

ODLUKA
O PROVOĐENJU
REGULACIJSKOG PLANA
A D A - B A D 3

NACRT

SADRŽAJ ODLUKE O PROVOĐENJU REGULACIJSKOG PLANA ADA-BAD 3

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>Namjene površina.....</i>	8
	<i>Namjena građevina.....</i>	10
	<i>Tretman postojećih građevina</i>	11
	<i>Uvjeti i način gradnje</i>	12
	<i>Uvjeti uređenja građevne čestice</i>	13
	<i>Način i uvjeti gradnje pomoćnih građevina</i>	14
	<i>Uvjeti izgradnje objekata za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara u slučaju prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja</i>	14
	<i>Uvjeti za postavljanje ograda, postavljanje stupova i samostalnih reklamnih objekata.....</i>	15
1.5	UVJETI OPREMANJA INFRASTRUKTUROM	16
	<i>Planirano prometno rješenje.....</i>	16
	<i>Križanja ulica</i>	17
	<i>Promet u mirovanju.....</i>	17
	<i>Biciklističke staze</i>	18
	<i>Pješačke površine.....</i>	18
	<i>Vodovodna mreža.....</i>	19
	<i>Sustav odvodnje otpadnih voda.....</i>	19
	<i>Postupanje s otpadom</i>	20
	<i>Uređenje i opremanje javnih površina</i>	20
	<i>Opskrba električnom energijom.....</i>	21
	<i>Javna rasvjeta.....</i>	22
	<i>Dopunski (alternativni) izvori energije.....</i>	22
	<i>Telekomunikacijska mreža</i>	22
1.6	MJERE ZAŠTITE, OČUVANJA I SANACIJE UGROŽENIH DIJELOVA PROSTORA	24
	<i>Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš</i>	24
	<i>Mjere očuvanja kulturno-povijesnog naslijeđa i zaštićenih područja prirodnih vrijednosti.....</i>	24
	<i>Mjere zaštite prava osoba sa smanjenim tjelesnim sposobnostima</i>	25
1.7	UVJETI ODREĐIVANJA TROŠKOVA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	27
1.8	ZAVRŠNE ODREDBE	27

Na temelju članka 6. i 22., Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na razini Federacije BiH ("Sl. list Federacije BiH", broj 2/06,72/07,32/08,4/10,13/10 i 45/10), članka 44. Zakona o prostornom uređenju Hercegovačko neretvanske županije ("N.N. HNŽ", broj 4/04), članka 223. Odluke o provođenju prostornog plana Grada Čapljina za razdoblje od 2010. do 2020. godine (Narodni list Grada Čapljina, broj: 1/12, 4/12, 5/12 i 2/13) i članka 24. Statuta Grada Čapljina („Narodni list Grada Čapljina", broj 4/2019), na prijedlog Gradonačelnika, Gradsko vijeće Čapljina na _____sjednici održanoj dana_____. godine, d o n o s i

NACRT

ODREDBE ZA PROVOĐENJE REGULACIJSKOG PLANA ADA-BAD 3

1.1 OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Regulacijski plan Ada - Bad 3, u daljnjem tekstu Regulacijski plan je detaljni planski dokument kojim se precizno definiraju uvjeti za gradnju i uređenje pojedinih zahvata na prostoru užeg urbanog područja Čapljine u periodu od pet godina.
- (2) Regulacijski plan je izrađen na osnovu Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacijskog plana Ada-Bad (Narodni list Grada Čapljina, broj: 5/2022).

Članak 2.

Vremenski obuhvat plana

- (1) Temeljem Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacijskog plana Ada-Bad (Narodni list Grada Čapljina, broj: 5/2021), Plan se donosi na razdoblje od pet (5) godina.
- (2) Planski period od pet godina počinje teći danom stupanja na snagu Odluke o provođenju Regulacijskog plana Ada-Bad 3, u daljnjem tekstu Odluka o provođenju.

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 raskrižju ulica Ante Starčevića i Gojka Šuška, ide u pravcu istoka do nasipa (k.č.br. 5624), skreće u pravcu juga u duljini cca 125 m, zatim skreće u pravcu zapada u duljini cca 70 m, nastavlja zapadnom međom parcele k.č.br. 2675/6 do novoizgrađene prometnice, nastavlja istom u pravcu zapada, skreće u pravcu sjevera po prometnici k.č.br. 2675/16 sve do raskrižja ulica Ante Starčevića i Gojka Šuška i završava gdje je i započela.
- (3) Ukupna površina prostora unutar granica obuhvata je 3,309 ha.

Članak 4.

