

## **DETALJNI PLAN UREĐENJA**

**GRADSKO PODRUČJE “DUHANSKA STANICA“  
U ŠIROKOM BRIJEGU**  
za razdoblje do 2027. godine

**- KNJIGA 3: ODLUKA O PROVOĐENJU PLANA -**

**NACRT**

DETALJNI PLAN UREĐENJA  
GRADSKO PODRUČJE  
„DUHANSKA STANICA“  
U ŠIROKOM BRIJEGU  
Za razdoblje do 2027. godine

- KNJIGA 3: ODLUKA O PROVOĐENJU PLANA -

**NACRT**

---

PLAN JE PREZENTIRAN KROZ 4 KNJIGE:  
KNJIGA 1. URBANISTIČKA OSNOVA  
KNJIGA 2. PLAN  
**KNJIGA 3. ODLUKA O PROVOĐENJU PLANA**  
KNJIGA 4. KNJIGA PRILOGA

---

Naziv plana: DETALJNI PLAN UREĐENJA  
GRADSKO PODRUČJE „DUHANSKA STANICA“ U ŠIROKOM BRIJEGU

---

Dio plana: PLAN – **nacrt**

---

ODLUKA O IZRADI PLANA:  
*Odluka o pristupanju izradi detaljnog plana  
uređenja prostora za gradsko područje  
"Duhanska stanica" broj 01-02-651/05-3  
(Službeni glasnik Općine Široki Brijeg, broj  
7/2005, objavljen 14.11.2005. godine)*

---

ODLUKA O USVAJANJU PLANA:

NOSITELJ PRIPREME PLANA:

**GRAD ŠIROKI BRIJEG**  
**Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoliša**  
Fra Didaka Buntića 11, 88 220 Široki Brijeg  
tel.: + 387 39 702 801; fax: + 387 39 705 915  
web: [www.sirokibrijeg.ba](http://www.sirokibrijeg.ba);  
e-mail: [sirokibrijeg@sirokibrijeg.ba](mailto:sirokibrijeg@sirokibrijeg.ba)

---

NOSITELJ IZRADE PLANA:

**ECOPLAN d.o.o. Mostar**  
Poduzeće za prostorno i urbanističko planiranje,  
projektiranje i konzalting  
Mostar, dr. Ante Starčevića 3  
tel.: + 387 36 397 400; fax: + 387 36 397 410  
web: [www.ecoplan.ba](http://www.ecoplan.ba);  
e-mail: [ecoplan@ecoplan.ba](mailto:ecoplan@ecoplan.ba)

---

PEČAT NOSITELJA IZRADE PLANA:

---

Marko Puljić, direktor

---

ODGOVORNI PLANER:

---

dr.sc. Borislav Puljić, dipl.ing.arh.

---

PLANERSKI TIM:

Marija Rakić, dipl. ing. arh.  
Mirela Šetka Prlić, dipl. ing. građ.  
Danijela Mandić, dipl. ing. građ.  
Marina Jeličić, dipl. ing. građ.  
Marijan Radić, dipl. ing. el.  
Bojan Spasojević, dipl.ing.polj.

---

PEČAT GRADSKOG VIJEĆA ŠIROKI BRIJEG:

PREDSJEDAVAJUĆI:

---

Vinko Topić

---

Br. ugovora:  
UO:03-108/16-6 (broj Naručitelja)  
I – 178 - 391/16 (broj Izvršitelja)

---

Vrijeme izrade:  
Ožujak 2022. -

---

**SADRŽAJ**

I.	OPĆE ODREDBE .....	2
II.	NAMJENA POVRŠINA I ORGANIZACIJA PROSTORA .....	6
III.	NAMJENA, UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE/REKONSTRUKCIJE GRAĐEVINA.....	12
IV.	UVJETI OPREMANJA INFRASTRUKTUROM .....	17
	IV.1. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA GRADSKE ULIČNE MREŽE.....	17
	IV.2. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA GRADSKE KOMUNALNE MREŽE.....	20
	IV.3. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA GRADSKE ELEKTROENERGETSKE I TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE .....	23
V.	MJERE ZAŠTITE, OČUVANJA I SANACIJE UGROŽENIH DIJELOVA PROSTORA.....	25
VI.	MJERE PROVEDBE PLANA .....	27
VII.	UVJETI ODREĐIVANJA TROŠKOVA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA .....	28
VIII.	PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE.....	29

