjesta rezerviraju se za korisnike s poteškoćama u kretanju.
- (5) Na parkiralištima treba omogućiti parkirna mjesta za bicikle, mopede i motocikle.
- (6) Potreban broj parkirališno / garažnih mjesta vezan je uz namjenu pojedine građevine te izgrađeni GBP odnosno broj funkcionalnih jedinica, te isti iznosi:

Namjena	Tip građevine	Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PM)	
Stanovanje	Višestambene građevine	2PM/100m ² , a ne manje od broja stambenih jedinica	Od obveznog broja minimalno 20% u javno korištenje
Ugostiteljstvo i turizam	Restoran	1 PM/25 m ²	
	Caffe bar, slastičarnica i sl.	1 PM/10 m ²	
Trgovina i skladišta	Trgovine	1 PM na 30 m ² prodajne površine	najmanje 2 PM
	Skladišta	1 PM na 100 m ²	
Poslovna i javna Namjena	Banke, agencije, poslovnice (javni dio)	1 PM na 40 m ²	najmanje 2 PM
	Uredi i kancelarije	1 PM na 50 m ²	
Kultura, odgoj i obrazovanje	Dječji vrtići i jaslice	1 PM/100 m ²	
	Muzeji, galerije, biblioteke	1 PM/50 m ²	minimalno 4 PM, za muzeje 1PM za autobus
	Kongresne dvorane	1 PM/ 50 m ²	
Zdravstvo i socijalna skrb	Dom za stare	0,5 PM/100 m ²	

- (7) Nije dopušteno smanjenje naprijed određenog standarda.

Članak 32.

Pješačke površine

- (1) Kretanje pješaka omogućava se gradnjom pješačkih nogostupa, ulica, trgova, šetališta i pješačkih staza. Minimalna širina za kretanje pješaka je 1,2 m, iznimno gdje nije moguće ostvariti ovu širinu bez rušenja građevina moguće je ostaviti manje širine.
- (2) Pješačke površine moraju površinski biti obrađene protuklizno.
- (3) Pješačke površine treba graditi u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

(4) Za savladavanje visinske razlike između nogostupa i kolnika na mjestima pješačkih prijelaza obavezno je graditi skošenja nogostupa (rampe). Ove rampe moraju biti nagiba 6% uz odmorišta od 1.5 m svakih 6 m. Iznimno, nagibi mogu biti i veći, ali maksimalno 8%.

Članak 33.

Vodovodna mreža

(1) Idejno rješenje vodoopskrbe predviđa izgradnju opskrbnih cjevovoda i vanjske hidrantske mreže sa pripadajućim objektima (hidrantima) i čvorovima.

(2) Trase vodoopskrbnih cjevovoda moraju se uskladiti sa ostalim instalacijama komunalne infrastrukture. Vodoopskrbni cjevovodi moraju biti položeni iznad fekalne i oborinske kanalizacije.

(3) Priključak budućih objekata na planiranu vodovodnu mrežu predviđa se u ventilskim oknima postavljenim uz nogostup u blizini predmetnih objekata.

(4) Na vodovodnoj mreži se predviđa postavljanje i nadzemnih požarnih hidranata $\phi 80$ mm na maksimalnom međusobnom razmaku do 150 m.

(5) Prilikom izvedbe hidrotehničkih instalacija vodovod mora se voditi računa o minimalnim dubinama ukopavanja cijevi navedenih instalacija, i to na sljedeći način:

- početna kota dna šahta vodovodne cijevi iznosi 1,20 m;

(6) Točne kote dna šahtova instalacija iz prethodnog stavka bit će određene prilikom izrade glavnih projekata instalacija, a prema uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.

Članak 34.

Sustav odvodnje otpadnih voda

(1) Idejno rješenje odvodnje fekalnih voda predviđa izgradnju odvodnih cjevovoda do mjesta priključka kako je predviđeno uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća

(2) Cjevovodi fekalne i oborinske kanalizacije moraju biti položeni ispod vodoopskrbnih.

(3) Prilikom izvedbe hidrotehničkih instalacija oborinska i fekalna odvodnja mora se voditi računa o minimalnim dubinama ukopavanja cijevi navedenih instalacija, i to na sljedeći način:

- početna kota dna šahta cijevi oborinske kanalizacije iznosi 1,30 m;
- početna dubina šahta za cijevi fekalne kanalizacije iznosi 1,70 m;
- mjereno od vrha gotovog terena.