- (1) Provođenje Regulacijskog plana će se vršiti temeljem Odluke o provođenju 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 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 Reglacijskog 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 Reglacijskog plana Ada-Bad (Narodni list Grada Čapljina, broj: 5/2022)., te svim drugim relevantnim propisima i podacima koji su od značaja za područje za koje se Reglacijski 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 sa nositeljem izrade,
 - Urbanistička osnova sa osnovnom koncepcijom urbanog uređenja,
 - Dokumentacija o uključivanju javnosti: zapisnici sa 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 gabariti i horizontalni gabariti;
 - Promet i prometne površine
 - Plan parcelacije;
 - Elektroenergetska infrastruktura
 - Telekomunikacijska infrastruktura;
 - Odvodnja oborinskih voda
 - Vodovod i kanalizacija
- (4) Grafički prilozi iz stavka (3) alineja e) ovog članka su urađeni u mjerilu 1 : 1000.

1.3 POJMOVNIK

(1) U sklopu Regulacijskog plana koriste se sljedeći pojmovi:

Namjena je aktivnost, zauzimanje, korištenje koje se provodi ili se planira obaviti na parceli zemljišta ili u građevini-

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.

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.

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.

Izgrađena građevna čestica je čestica na kojoj su izgrađene postojeće građevine.

Širina građevne čestice jest udaljenost između granica građevne čestice okomitih na javnu prometnu površinu na koju se građevna čestica priključuje, odnosno regulacijski pravac, a mjerena je na građevnom pravcu.

Dubina građevne čestice jest udaljenost od regulacijskog pravca do najbližeg dijela suprotne granice građevne čestice.

Regulacijska linija određuje rub građevne čestice u odnosu na javnu površinu (cesta, ulica, park i sl.)

Građevinska linija označava liniju po kojoj se gradi građevina ili liniju koju građevina odnosno njen najistureniji dio ne smije preći. Građevinskom linijom utvrđuje se granična crta građevina u odnosu na javnu površinu, ulicu, vodotok i druge građevne čestice od kojih mora biti odvojena iz funkcionalnih, estetskih i zaštitnih razloga.

Gradiva površina parcele je površina građevne čestice predviđena za smještaj građevina, a određena je općim i posebnim uvjetima za uređenje prostora u pogledu najmanjih udaljenosti građevina od granica, odnosno međa građevne čestice (obvezni građevni pravac i dr.).

Koeficijent izgrađenosti građevne parcele (kig) izračunava se kao odnos tlocrtne površine svih građevina na parceli i površine parcele. Koeficijent izgrađenosti uključuje sve građevine na parceli (osnove, pomoćne) izuzev septičke jame i cisterne koje su ukopane, portirnica i otvorenih skladišta.

Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) je odnos ukupne površine svih etaža svih građevina (GBP) i površine građevne čestice.

Kat/etaža (K) –označava nadzemne i podzemne dijelove građevine odvojene međukatnim konstrukcijama (podrum, suteran, prizemlje, kat, potkrovlje).

Podrum (Po) – etaža kojoj je više od 2/3 visine ispod najniže točke zaravnatog terena osim na dijelu ulazne rampe.

Suteran (Su) – je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno zaravnat i uređen teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

Prizemlje (Pr) – je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno zaravnatog i uređenog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterana (ispod poda kata ili krova).

Kat (1, 2 ...) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

Potkrovlje (Pk) – je dio građevine ispod krovne konstrukcije, a iznad stropne konstrukcije najviše etaže.

Tavan – je dio građevine isključivo ispod kosog krovišta, bez nadozida i s minimalnim otvorima za svjetlo i prozračivanje.

Građevinska bruto površina (GBP) građevine je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova građevine (Po, Su, Pr, K, Pk), uključivo površine lođa, balkona i terasa, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavanju obloge, obzidei parapete i ograde.

Visina građevine (V) označava najveću visinu građevine u metrima, mjerene od konačno zaravnjenog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti veća od 0,9 m.

Etažna visina građevine (E) označava najveći broj dozvoljenih nadzemnih etaža.

Pasaž – natkriveni 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; **građevinska parcele prometnice** označava građevinsku parcelu prometnice, a obuhvaća poprečni profil ceste te usjeka i nasipe koji se u građevinskom području rješavaju potpornim zidovima u okvirima utvrđenog koridora prometnice.

Kolnik – dio cestovne površine namijenjen za promet vozila.

Prometni (kolnički) trak – uzdužni dio kolnika namijenjen za promet vozila u jednom smjeru.

Kolni prilaz – prilaz za motorna vozila širine minimalno 3 m na građevnu parcelu.

Koridor ulice – je površina između regulacijskih pravaca; građevinska parcela prometnice.

Nogostup (pločnik) – 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.