Na temelju članka 20 i 21. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine Županije Zapadnohercegovačke“, broj: 4/99, 15/01, 10/03 i 18/11), članka 58. Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine Federacije BiH“, broj: 63/04, 50/07, 87/10) i članka 27. stavak 2. Statuta Grada Širokog Brijega („Službeni glasnik Grada Širokog Brijega“, broj: 1/16), Gradsko vijeće Široki Brijeg na \_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_ . godine donijelo je:

**PREDNACRT**  
**ODLUKE O PROVOĐENJU**  
**DETALJNOG PLANA UREĐENJA**  
**GRADSKOG PODRUČJA DUHANSKA STANICA**  
**U ŠIROKOM BRIJEGU**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

(1) Detaljni plan uređenja gradskog područja Duhanska stanica u Širokom Brijegu (u daljnjem tekstu: Detaljni plan ili Plan) je detaljni planski dokument kojim se precizno definiraju uvjeti za gradnju i uređenje pojedinih zahvata na prostoru bivše Duhanske stanice u Širokom Brijegu.

(2) Detaljni plan je izrađen na osnovi „Odluke o pristupanju izradi Detaljnog plana uređenja prostora za gradsko područje „Duhanska stanica“ (Službeni glasnik Općine Široki Brijeg“, broj: 7/2005.) od 9.11.2005. godine.

**Članak 2.**

**PROVOĐENJE PLANA**

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

(2) Detaljnim planom se definiraju namjene pojedinih površina i propisuju uvjeti projektiranja i izgradnje objekata.

### Članak 3.

#### SADRŽAJ PLANA

- (1) Dokumentaciju Detaljnog plana sačinjavaju:
- Odluka o pristupanju izradi Detaljnog plana,
  - Smjernice za izradu Detaljnog plana,
  - Ugovor o izradi Detaljnog plana Nositelja izrade i Nositelja pripreme
  - Urbanistička osnova s osnovnom koncepcijom urbanog uređenja,
  - Detaljni plan uređenja,
  - Dokumentacija o uključivanju javnosti: zapisnici sa rasprava o planu, izjašnjenja na sugestije i primjedbe i sl.
- (2) Detaljni plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.
- (3) Tekstualni dio Detaljnog plana sadrži:
- Izvod iz urbanističke osnove;
  - Projekciju izgradnje i uređenja prostorne cjeline;
  - Odluku o provođenju Detaljnog plana;
  - Priloge iz alineja 1, 2, 3, i 6 stavka (1) članka 3.
- (4) Grafički dio Detaljnog plana sadrži sljedeće priloge:
- a. Izvod iz Urbanističke osnove:
    - 1.1. *Osnovni koncept namjene;*
  - b. Projekcija izgradnje i uređenja prostora
    - 2.1. *Namjena površina;*
    - 2.2. *Namjena objekata, nivelacijski podaci, horizontalni i vertikalni gabariti*
    - 2.3. *Promet i prometne površine*
    - 2.4. *Elektroenergetska infrastruktura;*
    - 2.5. *Telekomunikacijska infrastruktura;*
    - 2.6. *Vodovod i kanalizacija;*
    - 2.7. *Plan parcelacije*
    - 2.8. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*
- (5) Grafički prilozi iz stavka (4) ovog članka su urađeni u mjerilu 1 : 500.

### Članak 4.

#### POJMOVNIK

- (1) U sklopu Detaljnog plana koriste se sljedeći pojmovi:
- **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 čestici 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.
- **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.
- **Koeficijent izgrađenosti (kig)** je odnos tlocrtnne 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 računavaju 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 čestice, 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 računavaju 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).
- **Površina prometnice** (koridor ulice) označava građevnu česticu prometnice, a obuhvaća poprečni profil ceste te usjeke i nasipe koji se u građevinskom području rješavaju potpornim zidovima u okvirima utvrđenog koridora prometnice.
- **Javnom prometnom površinom** smatraju se javne i nerazvrstane ceste koje služe za promet vozila određene odlukom Općine Široki Brijeg.