(4) Točne kote dna šahtova instalacija iz prethodnog stavka bit će određene prilikom izrade glavnih projekata instalacija, a prema uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.

Članak 35.

Postupanje s otpadom

(1) Na području obuhvata ovog Plana s otpadom se postupa u skladu s cjelovitim sustavom gospodarenja otpada Grada Čapljine.

(2) Planom se predviđa prikupljanje otpada u tipiziranim posudama za otpad ili metalnim kontejnerima, na mjestima koja su posebno predviđena za ovu namjenu.

(3) Mjesta predviđena za ovu namjenu Planom su dana načelno, a točne pozicije utvrdit će se detaljnom projektom dokumentacijom u skladu sa smjernicama gradskog komunalnog poduzeća u čijem su vlasništvu i koje njima gospodari.

(4) Posude za prikupljanje otpada u pravilu se postavljaju na javne površine. Iste se mogu smjestiti i na vlastitim građevnim parcelama ili unutar građevine u posebnoj prostoriji koja zadovoljava sve higijensko-tehničke norme uz uvjet da imaju neposredan i otvoren motorni pristup za komunalno vozilo.

(5) Smještaj posuda za prikupljanje otpada mora biti takav da:

- a) im se može jednostavno pristupiti motornim vozilom komunalnog poduzeća te da komunalno vozilo ne priječi prolaz ostalim vozilima za vrijeme praznjenja posuda;
- b) da budu vizualno zaklonjene tamponom zelenila, ogradom, zidom ili ukopane u tlo kako bi se spriječilo raznošenje i gomilanje otpada te neugodni mirisi.

(6) Kapacitet posuda za prikupljanje mora zadovoljavati vršne potrebe.

Članak 36.

Uređenje i opremanje javnih površina

(1) Javnim površinama smatraju se sve javno dostupne zelene, parkirne i pješačke površine.

(2) Javne površine koriste se u skladu sa svojom osnovnom namjenom. Iznimno, mogu se privremeno i povremeno koristiti i za druge namjene (festivali, vjerski obredi i slično), ali samo na način da se javna površina može brzo i jednostavno vratiti u prvobitno stanje. S tim u vezi dopušteno je privremeno i povremeno postavljanje polumontažnih i montažnih objekata (pozornice, štandovi, šatori i slično) koji neće trajno oštetiti javnu površinu.

(3) Nije dopušteno trajno ili dugoročno korištenje javne površine za namjenu koja je u suprotnosti s osnovnom namjenom.

(4) Javne površine opremaju se:

- objektima komunalnih usluga (javnim česmama s pitkom vodom, javnom rasvjetom, javnim toaletom, javnim satom, javnim stepeništima, fontanama, slivnicima, nadstrešnicama, rampama, kapijama, parkomatima, kontejnerima, spravama za dječja igrališta, oznakama ulica i kućnih brojeva i slično);
- urbanom opremom (klupama, pametnim klupama, koševima za otpatke, smjerokazima, info-pločama, reklamnim panoima, privezištima za bicikle, opremom za dječja igrališta, graničnicima, ogradama i slično);
- spomenicima (kipovima, bistama i slično)
- zelenilom na prirodnom tlu ili u posudama.

(5) Na javnim površinama na kojima se uređuju prostori za masovna okupljanja moraju se osigurati prolazi za interventna vozila.

(6) Objekti komunalnih usluga, urbana oprema, spomenici i zelenilo na javnim površinama postavlja se na način da ne ometa sigurno odvijanje motornog i pješačkog prometa.

(7) Objekti komunalnih usluga, urbana oprema, spomenici i zelenilo na javnim površinama ne mogu se postavljati na način da ometaju ili onemogućuju prolaz i pristup za osobe s otežanim kretanjem.