Javna cesta – razvrstana cesta od interesa za državu. Ovisno o njihovom društvenom gospodarskom i teritorijalnom značaju razvrstavaju se u magistralne, regionalne i lokalne ceste, kao i ulice u naseljima i gradovima.

Priključak na javnu cestu – spoj javne ceste i svih površina s kojih se vozila uključuju u promet na javnu cestu.

1.4 UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA I UREĐENJA GRAĐEVNE ČESTICE

Namjene površina

Članak 8.

- (1) Područje obuhvata Plana je podijeljeno na sljedeće zone/namjene:
 - Mješovita (stambeno – poslovna) zona M
 - Zona društvena i javna namjena D
 - Zona za sport i rekreaciju R
 - Javne površine JP
- (2) Javne površine 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 9.

- (1) Zona Mješovite namjene M (poslovno – stambena) ograničena je nastavkom Ulice Gojka Šuška prema jugu sa zapadne strane, na sjeveru Ulicom dr. Ante Starčevića, na jugu sporednom ulicom a na istoku graniči sa zonom društvene namjene.
- (2) Zonu mješovite namjene čini blok ranije izgrađenih stambeno poslovnih objekata i prostor na kojem je moguće planirati novu gradnju objekata istog tipa.
- (3) Unutar zona iz stavka (1) ovog članka je planirano ukupno 4 nove građevne čestice oznaka M 7, M 8, M 9 i M 10 te dovoljan broj parkirnih i garažnih mjesta, zaštitnih zelenih i pješačkih površina, te površina za smještaj infrastrukturnih objekata.
- (4) Na parcelama M 7, M 8 i M 9 dopuštena je gradnja objekata stambeno poslovne, pretežno stambene namjene. Planirani su objekti s podzemnom garažom, poslovnim prizemljem i stanovanjem na višim etažama.
- (5) U prizemljima objekata iz prethodnog članka dopušteni su sadržaji javne i društvene namjene (uprava, kultura i prosvjeta, socijalna skrb, zdravstvo i slično), poslovni prostori 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, lakiranje i servisiranje vozila, radionica za obradu metala i drveta, kamenorezačkih radionice, praonice vozila, betonara i svih drugih djelatnosti koji mogu onečistiti okoliš ili su izvor buke), te ugostiteljsko - turistički sadržaji, osim sadržaja noćni bar, noćni klub, disco-bar ili disco-klub.
- (6) Na građevinskim parcelama iz stavka (3) ovog članka propisana je gradnja podzemnih etaža (garaže), uz uvjet prethodne izrade geotehničkog elaborata, odnosno njegovog pozitivnog mišljenja.

Članak 10.

- (1) Zona Društvene i javne namjena D smještena je na istoku obuhvata Plana.
- (2) U zoni je izgrađen dom za stare i iznemogle osobe s hospicijem sa svim potrebnim pratećim sadržajima.

- (3) U ovoj zoni se planira podzemna garaža i mogućnost za izgradnju novog objekta iste namjene kao postojeći.
- (4) Unutar zona iz stavka (1) ovog članka planirana je 1 nova građevna čestica oznaka D 2
- (5) U zoni iz stavaka (1) ovog članka dopuštena je isključivo izgradnja zgrade doma za stare i iznemogle osobe s hospicijem i potrebnim pratećim sadržajima.
- (6) U unutarnjem dvorištu objekta je predviđen otvoreni prostor za smještaj prostora za druženje i opuštanje za korisnike objekta. Ovaj prostor mora moći primiti interventno vozilo, osigurati uređenje prikladno namjeni i biti obogaćen zelenilom.
- (7) U podzemnoj etaži planiran je parkirni prostor za potrebe osoblja i korisnika objekta.

Članak 11.

- (1) Pod javnim površinama podrazumijevaju se površine prometnih koridora, javni parkinzi, površine namijenjene za smještaj trafostanica i posuda za odlaganje komunalnog otpada.
- (2) Površine prometnih koridora iz prethodnog stavka obuhvaćaju kolnike, pješačke i biciklističke staze.
- (3) Građivi dio čestice infrastrukturne namjene određuje se po cijeloj površini građevne čestice. Građevinska linija može biti istovjetna regulacijskoj liniji.

Članak 12.

- (1) Zaštitne zelene površine unutar koridora ulica imaju funkciju zaštite od negativnog utjecaja kolnog prometa – od buke i ispušnih plinova.
- (2) Oblikovanjem površina iz stavka (1) ovog članka, njihovom širinom i odabirom biljaka postiglo se urbanističko gradiranje ulica po važnosti.
- (3) U tekstualnom dijelu plana u poglavlju 3.6. Hortikultura dani su uvjeti uređenja zelenih površina unutar Plana.

Članak 13.