- **Kolni prilaz** je prilaz za motorna vozila širine minimalno 3 m na građevnu parcelu.
- **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.

**Članak 5.****PROSTORNI OBUHVAT PLANA**

(1) Područje obuhvata plana prikazano je na svim grafičkim priložima plana u mjerilu 1:500.

(2) Površina obuhvata Detaljnog plana uređenja je 4.28 ha, uključuje katastarske čestice 425/1, 425/2, 426, 427/1, 427/2, 428/1, 428/3, 428/4, 428/5, 428/6, 428/7, 428/8, 428/9, 428/10, 428/11, 428/12, 428/13, 428/14, 428/15, 428/16, 428/17, 430, 431, 432, 433, 434.

**Članak 6.****VREMENSKI OBUHVAT PLANA**

(1) Temeljem *Odluke o pristupanju izradi Plana (Službeno glasilo Općinskog vijeća Grada Širokog Brijega, br. 4/14)*, plan se donosi na razdoblje do 2027. godine.

(2) Planski period počinje teći danom stupanja na snagu ove Odluke.

**II. NAMJENA POVRŠINA I ORGANIZACIJA PROSTORA****Članak 7.****NAMJENA PROSTORA**

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

- ZONA 1a Društvena i javna namjena - kulturna D1
- ZONA 1b Društvena i javna namjena - srednjoškolska D2
- ZONA 1c Društvena i javna namjena - upravna D3
- ZONA 2 Javne zelene površine – park posebne namjene Z1
- ZONA 3 Obuhvat arhitektonskog natječaja - mješovita – društveno-poslovna M1
- ZONA 4 Gospodarska-poslovna K1
- ZONA 5 Gospodarska – proizvodna P
- ZONA 6 Zaštitne zelene površine Z
- ZONA 7 Infrastrukturne (prometne) površine

(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 8.****JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – KULTURNA (D1)**

(1) ZONA 1a Javna i društvena namjena – kulturna D1 odnosi se na prostor novog magacina Duhanske stanice sa pripadajućim prostorom između dva magacina.

(2) Unutar zone iz stavka (1) ovog članka planirane su ukupno tri građevinske čestice oznaka A2, A5, i E, od kojih su građevinske čestice A2 i E predviđene za postojeće građevine, a čestica A5 se parcelira za trafo-stanicu. Građevinsku česticu E potrebno je preparcelirati u skladu s novim prometnim rješenjima koja daje Detaljni plan.

(3) U zoni je predviđena rekonstrukcija novog magacina te daljnje uređenje partera. Za postojeći stambeno-poslovni objekt dopušteno je minimalno povećanje horizontalnog gabarita za debljinu termoizolacije. Dopuštena je izgradnja infrastrukturnih objekata (trafo-stanica).

(4) U ovoj zoni dopušteno je i:

- parterno i hortikulturno uređenje gradskog trga s urbanom opremom i rasvjetom,
- prometovanje samo i isključivo interventnih vozila, a dostavna vozila prometuju prema unaprijed utvrđenom vremenskom planu,
- izgradnja objekta javnog toaleta smještenog cijelim volumenom ispod kote trga.

**Članak 9.****JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – SREDNJOŠKOLSKA (D2)**

(1) ZONA 1b Javna i društvena namjena – srednjoškolska D2 odnosi se na prostor starog magacina Duhanske stanice te prostora s njegove zapadne strane.

(2) Unutar zone iz stavka (1) ovog članka planirana je samo jedna građevna čestica oznaka A1 i mjesta za uređenje parkinga, te javnih, zelenih i pješačkih površina.

**Članak 10.****JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – UPRAVNA (D3)**

(1) ZONA 1c Javna i društvena namjena – upravna D3 odnosi se na prostor oko postojeće zgrade Županije Zapadnohercegovačke s pripadajućim parterom.

(2) U zoni iz stavka (1) ovog članka predviđena je jedna građevinska čestica A3 za postojeću građevinu.

(3) U ovoj zoni nije planirana nova gradnja.

(4) U ovoj zoni dopuštena je rekonstrukcija u postojećim gabaritima ili minimalno povećanje objekta za debljinu termoizolacije.