- (8) Objekti komunalnih usluga, urbana oprema, spomenici i zelenilo mogu se postavljati, saditi i graditi u svim zonama.
- (9) Parтерна obrada javnih površina mora biti takva da osigurava sigurnost korisnika u otežanim vremenskim prilikama.
- (10) Ovim planom se utvrđuju zaštitne zelene površine u sklopu prometnih koridora, zelene površine u zoni parka i zelene površine u sklopu mješovitih, društvenih i javnih zona.
- (11) U koridorima svih prometnica Planom se propisuje obveza sadnje i održavanja zelenila, u skladu s hortikulturnim rješenjem.
- (12) Detaljno oblikovanje zone parka podrazumijeva izradu detaljnog projekta uređenja, uz poštivanje odredbi ovog Plana.
- (13) U sklopu zelenih površina ne mogu se graditi građevine osim:
- Trafostanica i montažnih objekata komunalne infrastrukture, fontana, urbane opreme i statua;
 - pješački i biciklistički putovi, staze, odmorišta i sl.
- (14) Pri uređivanju i ozelenjivanju zaštitnih zelenih površina uz prometnice paziti da se ne ugrozi preglednost i sigurnost prometa, osobito u blizini križanja.
- (15) Zelene površine u sklopu stambenih i mješovitih zona trebaju biti uređena i opremljena kvalitetnom urbanom opremom, koja uključuje i opremu za igru djece.
- (16) Postojeće visoko zelenilo unutar zona mora se sačuvati. Rušenje je dopušteno isključivo ako je stablo bolesno te predstavlja prijetnju za kretanje. Postojeće zelenilo potrebno je dopunjavati.
- (17) Drvoredi se uređuju jednom vrstom stabala.

Članak 37.

Opskrba električnom energijom

- (1) Planom je predviđeno izmještanje postojeće trafostanice BTS Duhanska.
- (2) Postojeća trafostanica BTS-630 kVA,10/0.4 kV se uklanja, a predviđena je izgradnja jedne nove trafo stanice snage 10(20)/0,4 kV instalirane snage 2x 630kVA na novoj lokaciji.
- (3) Stanica će se izvesti prema potrebama koje će biti definirane planskom i projektnom dokumentacijom.
- (4) Površine, građevine i koridori za razvoj srednjenaponske elektroenergetske mreže prikazani su na kartografskom prikazu br. 2.5. *Elektroenergetska infrastruktura*.
- (5) Transformatorske stanice mogu se graditi kao samostojeće ili kao ugrađene u građevini. U oba slučaja transformatorskim stanicama mora biti omogućen motorni pristup zbog izgradnje, održavanja i upravljanja.
- (6) Transformatorske stanice se mogu graditi unutar svih namjena.
- (7) Za samostojeće transformatorske stanice formira se građevna parcela veličine 35m² (7mx5m). Za transformatorske stanice u sklopu građevine potrebno je projektom građevine osigurati u prizemlju dostatan prostor koji će ovisiti o položaju trafostanice u objektu i potrebnoj snazi.
- (8) Najmanja dopuštena udaljenost transformatorske stanice do granice prema susjednim građevnim parcelama iznosi 1 m, a do prometnice najmanje 2,5 m.

(9) Položaj transformatorske stanice na građevinskoj parceli ne utvrđuje se prema markici koja je dana planom nego prema tehničkim i sigurnosnim zahtjevima struke i u skladu s uputama poduzeća za elektrodistribuciju.

(10) Srednjonaponska 10(20) kV i niskonaponska mreža gradi se u pravilu podzemnim kabelima, a samo iznimno kao zračna.

(11) Planirane trase elektroenergetskih vodova se moraju voditi podzemno, tako da su vodovi udaljeni najmanje 0,5 m od vodovoda, kanalizacije ili bilo kojeg metalnog cjevovoda, te najmanje 1 m od postojećih telekomunikacijskih vodova.

(12) Niskonaponski vodovi elektroenergetske (distribucijske) mreže se vode javnim površinama, uređenim zelenim površinama ili parkiralištima. Moraju se voditi podzemno, tako da su vodovi udaljeni najmanje 0,5 m od vodovoda, kanalizacije ili bilo kojeg metalnog cjevovoda.

(13) Sigurnosna zaštitna udaljenost od nadzemnih vodova 10kV je horizontalna projekcija 5m, a od kablinskih podzemnih vodova 10(20)kV sigurnosna udaljenost 1m.

(14) Javna rasvjeta izvodi se kao samostalna ili na pročeljima zgrada na način da se poštuju propisane norme o svjetlosnom onečišćenju. Javna rasvjeta prometnica izvodi se u pravilu u zelenilu prometnice, a iznimno u nogostupu ako u profilu prometnice nema zelenila. Javna rasvjeta prometnica ne smije se postavljati tako da ometa pješački i motorni promet.

(15) Površine, građevine i koridori za razvoj srednjenaponske elektroenergetske mreže prikazani su na kartografskom prikazu br. 2.5. *Elektroenergetska infrastruktura*.