- (1) Površine zona iz članka 8. podijeljene su na građevinske čestice na dijelovima koji su predviđeni za izgradnju objekata. Svako građevinskoj čestici je dodijeljena namjena, uvjeti uređenja i građenja.
- (2) Za nove veličina građevinske čestice je određena tako da odgovara građevinskoj liniji objekat. Od okolnog prostora su formirane javne gradske površine (parteri) koji su u vlasništvu grada.
- (3) Svaka građevinska čestica ima broj, veličinu i rubne koordinatne točke kako je prikazano grafičkim prilogom 2.4. *Plan parcelacije*.

Članak 14.

- (1) Planom se za sve građevine definira obavezni broj etaža, te najveća dopuštena visina građevine, a što je iskazano za svaku građevnu česticu u tablici 1. u članku 21. ove Odluke.

Članak 15.

- (1) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) i koeficijent iskorištenosti (Kis) dan je za ukupan plan (obuhvat) i za zone
- (2) 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 0,40 a Kis 1,84.

Namjena građevina

Članak 16.

- (1) Ovim Planom planiraju se novi objekti sljedećih namjena:
 - Pretežno stambena sa poslovnim sadržajima u prizemljima objekata (M)
 - Dom za smještaj starih i nemoćnih osoba, hospicij (D).
 - Podzemna garaža

Članak 17.

- (1) U prizemlje objekata stambeno-poslovne namjene (M) pretežno stambene namjene dozvoljava se smještaj poslovnih sadržaja u skladu s namjenom zone.
- (2) Maksimalna dopuštena katnost Po+P+5.
- (3) Smještaj i oblik markice prema grafičkom prilogu 2.2. Namjena objekata, nivelacijski podaci, vertikalni i horizontalni gabariti

Članak 18.

- (1) Objekt društvene namjene (D) je dom za stare i nemoćne osobe, te hospicij.
- (2) Objekt iz prethodnog stavka bit će nadopuna postojećem objektu „Betanija“ u kojem je smješten hospicij i dom za osobe starije životne dobi.
- (3) Novi objekt je poluugrađenog tipa, dijelom zapadne fasade izgrađena na međi s postojećim objektom.
- (4) U podzemnoj etaži planiran je parkirni prostor za potrebe osoblja i korisnika objekta. Lokacije, broj i dimenzije izlaza iz garaže su okvirne, točna pozicija i gabariti će se odrediti glavnim projektom.
- (5) U prizemnoj etaži objekta potrebno je osigurati propusnost za interventno vozilo prolazom minimalno slobodnog profila 3 x 4 m.
- (6) Dopuštena katnost objekta je Po+P+1, a najveća dopuštena visina jednaka visini objekta uz koji se gradi.
- (7) Smještaj i oblik markice prema grafičkom prilogu 2.2. Namjena objekata, nivelacijski podaci, vertikalni i horizontalni gabariti.

Članak 19.

- (1) Za podzemnu garažu propisuje se izgradnja ispod površine partera novplaniranih objekata stambeno-poslovne namjene

(2) Maksimalna dopuštena katnost Po. Uz podzemnu etažu dopušteno je na površini partera graditi objekt za pješачki izlaz iz garaže.

(3) Za ovu garažu i garaže u podzemnoj etaži stambeno-poslovnih objekata planirana su dva zajednička kolna ulaza/izlaza na površini.

(4) Lokacije, broj i dimenzije ulaza/izlaza su okvirne, točna pozicija i gabarit će se odrediti definirati će se u glavnom projektu u skladu sa Zakonom, propisima, standardima i drugim normativima iz oblasti zaštite i spašavanja ljudi i imovine, s tim da je izgradnja ulaza/izlaza označenog kao U1 obvezna.

(5) Izlaze iz garaže planirati tako da su zaklonjeni od pogleda. Arhitektonsko oblikovanje izlaza iz garaže mora biti usklađeno s oblikovnim rješenjem partera i u skladu sa suvremenim kretanjima u arhitekturi te moraju biti oblikovani da potpomognu ventilaciju i osvjjetljenje garaže.

Članak 20.

(1) Sve građevine u obuhvatu Plana se moraju projektirati i graditi sukladno važećim propisima glede zaštite od požara, zaštite na radu i drugim propisima ovisno o vrsti građevine, uz primjenu odgovarajućih materijala prilagođenim suvremenoj arhitekturi.

Članak 21.

(1) Urbanistički pokazatelji za parcele u sklopu Plana dane su tablično:

Tablica 1: Maksimalni mogući urbanistički pokazatelji za parcele na kojima je predviđena nova gradnja

OZNAKA PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m ²)	POVRŠINA OBJEKTA P _{max} (m ²)	VISINA OBJEKTA H _{max} (m)	KATNOST
M 7	640,00	640,00	20	Po+P+5
M 8	761,00	761,00	20	Po+P+5
M 9	563,50	563,50	20	Po+P+5
M 10	1906,42	1906,42	0	Po
D2	1087,82	763,75	10	Po+P+1

Članak 22.