**Članak 11.****JAVNE ZELENE POVRŠINE - PARK POSEBNE NAMJENE (Z1)**

(1) ZONA 2 Javne zelene površine – Park posebne namjene Z1 odnosi se na prostor postojeće zelene površine zapadno od starog magacina Duhanske stanice.

(2) U ovoj zoni predviđeno je uklanjanje devastirane zgrade upravitelja.

(3) U ovoj zoni predviđena je nova građevinska parcela za planirani objekt trafostanice.

(4) Ostatak zone planira se za uređenje zelene površine uz obvezno čuvanje vrijedne visoke vegetacije.

(5) Obvezno je zadržavanje i prilagođavanje zatečenim prirodnim prostornim uvjetima.

(6) Zabranjeno je formirati u potpunosti umjetni okoliš, preporučuje se uređenje memorijalnog parka u spomen na industriju duhana u Hercegovini.

(7) Na površini rezerviranoj za park posebne namjene dopuštena je:

- izgradnja novog infrastrukturnog objekta (trafostanica) uz obvezno formiranje zaštitne zelene zone oko nje za minimalnu uočljivost i ograničenu vizualnu izloženost
- sadnja i oblikovanje nove visoke i niske vegetacije koja odgovara postojećoj,
- postavljanje spomen-obilježja, skulpture, kipa ili biste
- uređenje partera, zelenih i pješačkih površina
- postavljanje urbane opreme,
- polaganje infrastrukturnih vodova i uređaja, javnih česmi, javnog sata i drugih objekata komunalne infrastrukture,

(8) Na površini rezerviranoj za spomen-park zabranjeno je:

- graditi trajne ili privremene građevine,
- postavljati trajne ili privremene montažne građevine, kioske, prodajne kućice i pozornice.

**Članak 12.****MJEŠOVITA NAMJENA – DRUŠTVENO-POSLOVNA (M1)**

(1) ZONA 3 Mješovita, društveno-poslovna M1, zona obuhvata arhitektonskog natječaja nalazi se na prostoru bivših šest baraka koje su pripadale kompleksu Duhanske stanice.

(2) U ovoj zoni planirana je jedna nova građevinska čestica A4 za koju su urbanistički uvjeti propisani čl.22, st (7), čl. 23, st (3) i čl. 41. ove Odluke.

(3) U ovoj zoni dopuštena je nova izgradnja, a uvjeti za nju su propisani čl. 23, st (3) ove Odluke. Detaljno oblikovanje zone s gabaritima objekta ili objekata dat će arhitektonski projekt koji će se odabrati kao najbolji na temelju javnog otvorenog arhitektonskog idejnog natječaja.

**Članak 13.****GOSPODARSKA-POSLOVNA (K1)**

(1) *ZONA 4 Gospodarska – poslovna K1* obuhvaća prostor oko postojećeg poslovnog objekta na sjeveru zone, omeđenog dijelom prstenaste prometnice sa sjevera i zapada te servisnom ulicom s juga.

(2) U ovoj zoni predviđene su dvije građevinske čestice – za postojeći objekt D1 i za objekt trafostanice D2.

Za postojeći objekt nije planirana daljnja gradnja. Sve potrebe za parkiranjem za izgrađeni objekt rješavaju se unutar zone. Potrebe za parkiranjem definirane su člankom 29. ove Odluke.

(3) U ovoj zoni dopuštena je:

- izgradnja nove trafo-stanice;
- uređenje partera, parkirnih i zelenih površina
- tekuće održavanje.

(4) U ovoj zoni zabranjeno je:

- ograđivanje prostora zone.

**Članak 14.****GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNA (P)**

(1) *ZONA 5 Gospodarska namjena – proizvodna P* obuhvaća prostor oko postojećeg objekta punionice pitke vode.

(2) U ovoj zoni predviđena je jedna građevinska čestica. Ova građevinska čestica ne predstavlja dio javnog prostora grada, u isključivom je privatnom vlasništvu te se detaljnim planom njezin parter ne tretira.

(3) U ovoj zoni dopuštena je:

- tekuće održavanje i adaptacija objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima;
- uređenje partera;
- ograđivanje prostora zone prema granicama parcele.