Članak 38.

Dopunski (alternativni) izvori energije

(1) Ovim Planom se omogućava izgradnja energetske učinkovitih objekata, u obliku krovnih fotonaponskih modula na objektima (prema Pravilniku o tehničkim zahtjevima za toplotnu zaštitu objekata i racionalnu upotrebu energije, Sl. Novine FBiH br 49/09).

(2) Planom se dopušta postavljanje sunčevih sustava za zagrijavanje vode i fotonaponskih sustava koji koriste energiju sunca za proizvodnju električne energije na krovu građevina za sve vrste građevina (postojeće i novoplanirane).

(3) Planom nije predviđeno postavljanje fotonaponskih sustava u parterima okućnica, poslovnih i javnih građevina ili na izdvojenim površinama u obuhvatu.

(4) Na javnim površinama i parterima javnih i poslovnih građevina dopušteno je postavljanje fotonaponskih sustava koji su integralni dio urbane opreme (pametne klupe, solarna stabla i slično).

(5) Planom se dopušta instaliranje sustava za korištenje geotermalne energije i biogoriva za dobivanje električne energije za sve vrste građevina.

Članak 39.

Telekomunikacijska mreža

(1) Planom se omogućuje izgradnja nove te dopuna i rekonstrukcija postojeće telekomunikacijske mreže. Prilikom rekonstrukcije treba težiti zamjeni kablinske u svjetlovodnu mrežu i maksimalnoj pokrivenosti područja obuhvata.

(2) Postavljanje odašiljača i repetitora nije dopušteno unutar obuhvata ovog plana.

(3) Trasiranje telekomunikacijske mreže vrši se u pravilu u koridoru prometnice i to unutar pješačkih i zelenih površina. Iznimno se vodovi mogu polagati unutar kolničke površine, ali samo kada su druge prostorne mogućnosti iscrpljene.

(4) Pri paralelnom vođenju te na mjestima križanja s drugim vrstama vodova komunalne infrastrukture obvezno je poštivati minimalne razmake u horizontalnom i vertikalnom smislu, odnosno poštivati vrijednosti određene propisima.

(5) Koridori telekomunikacijske mreže mogu se koristiti i za kabelsku TV mrežu.

(6) Prilikom izgradnje nove stambene, stambeno-poslovne, poslovno-stambene ili poslovne građevine namijenjene daljoj prodaji investitor mora izgraditi kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove, za kabelsku distribuciju i zajednički antenski sustav te potpunu telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni građevine i u skladu s tehničkom dokumentacijom.

(7) Za sve nove građevine i postojeće građevine za koje je propisana prenamjena i rekonstrukcija propisuje se koncentracija telekomunikacijske instalacije u ormarić koji je stalno dostupan djelatnicima održavanja sustava.

1.7. MJERE ZAŠTITE, OČUVANJA I SANACIJE UGROŽENIH DIJELOVA PROSTORA

Članak 40.

Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

(1) Ovim Planom se uvjetuje planiranje i građenje građevina kojima se mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, smrada, onečišćenje zraka, zagađivanja podzemnih ili površinskih voda, zaštita od požara itd.).

(2) Unutar područja obuhvata ovog Plana ne može se uređivati ili koristiti zemljište na način koji bi mogao neposredno ili potencijalno ugrožavati život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad utvrđenih posebnim propisima zaštite čovjekova okoliša.

(3) U cilju sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš u okviru objekata i pripadajućih parcela neophodno je osigurati sve potrebne mjere koje podrazumijevaju slijedeće:

- sakupljanje i privremeno skladištenje (do odvoza) otpada na parceli se mora obavljati na način da se ni otpad ni njegove posljedice ne mogu širiti van građevne parcele, niti prodirati u tlo;
- otpadne vode i nečiste oborinske vode se moraju sakupljati i odvoditi nepropusnim kanalima, na takav način da prije pročišćavanja ne mogu doći u dodir sa tlom;
- zaštita zraka, tla i vode u smislu zabrane korištenja otrovnih plinova, prašine, kemijskih sredstava i sl;
- potrebno je održati prirodni ili uređeni zeleni pokrov na svim površinama za koje, u skladu s ostalim uvjetima ovog Plana, nije određena druga funkcija;
- smanjenje prekomjerne buke sadnjom drvoreda i tampona zelenilo između prometnica i građevina;
- zabrana vršenja djelatnosti u obuhvatu Plana kojom se stvara buka iznad maksimalno dozvoljenog nivoa propisanog zakonom, vibracije, dim, prašina, neugodni mirisi, para ili na bilo koji drugi način zagađuje životna sredina. Maksimalna dopuštena razina buke u obuhvatu ne smije prelaziti 55 dBa danju i 45 dBa noću iz stacionarnih izvora.
- kod građevina, gdje se planira uređenje sadržaja koji je potencijalni izvor buke, potrebno je uz glavni projekt izraditi i projekt zaštite od buke, gdje će se utvrditi posebni uvjeti za sprječavanje širenja buke u bliži i dalji okoliš;
- druge mjere u cilju zaštite i sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš.