Tretman postojećih građevina

(1) Postojeće građevine su:

- d) Objekt individualnog stanovanja na samom jugu obuhvata, katnost objekta je P+6, s garažama u prizemlju i stanovanjem na višim etažama,
- e) 5 objekata mješovite namjene, katnosti P+4, P+5, P+5, Su+P+4 i Su+P+5
- f) Objekt društvene namjene (D) dom za stare i nemoćne osobe, te hospicij.

(2) Za objekte iz stavka (1) ovog članka dopušteno je tekuće održavanje i rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima ili minimalno povećanje objekta za debljinu termoizolacije

Članak 23.

Uvjeti i način gradnje

- (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 izgradnju novih objekata planirati na način da:
 - na planiranim građevnim česticama mješovite namjene moguće je graditi građevine na slobodnostojeći i poluugrađeni način
 - objekat se postavlja svojom uličnom fasadom na Planom utvrđenu građevinsku liniju.
 - 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 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;
 - podrumi stambeno-poslovnih objekata namijenjeni su prvenstveno za smještaj garaža i ostava (pomoćnih sadržaja).
 - 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;
 - u objektima mješovite namjene poslovna prizemlja se ne smiju pretvarati u stambene jedinice;
 - 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
- oblikovanje građevina načelno provoditi u skladu sa funkcionalnim zahtjevima građevine. Reprezentativne dijelove zgrade načelno treba smjestiti prema regulacijskoj liniji, a servisne dijelove, ako ih ima, prema ostalim međama;
- vanjske jedinice klima uređaja montiraju se unutar lođe ili balkona. Na pročeljima (fasada, parapeti balkona...) orijentacije prema glavnim prometnicama nije dopušteno postavljanje klimatizacijskih uređaja i drugih vrsta uređaja (satelitske antene, itd.) koji narušavaju vizualnu kvalitetu cjeline. Navedene uređaje potrebno je predvidjeti projektom.
- 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). Planom nije predviđeno postavljanje fotonaponskih sustava u parterima okućnica, poslovnih i javnih građevina ili na izdvojenim površinama u obuhvatu.

Članak 24.

Uvjeti uređenja građevne čestice

- (1) Unutar granica Plana, uređenje građevinskih čestica planirati na način da:
- građevna čestica mora imati osigurane komunalne priključke (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetska i telekomunikacijska infrastruktura);
 - na svim građevnim česticama potrebno je osigurati nesmetan promet interventnih vozila;
 - teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled zone, te da se onemogućuje otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina, te moraju biti projektirane na način da omogućuju pristup osobama sa smanjenim tjelesnim sposobnostima;
 - priključke infrastrukture na građevne čestice/objekte izvesti prema Planu, odnosno prema Glavnom projektu koji treba izraditi prema Idejnom rješenju iz ovog plana.
 - građevna čestica mora imati osiguran pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika od 6,0 m;

Članak 25.

- (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 26.

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), uz uvjet da ista ne remeti pjsački koridor širine minimalno 1,6m.
- (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. Dopušteno je samo postavljanje privremenih objekata za održavanje kratkotrajnih manifestacija (sajmovi, koncerti i sl.)

Članak 27.

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 okretištem 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 28.

Uvjeti za postavljanje ograda, postavljanje stupova i samostalnih reklamnih objekata

- (1) Građevne čestice stambenih, stambeno poslovnih objekata i infrastrukturni objekti se ne ograđuju.
- (2) Građevne čestice doma za smjetaj starijih i iznemoglih osoba se mogu ograditi ogradom visine 2,5 m s time da neprovidno (betonsko ili kameno) podnožje ograde može biti od 0,5 do 0,9 m. Transparentni dio ograda može biti metalni ili od odgovarajućeg bilja (zelena živica).
- (3) Planom se predviđa ograđivanje građevnih čestica iz prethodnog stavka po njihovim graničnim linijama.
- (4) Ograda svojim položajem, visinom i oblikom ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine te time utjecati na sigurnost prometa;
- (5) Ograde koje se izvode prema prometnici trebaju biti pažljivo i arhitektonski kvalitetno oblikovane, u skladu s oblikovanjem građevina i poteza. Izbor vrste ograde ostavlja se na izbor projektantu.
- (6) Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na unutrašnju stranu (na građevnu česticu), tako da ne ugrožavaju prometovanje na javnoj prometnoj površini (nesmetani prolaz vozila, pješaka, bicikla i sl.).
- (7) 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;

1.5 UVJETI OPREMANJA INFRASTRUKTUROM

Članak 29.

