

URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI PRIJEDLOG

Prostorno-planska dokumentacija: Izvod iz Odluke o izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja naselja Široki Brijeg („Sl. glasnik općine (grada) Široki Brijeg“, broj: 3/00, 6/05, 9/10, 3/12 i 5/16) i Odluke o donošenju Detaljnog plana uređenja gradskog područja „Vrace“ („Sl. glasnik općine Široki Brijeg“, broj: 7/07 i 4/14).

Projektna dokumentacija za rekonstrukciju robne kuće: idejni arhitektonsko urbanistički projekt urađen od strane autora Pere Češkića d.i.a., Borisa Solde d.i.a. sa suradnikom Matom Skokom d.i.a. od rujna 2020. godine,

Lokacija/zona zahvata: parcela robne kuće označena kao k.č. 947 k.o. Lištica, te Ulica fra Didaka Buntića (od Trga Širokobriježkih žrtava rata, do hotela „Park“) i ostale javne površine uz spomenutu prometnu dionicu (Trg dr. Ante Starčevića,...).

Zona izgradnje: gospodarska namjena, poslovna (uslužna, trgovačka, servisna), pretežito izgrađeno građevinsko područje.

Predmet urbanističko-tehničkih uvjeta: Rekonstrukcija robne kuće u sklopu uređenja centralnog dijela grada od Trga Širokobriježkih žrtava rata do hotela „Park“, uključujući sve javne površine uz spomenutu prometnu dionicu kao i prostor bivšeg kolodvora i parking prostora.

Opis postojećeg stanja: zahvat obrađen u ovim urbanističko-tehničkim uvjetima je dio detaljnog urbanističkog projekta uređenja središta grada koji obuhvaća Ulicu Stjepana Radića (od zgrade Županije Zapadnohercegovačke do Trga Širokobriježkih žrtava rata), Ulicu fra Didaka Buntića (od Trga Širokobriježkih žrtava rata, do hotela „Park“), te ostale javne površine uz spomenutu prometnu dionicu koji zahtijevaju kvalitetnije urbanističko tješenje. Naglasak ovog projekta je na uređenju Trga dr. Ante Starčevića i parkinga ispod robne kuće i hotela, što se direktno veže uz objekt robne kuće.

Zonu obrađenu ovim urbanističko-tehničkim uvjetima karakterizira arhitektonsko urbanistička cjelina izgrađena sredinom 70-tih godina prošlog stoljeća, kada su izgrađeni hotel, robna kuća, stambeno poslovna zgrada i središnji prostor trga. Hotel Park je ranije rekonstruiran, a ostatak partera kompleksa je u lošem stanju.

A) URBANISTIČKO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

Neposredno uz rijeku Lišticu, sa istočne i južne strane robne kuće aktivira se javna pješačka komunikacija, a postojeća staza između hotela i robne kuće se u potpunosti zadržava. Sve komunikacije vode na trg, koji poprima karakteristike gradskog središta, s fontanom, drvoredom i kompletnom urbanom opremom. U sklopu urbanističkog rješenja ovog područja planira se i uređenje parka na sjeveru, uz rijeku Lišticu. Južni parking ispod hotela i robne kuće se preuređuje, a po potrebi može služiti i u druge svrhe (koncerti, javna okupljanja...). te je predviđena izgradnja parkinga s prilaznom rampom za potrebe robne kuće.

Detalji oko uređenje parka na sjeveru uz rijeku Lišticu i trga ispred robne kuće, kao i ostale javne površine bit će naknadno obrađeni.

B) PARCELACIJA ZEMLJIŠTA I REKONSTRUKCIJA ROBNE KUĆE

1) PARCELACIJA:

- formirati građevnu parcelu od dijela parcele označene kao k.č. 947 k.o. Lištica na kojoj je smješten objekt robne kuće i dijela parcela označenih kao k.č. 946, 948, 954 i 957 sve k.o. Lištica,
- oblik, položaj i veličina novoformirane građevne parcele, te regulacijska i građevne crte su prikazani grafički,
- površina novoformirane građevne parcele za objekt robne kuće iznosi cca 2394 m²,
- parcelaciju će izvršiti Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar, a sve prema grafičkom prilogu ovih uvjeta,
- svrha parcelacije: formiranje građevne parcele za robnu kuću i formiranje okolnih javnih površina,
- uređenje parcele: maksimalno ozeleniti, uređenje ostalog neizgrađenog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima i sl.,

2) REKONSTRUKCIJA:

- dogradnja se vrši na postojećem objektu na jugoistočnoj strani, gabarit objekta: nepravilni oblik dimenzija cca 20,10 x 10,50 (skraćenje 3,10) m, postojeći objekt zadržava svoju namjenu (poslovna + javno sklonište u suterenu),
- namjena dogradnje: stambeno-poslovna, od toga podrum – parking + ostave, suteran – gospodarski prostor, prizemlje - poslovni prostor, 1-5 kat stambeni prostor (6 stambenih jedinica), a postojeći objekt zadržava svoju namjenu (poslovna + javno sklonište u suterenu) uz sanaciju i restauraciju,
- bruto površina dogradnje: cca 1849 m² (od toga podrumaska garaža cca 635 m²), tlocrtna brutto površina dogradnje iznosi cca 173,16 m²,
- visina građevine iznosi cca 23,80 m, a mjeri se od konačno izravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata odnosno vrha nadozida potkrovlja – vijenca. (Max. dozvoljena visina prema GUP-u iznosi 20 m, a mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njenom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata odnosno vrha nadozida potkrovlja – vijenca, a do sljemena građevine 21 m, a prema DP Vrace na ovom području zadržava se postojeća visina bez mogućnosti povišenja,
- konstrukcija objekta: AB u kombinaciji s zidanom, ravni krov,
- arhitektonsko oblikovanje objekta: zadržati razvedenost volumena postojeće robne kuće s ciljem očuvanja osnovnog urbanističko arhitektonskog koncepta originalnog projekta, kao i prilagoditi obilježjima autohtone arhitekture korištenjem građevinskih materijala i elemenata građenja primjerenih na tom području, uz mogućnost suvremenog tretmana nove izgradnje,
- prilaz objektu: postojeći pješački prilazi s Trga dr. Ante Starčevića, a kolni prilaz s južne strane objekta (grafički naznačeni),
- parkirališni prostor: s južne strane objekta robne kuće, ukupno 32 parkirna mjesta, od toga 14 parkinga u nivou terena, a 18 parking mjesta u podrumu,
- nivelacijska kota novog parkinga je u nivou terena suterena, sa prilaznom rampom u podrum,
- priključke objekta na infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja i elektroopskrba) riješiti s nadležnim javnim poduzećima,
- **ostali uvjeti:**
 - 1) podrum je potrebno izvesti min. 1m od ruba građevne parcele,

- 2) potrebno je objekt s istočne strane korigirati tako da najmanja udaljenost od zida korita bude min. 5 m na višim nivoima,
- 3) izgradnjom objekta ne bi se smjele narušiti vizure na crkvu i gimnaziju s Trga žrtava rata, što treba dodatno proanalizirati,
- 4) rekonstrukcijom objekta robne kuće, uzeti u obzir postojeće sklonište u sklopu objekta, te osigurati da se ne ugroze i ne naruše tehnički uvjeti skloništa,
- 5) pri izgradnji objekta ukoliko se naiđe na neevidentirane objekte i instalacije pod zemljom, iste je potrebno riješiti i usuglasiti s javnim poduzećima,
- 6) sve radove izvesti sukladno tehničkim propisima i pravilima struke.

▪ suglasnosti i mišljenja:

- prethodna elektroenergetska suglasnost broj: 050-01-20-0221 od 20.1.2020. godine izdana od strane JP «Elektroprivreda HZ –HB» d.d. Mostar, Poslovnica »Elektro-Široki Brijeg»,
- suglasnost JP «Vodovod i kanalizacija» d.o.o. Široki Brijeg broj: 12/20 od 16.1.2020. godine,
- suglasnosti javnih poduzeća usuglasiti s javnim poduzećima.

Napomena: prema Odluci o izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja naselja Široki Brijeg i Odluci o donošenju Detaljnog plana uređenja gradskog područja „Vrace“ pojedini parametri ne zadovoljavaju (npr. namjena, udaljenost od granica parcele, visina objekta), te je potrebno provesti javnu raspravu, kao i zatražiti suglasnost Stručne komisije za davanje mišljenja pri izdavanju lokacijskih dozvola Grada Širokog Brijega.

Prilog lokacijskoj dozvoli: 06-23-815/2019

Grafički prilog ovih uvjeta je na listovima broj 4 i 5.

Broj: 112/20
Š. Brijeg, 9.11.2020. god.

**SLUŽBA ZA PROSTORNO
UREĐENJE I ZAŠTITU OKOLIŠA**