Članak 41.

Mjere očuvanja kulturno-povijesnog naslijeđa i zaštićenih područja prirodnih vrijednosti

(1) Unutar područja obuhvata ovog Plana ne postoje zakonski zaštićene kulturno-povijesne i prirodne vrijednosti.

(2) U cilju očuvanja krajobraznih vrijednosti područja planirati izgradnju koja neće narušiti fizionomiju krajobraza i šireg područja.

(3) Pri oblikovanju građevina koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi, a u sklopu zaštitnih zelenih površina, partera i parkova obavezno uraditi hortikulturno uređenje.

Članak 42.

Mjere zaštite prava osoba sa smanjenim tjelesnim sposobnostima

(1) Planom se za sve građane, bez obzira na dob i vrstu poteškoća u kretanju predviđa osiguranje nesmetanog pristupa svim javnim površinama.

(2) Sve prometne površine moraju biti izvedene bez arhitektonskih barijera, tako da na njima nema zapreka za kretanje lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.

(3) Idejnim rješenjem prometa, u skladu s visinskim kotama gotovih prometno-pješačkih površina predviđene su rampe na svim pješačkim površinama gdje je to uvjetovano visinskim kotama planiranih prometno-pješačkih površina.

(4) Visinske razlike na mjestima pješačkih koridora i površina obavezno se rješavaju rampama.

(5) Rampom se, u smislu prethodnog stavka ovog članka smatra čvrsta, izravnana, hrapava površina koja povezuje dvije razine, čiji je maksimalni dopušteni nagib 6%, čija je najmanja dopuštena širina 150 cm i čije su nezaštićene strane ograđene u visini od 90 cm; dužina rampe po mogućnosti ne treba da bude veća od 6 m (najveća dozvoljena dužina iznosi 15 m), a za rampe duže od 6m propisuje se odmorište minimalne dužine 150cm na svakih 6m.

(6) Podizne platforme (površine) su uređaji za savladavanje visinskih razlika od 90 cm. Koriste se u slučajevima kada ne postoji mogućnost izgradnje rampe ili stepeništa, posebno pri rekonstrukciji objekta. Podiznu površinu sačinjava platforma (najmanjih dimenzija 110 x 140 cm) i pogonski mehanizam. Platforma je obložena materijalom koji nije klizav, ograđena je zaštitnom ogradom, opremljena prekidačima za poziv i sigurnosnim uređajem

(7) Prelazi preko ulica, prilazi objektima i druge pješačke površine moraju se projektirati i izvesti na način da su prilagođeni osobama sa smanjenim tjelesnim sposobnostima, a u skladu sa zakonskim odredbama.

(8) Potrebno je poštovati prostorni standardi, urbanističko-tehnički uvjeti i normativi za sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, koje mogu ometati ili spriječiti kretanje invalidnih osoba, bolesnih i starih osoba, trudnica, male djece i drugih osoba pri zadovoljavanju njihovih životnih i radnih potreba. Ove odredbe za provođenje plana ne mogu predstavljati ograničenje za primjenu uvjeta većeg stupnja pristupačnosti kod planiranja i projektiranja zgrada posebno projektiranih za osobe sa teškoćama u kretanju, kao i pojedinačnih stanova ili radnih mjesta prilagođenih potrebama tih osoba.

(9) Javne pješačke površine, prometnice, pristupi do javnih objekata i javnih površina, do objekata kolektivnog stanovanja, , moraju biti planirani, projektirani i izvedeni na način da mogu služiti osobama pri upotrebi štapa, štaka, invalidskih kolica, dječjih kolica, invalidskog automobila i drugih pomagala (štap i zvučni signali za osobe oštećena vida, svjetlosni signali za osobe oštećena sluha i sl.), starim i bolesnim osobama.