- (1) Područje obuhvata Plana treba opremiti sljedećom infrastrukturom:
 - prometnom infrastrukturom
 - vodoopskrbom i kanalizacijom
 - 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, 2.5 Elektroenergetska infrastruktura, 2.6 Telekomunikacijska infrastruktura, 2.7 Odvodnja oborinskih voda, 2.8 Vodovod i kanalizacija.
- (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 30.

Planirano prometno rješenje

- (1) Prometno rješenje prikazano je na grafičkom prilogu 2.3. Promet i prometne površine, omogućava direktan pristup svim građevnim česticama te zadovoljava planirane kapacitete unutar zone.
- (2) Kote partera javnih površina i građevinskih čestica usklađene se s kotama planiranih kolnih površina
- (3) Kote partera neposredno uz ulaz u objekt prikazane na grafičkom prilogu 2.3. su načelnog karaktera, dok će se točne kote partera i ulaza u objekte utvrditi izmjerom i glavnim projektima objekata i partera.
- (4) 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.
- (5) Kote niveleta svih prometnica u obuhvatu su projektirane u vrijednostima oko 8,50 m n.m., što odgovara niveletama postojećih ulica u Čapljini.

- (6) Uređenje prometnih površina na području obuhvata plana razrađeno je na razini idejnog rješenja, te su kod izrade izvedbene dokumentacije moguća manja odstupanja.
- (7) 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.
- (8) Prometne površine se moraju graditi tako da se osiguraju uvjeti za vatrogasni pristup.
- (9) 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.

Članak 31.

- (1) Podaci o postojećim i planiranim prometnicama sadržani su u grafičkom i tekstualnom dijelu plana, a ti podaci, odnosno njihove trase, profili i križanja su oblikovni pri projektiranju i izvođenju/rekonstrukciji ulica.
- (2) Osnovna funkcionalna struktura prometnica se ne smije mijenjati.

Članak 32.

- (1) Prometno rješenje obuhvaća prometnice sa nogostupima, biciklističkim stazama, prostorom za javno zelenilo (visoko i nisko raslinje) uz te prometnice.
- (2) Promet je organiziran dvosmjerno, tj. riješen tako da je osiguran lakši pristup parcelama i parternim površinama.

Članak 33.

Križanja ulica

- (1) Križanja ulica su nižeg ranga i rješavaju se kao priključne tačke „TIP I“ bez mjera za kanaliziranje prometa
- (2) Na raskrižjima prometnica potrebno je osigurati dovoljno prostora za izvođenje kvalitetnog tehničkog rješenja raskrižja s eventualnim prometnim trakama za skretanje i unutarnjim radijusima.
- (3) 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 34.

Promet u mirovanju

- (1) Promet u mirovanju u obuhvatu Plana rješavati će se na parkiralištima, garažama i u podzemnoj garaži.
- (2) Dimenzija parkinga za osobna vozila je 2,5 x 5,0 m za okomito parkiranje.
- (3) Prilikom dimenzioniranja parkirnih mjesta potrebno je svako parkirno mjesto proširiti za 0,25 m na strani gdje se uz parkirno mjesto nalazi zid ili stup.

- (4) Parking mjesto za parkiranje jednog putničkog vozila osobe koja koristi invalidska kolica je veličine 3,75 x 5 m.
- (5) 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.
- (6) Na parkiralištima treba omogućiti parkirna mjesta za bicikle, mopede i motocikle.
- (7) 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 obaveznog 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	
Zdravstvo i socijalna skrb	Dom za stare	0,5 PM/100 m ²	
Šport i rekreacija	za rekreacijsku djelatnost, bruto razvijene i uređene površine za rekreaciju	1PM/500 m ²	

- (8) Nije dopušteno smanjenje naprijed određenog standarda.

Članak 35.

Biciklističke staze

- (1) U sklopu nogostupa mogu se uređivati biciklističke staze i to tako da su fizički odvojene od kolnika i u drugoj razini.
- (2) Najmanja širina biciklističke staze ili trake za jedan smjer vožnje je 1,0 m. Ukoliko se biciklistička staza nalazi neposredno uz kolnik dodaje se zaštitna širina od 0,75 m. Uzdužni nagib biciklističke staze ne bi trebao biti veći od 8%.
- (3) Biciklističke staze se mogu graditi u sklopu svih pješačkih koridora, posebno u zoni za sport i rekreaciju.

Članak 36.

Pješačke površine

- (1) Kretanje pješaka omogućava se gradnjom pješačkih nogostupa, ulica, trgova, šetališta i pješačkih staza. Minimalna širina za dvosmjerno kretanje pješaka je 1,6 m.
- (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 37.