(4) U ovoj zoni zabranjena je:

- dalja gradnja, dogradnja i nadogradnja objekta;

(5) S obzirom na to da je namjena ove zone suprotna namjeni koju propisuje važeći Urbanistički plan Grada Širokog Brijega te da je proizvodna djelatnost dugoročno neodrživa u centralnim gradskim zonama, zadržava se postojeća industrija isključivo do napuštanja namjene nakon čega se zona mora prenamijeniti u stambenu.

**Članak 15.****ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)**

- (1) ZONA 6 Zaštitne zelene površine Z predstavlja područje izvan prstenaste prometnice.
- (2) U ovoj zoni ne planiraju se građevinske čestice.
- (3) U zoni 6 je dopušteno:
  - uređenje partera
  - infrastrukturni zahvati (izgradnja trafostanice ili podzemnih infrastrukturnih vodova)

**Članak 16.****INFRASTRUKTURNE (PROMETNE) POVRŠINE (IS)**

- (1) ZONA 7 Infrastrukturne (prometne) površine IS obuhvaća koridor prometnica unutar obuhvata Detaljnog plana., odnosno 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) Granice zone ujedno su i granice građevinske čestice prometnice s pripadajućim zelenim i pješačkim pojasevima.
- (3) U ovoj zoni dopuštena je:
  - izgradnja prometnica prema zasebnim projektnim rješenjima čiji su uvjeti zadani ovim planom;
  - uređenje pješačkih i zelenih površina s urbanom opremom;
  - polaganje infrastrukturnih vodova u koridor prometnice.

**Članak 17.****POVRŠINE ZA SMJEŠTAJ TRAFOSTANICA**

- (1) Površine namijenjene za smještaj trafostanica su parcele za izgradnju trafostanica. Površina tih parcela je oko 35 m<sup>2</sup> (7x5m), a njihov položaj je definiran u grafičkom prilogu 2.7. *Plan parcelacije*.
- (2) Trafostanice su smještene su zonama K1, D1 i Z1.
- (3) Infrastrukturni objekti za smještaj trafostanica su montažno – slobodnostojeće građevine ili u objektima u zasebnim prostorijama namijenjenim za smještaj transformatora i potrebne opreme.
- (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.

**Članak 18.****STRUKTURA NAMJENE PROSTORA**

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

ZONA	NAMJENA	OZNAKA	POVRŠINA (ha)	%
ZONA 1a	Javna i društvena namjena - kulturna	D1	0,93	21,73%
ZONA 1b	Javna i društvena namjena - srednjoškolska	D2	0,26	6,07%
ZONA 1c	Javna i društvena namjena - upravna	D3	0,23	5,37%
ZONA 2	Javne zelene površine – Park posebne namjene	Z1	0,29	6,78%
ZONA 3	Obuhvat arhitektonskog natječaja – mješovita, društveno-poslovna namjena	M1	0,54	12,62%
ZONA 4	Gospodarska-poslovna namjena	K1	0,46	10,75%
ZONA 5	Gospodarska – proizvodna namjena	P	0,28	6,54%
ZONA 6	Zaštitne zelene površine	Z	0,14	3,27%
ZONA 7	Infrastrukturne (prometne) površine	IS	1,12	26,87%
UKUPNO:			4,28	100%

**Članak 19.****URBANISTIČKI POKAZATELJI**

(1) Urbanistički pokazatelji za parcele određene Planom parcelacije dane su tablično:

NAZIV PARCELE	POVRŠINA PARCELE (P) (m <sup>2</sup> )	TLOCRTNA P OBJEKATA NA PARCELI (m <sup>2</sup> )	KIG	BR. Nadzemnih ETAZA	BRUTO P OBJEKATA NA PARCELI (m <sup>2</sup> )	KIS
Parter A	10608,53	0,00				
A1	1229,52	1061,09		5	5.305,45	
A2	1310,45	1127,01		5	5.635,05	
A3	801,27	662,17		3	1986,51	
A4	5712,90	5376,24	max 0,7	max 2	Max 8.064,36	1,50
A5	36,73	8,80		1	8,80	
Parcela A	19699,40	max 8.235,31	0,35		16616,98	0,85
Parter B	2802,89	0,00				
B1	38,95	8,80		1	8,80	