(10) Parkirališno mjesto za invalidski automobil mora biti veličine 3,75 x 5 m i vidljivo označeno.

(11) Za mjesto iz prethodnog stavka ovog članka bira se parkirališno mjesto koje je najbliže javnoj pješačkoj površini odnosno ulaznim vratima objekta kojem pripada i označava se posebnim znakom.

(12) Na javnom parkiralištu i u javnoj garaži izvodi se 5 % +1 pristupačno parking mjesto u odnosu na ukupni broj parking mjesta. Na parkiralištima uz domove zdravlja, bolnice, lječilišta, domove starih te druge veće zdravstvene i socijalne ustanove, kao i druge objekte koji pretežno služe

invalidnim osobama, potrebno je povećati broj parkirališnih mjesta za invalide, a u skladu sa standardima za takvu vrstu objekata.

(13) Parkiralište s parkirališnim mjestima za invalidske automobile mora biti sa ukošenim ivičnjakom nagiba najviše 10%, širine najmanje 120 cm povezano sa sustavom javnih pješačkih površina.

(14) Svi pješački trгови, pješačke ulice, nogostupi uz kolnik, druge pješačke staze, ulični prijelazi u razini, podhodnici i nadhodnici moraju se izvesti vodoravno ili nagiba do 5% (1:20) a iznimno do 8,3% (1:12).

(15) Pješačke površine iz prethodnog stavka trebaju biti izdignute u odnosu na kolnik.

(16) U slučaju kad su dijelovi površina iz stavka 14. ovog članka različitih razina, obavezno se međusobno povezuju rampama.

(17) Iznimno od prethodnog stavka ovog članka, kada visinsku razliku nije moguće svladati rampom, ista se može svladati univerzalnim dizalom ili drugim mehaničkim uređajem.

1.8. UVJETI ODREĐIVANJA TROŠKOVA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 43.

(1) Troškovi uređenja građevinskog zemljišta u obuhvatu Regulacijskog plana će se provesti sukladno Zakonu o prostornom uređenju HNŽ (Narodne novine HNŽ, broj 4/04).

Članak 44.

(1) Na osnovu idejnih rješenja infrastrukture Planom su predviđeni troškovi pripreme zemljišta za izgradnju stambenih, poslovnih i javnih objekata.

(2) U ukupan trošak za uređenje zemljišta i njegovo privođenje funkciji planiranih objekata uračunati su, pored troškova opremanja područja prometnom, elektroenergetskom, telekomunikacijskom i hidrotehničkom infrastrukturom, i troškovi poput operativnog vođenja investicije, projekata, nadzora, ishođenja dozvola, poreza i sl.

Članak 45.

(1) Uređenje zemljišta za gradnju financirat će se na način na koji to utvrdi lokalna uprava, a koji će se temeljiti na sredstvima ostvarenim prodaje zemljišta, od naknada rente i naknada za uređenja zemljišta.

(2) Investitoru se priznaju troškovi uređenja zemljišta i rente za korisnu površinu postojećih objekata na terenu a za višak izgrađene površine troškovi iz stavka (1) ovog članka se obračunavaju sukladno Odluci o uvjetima i načinu dodjele i korištenja građevinskog zemljišta (Narodni list općine Čapljina, broj 1/07, 2/07, 5/07, 4/08, 5/10, 4/11, 5/12, 2/13, 2/15, 1/17, 3/20 i 2/21)

(3) Sukladno Odluci iz stavka (2) ovog članka, troškovi uređenja za zonu A iznose:

- 160 KM/m² za poslovne sadržaje
- 100 KM/m² za stambene sadržaje
- 50 KM/m² za prateće sadržaje stanovanja

(4) Renta se obračunava sukladno gore navedenoj Odluci

(5) Gradsko Vijeće može mijenjati gore utvrđene cijene.

1.9. MJERE PROVEDVBE PLANA

Članak 46.

(1) Sve intervencije u prostoru koji je obuhvaćen Planom moraju biti usklađene s odredbama Plana i ove Odluke.

(2) Svi zahvati unutar Planom definirane građevinske parcele mogu se izvoditi fazno i etapno, do konačne realizacije.

(3) Nakon usvajanja Plana i stupanja na snagu Odluke o provođenju Plana na području obuhvata ne mogu se obavljati bilo kakve radnje suprotne ovom Planu.