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:
- (6) - početna kota dna šahta vodovodne cijevi iznosi 1,20 m;
- (7) Točne kote dna šahtova instalacija iz prethodnog stavka bit će određene prilikom izrade glavnih projekata instalacija, a prema uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.
- (8) Infrastruktura opisana ovim člankom obrađena je na kartografskom prikazu br. 2.8. *Vodovod i kanalizacija*.

Članak 38.

Sustav odvodnje otpadnih voda

- (1) Idejno rješenje odvodnje fekalnih voda predviđa izgradnju odvodnih cjevovoda do mjesta priključka kako je predviđeno uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća, a u skladu s projektom Glavni projekt fekalne i oborinske kanalizacije u Čapljini iz 2019. godine kako je prikazano na grafičkom prilogu 2.8. *Vodovod i kanalizacija*.
- (2) Oborinska odvodnja sa svih prometnih površina (prometnica, parkinga, partera) rješava se zatvorenim sustavom oborinske odvodnje (šahtovi, slivnici, cijevi), te se nakon pročišćavanja u mastolovu ispušta na mjestu zajedničkog ispusta kako je prikazano na grafičkom prilogu 2.7. *Odvodnja oborinskih voda*, a kako je predviđeno uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.
- (3) Cjevovodi fekalne i oborinske kanalizacije moraju biti položeni ispod vodoopskrbnih.
- (4) 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.
- (5) Točne kote dna šahtova instalacija iz prethodnog stavka bit će određene prilikom izrade glavnih projekata instalacija, a prema uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.

Članak 39.

(1) Priključke na javni put i mrežu instalacija treba u svakom konkretnom slučaju projektirati i uskladiti sa elementima danim u Planu, te prema grafičkim priložima 2.3 *Promet i prometne površine*, 2.5 *Elektroenergetska infrastruktura*, 2.6 *Telekomunikacijska infrastruktura*, 2.7 *Odvodnja oborinskih voda*, 2.8 *Vodovod i kanalizacija*.

(2) 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.

Članak 40.

Postupanje s otpadom

(1) Na području obuhvata ovog Plana s planom 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 pražnjenja 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.

(7) Ukoliko u dogledno vrijeme na području grada zaživi odvojeno prikupljanje otpada, na području obuhvata Plana može se instalirati jedan zeleni otok ili posude za odvojeno prikupljanje komponenti otpada na nekim od mjesta koja su predviđena Planom.

Članak 41.

Uređenje i opremanje javnih površina

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

(2) Ovim planom se utvrđuju zaštitne zelene površine (Z) u sklopu prometnih koridora i zelene površine u sklopu stambenih, mješovitih, gospodarskih i javnih zona.

(3) U koridorima svih prometnica Planom se propisuje obveza sadnje i održavanja drvoreda, u skladu sa hortikulturnim rješenjem.

- (4) Zelene površine u sklopu stambenih i mješovitih zona trebaju biti uređena i opremljena kvalitetnom urbanom opremom, koja uključuje i opremu za igru djece.
- (5) 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.
- (6) Nije dopušteno trajno ili dugoročno korištenje javne površine za namjenu koja je u suprotnosti s osnovnom namjenom.
- (7) 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.
- (8) U sklopu zelenih površina iz stavka (2) ovog članka ne mogu se graditi građevine osim:
- a) trafostanica i montažnih objekata komunalne infrastrukture, fontana, urbane opreme i statua;
 - b) pješački i biciklistički putovi, staze, odmorišta i sl.
- (9) Objekti komunalnih usluga, urbana oprema, spomenici i zelenilo mogu se postavljati, saditi i graditi u svim zonama.
- (10) Pri uređivanju i ozelenjivanju zaštitnih zelenih površina uz prometnice paziti da se ne ugrozi preglednost i sigurnost prometa, osobito u blizini križanja.
- (11) Na javnim površinama na kojima se uređuju prostori za masovna okupljanja moraju se osigurati prolazi za interventna vozila. Objekti komunalnih usluga, urbana oprema, spomenici i zelenilo na javnim površinama postavlja se na način da ne ometa sigurno odvijanje motornog i pješačkog prometa.
- (12) 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.
- (13) Parтерна obrada javnih površina mora biti takva da osigurava sigurnost korisnika u otežanim vremenskim prilikama.

Članak 42.

Opskrba električnom energijom

- (1) Ovim Planom se određuju trase energetske 10(20) kV mreže, energetske niskonaponske 0,4 kV i niskonaponske 0,4 kV mreže za javnu rasvjetu kao što je određeno na kartografskim prikazima br. 2.5. Elektroenergetska infrastruktura.

- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Sigurnosna zaštitna udaljenost od nadzemnih vodova 10kV je horizontalna projekcija 5m, a od kabljskih podzemnih vodova 10(20)kV sigurnosna udaljenost 1m.
- (5) Najmanja dopuštena udaljenost transformatorske stanice do granice prema susjednim građevnim parcelama iznosi 1 m, a do prometnice najmanje 2,5 m.
- (6) Ukoliko se na području obuhvata Plana pojavi potrošač čije potrebe zahtijevaju veliku vršnu snagu, lokacija za nove (dodatne) transformatorske stanice može se osigurati unutar njegove građevinske čestice, te mora imati izravni pristup s javne prometne površine.
- (7) Transformatorske stanice se mogu graditi unutar svih namjena.
- (8) Stanice će se izvesti prema potrebama koje će biti definirane planskom i projektnom dokumentacijom.

Članak 43.

Javna rasvjeta

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

Članak 44.

Dopunski (alternativni) izvori energije

- (1) Ovim Planom se omogućava izgradnja energetske učinkovite 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) 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).
- (3) Planom se dopušta instaliranje sustava za korištenje geotermalne energije i biogoriva za dobivanje električne energije za sve vrste građevina.

Članak 45.

Telekomunikacijska mreža

- (1) Elektronička komunikacijska infrastruktura za potrebe nepokretne zemaljske mreže se gradi kao kabljska kanalizacija sa pripadajućom opremom.

- (2) Planom se omogućuje izgradnja nove te dopuna i rekonstrukcija postojeće telekomunikacijske mreže. Treba težiti zamjeni kableske u svjetlovodnu mrežu i maksimalnoj pokrivenosti područja obuhvata.
- (3) Postavljanje odašiljača i repetitora nije dopušteno unutar obuhvata ovog plana.
- (4) 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.
- (5) Trasiranje se vrši u skladu sa rasporedom infrastrukturnih vodova, određenim na kartografskom prikazu br. 2.6. Telekomunikacijska infrastruktura, a gradi se u skladu sa odgovarajućim važećim propisima iz ove oblasti.
- (6) 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.
- (7) Koridori telekomunikacijske mreže mogu se koristiti i za kabelsku TV mrežu.
- (8) 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.
- (9) Potrebno je omogućiti etapno postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture, tako da se mogu osigurati potrebni kapaciteti za svaku od cjelina stambene, poslovne, trgovačke ili ugostiteljsko-turističke namjene, ovisno o potrebama koje se definiraju projektima za svaku od njih.
- (10) Za sve građevine se propisuje koncentracija telekomunikacijske instalacije u ormarić koji je stalno dostupan djelatnicima održavanja sustava.
- (11) Izgradnja građevina koje su dijelovi elektroničke komunikacijske infrastrukture moguća je unutar svih namjena određenih ovim Planom, na česticama koje imaju kolni pristup, ili unutar građevina drugih djelatnosti.

1.6 MJERE ZAŠTITE, OČUVANJA I SANACIJE UGROŽENIH DIJELOVA PROSTORA

Članak 46.

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 čestice, 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 35-40 dBa danju i 30-35 dBa noću iz stacionarnih izvora i 40-45 dBa danju te 35-40 dBa noću iz nestacionarnih izvora (automobila).
- 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 47.

Mjere očuvanja kulturno-povijesnog naslijeđa i zaštićenih područja prirodnih vrijednosti

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

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

(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 48.

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 svijetla širina 90 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) 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.
- (7) 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.
- (8) 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.
- (9) Parkirališno mjesto za invalidski automobil mora biti veličine 3,75 x 5 m i vidljivo označeno.
- (10) 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.
- (11) 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.

- (12) 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.
- (13) 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).
- (14) Pješačke površine iz prethodnog stavka trebaju biti izdignute u odnosu na kolnik.
- (15) U slučaju kad su dijelovi površina iz stavka 13. ovog članka različitih razina, obavezno se međusobno povezuju rampama.
- (16) Iznimno od prethodnog stavka ovog članka, kada visinsku razliku nije moguće svladati rampom, ista se može svladati univerzalnim dizalom ili drugim mehaničkim uređajem.

1.7 UVJETI ODREĐIVANJA TROŠKOVA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 49.

(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 50.

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

(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 51.

(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, naknada za uređenja zemljišta i od naknada rente.

(2) Visine prihoda od prodaje zemljišta i prihoda za uređenje zemljišta ovise od namjene objekta, a računaju se po m² neto korisne površine objekta.

(3) 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*), 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.

1.8 ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 52.

(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 Plana ne mogu se obavljati bilo kakve radnje suprotne ovom Planu.