NAZIV PARCELE	POVRŠINA PARCELE (P) (m <sup>2</sup> )	TLOCRTNA P OBJEKATA NA PARCELI (m <sup>2</sup> )	KIG	BR. Nadzemnih ETAŽA	BRUTO P OBJEKATA NA PARCELI (m <sup>2</sup> )	KIS
Parcela B	2841,84	8,80	0,05		8,80	0,10
Parter C		0,00				
C1		1703.25		1	1703.25	
Parcela C	2868.23	1703.25	0,6		1702.25	0,6
Parter D	2821,83	0,00				
D1	4534,75	1711,92		2	3423,84	
D2	35,97	8,80		1	8,80	
Parcela D	4569,75	1720,72	0,37		3432,64	0,75
Parter E		0,00				
E1		80.21		2	160.42	
Parcela E	297.80	80.21	0,27		160.42	0.53

(2) S obzirom na to da su zone F i G zaštitne zone bez planirane izgradnje za njih se ne daju urbanistički pokazatelji.

### III. NAMJENA, UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE/REKONSTRUKCIJE GRAĐEVINA

#### Članak 20.

##### NAMJENA GRAĐEVINA

(1) Unutar plana su definirane sljedeće namjene objekata:

- javna i društvena: kulturna (D1), srednjoškolska (D2) i upravna (D3)
- mješovita: društveno – poslovna (M1)
- stambena - kolektivno stanovanje (S2)
- industrijska - proizvodna (P) i poslovna (K)
- infrastrukturna (IS)

#### Članak 21.

##### TRETMAN POSTOJEĆIH GRAĐEVINA

(1) Postojeće građevine koje se zadržavaju su:

- a) građevine koje su dio bivšeg kompleksa Duhanske stanice: stari magacin i novi magacin.
- b) zgrada Županije Zapadnohercegovačke

- c) poslovni objekt na sjeveru zone (Konzum)
- d) individualni stambeno-poslovni objekt

(2) Postojeće građevine bivšeg kompleksa Duhanske stanice za koje je valorizacijom ocijenjeno da nemaju vrijednost i da se ruše su: kuća upravitelja, zgrada uprave, pogon za fermentaciju, zgrada OTP-a, šnajderaj i dva objekta garaža/radionica. Rušenje se vrši prema grafičkom prilogu 2. *Prikaz postojećeg stanja* iz Urbanističke osnove.

(3) Za postojeće skladište trgovačkog objekta predviđa se zamjenska gradnja.

(4) Postrojenje Lede s dogradnjom se uvjetno zadržava do napuštanja namjene. Nakon napuštanja trenutne namjene zonu treba prenamijeniti u stambenu, S2 – kolektivno stanovanje.

(5) Preostala baraka bivšeg kompleksa Duhanske stanice je predviđena za rušenje, nakon što se usvoji arhitektonsko rješenje na temelju provedenog arhitektonskog natječaja. Člankom 41. ove Oduke daju se smjernice za izradu projektnog zadatka za arhitektonski natječaj.

## Članak 22.

### **DOPUŠTENI ZAHVATI NA POSTOJEĆIM GRAĐEVINAMA**

(1) Na objektima iz stavka 1, alineje a) prethodnog članka dopušteno je raditi sve zahvate prema članku 38, stavku (4) ove Odluke. Za objekte magacina namjenu je unaprijed utvrdio Grad Široki Brijeg te je ona jasno naznačena na grafičkim prilozima.

(2) U objekt iz stavka 1, alineje a) prethodnog članka, osim srednje škole, dopušteno je smjestiti prateće sadržaje u funkciji osnovne namjene, ali njihov udio u GBP ne smije preći 15%.

(3) Na zgradi Županije dopuštena je rekonstrukcija, obnova, tekuće održavanje i adaptacija unutar postojećih gabarita.

(4) Na poslovnom objektu dopuštena je dogradnja ili zamjenska gradnja u skladu s grafičkim prilogom *br. 2.2. Namjena objekata, vertikalni i horizontalni gabariti*. Dopušteno je i tekuće održavanje, adaptacija unutar postojećih gabarita.

(5) Na individualnom stambeno-poslovnom objektu dopuštena je rekonstrukcija, adaptacija i tekuće održavanje. Zabranjena je promjena postojećih gabarita.

(6) Na postrojenju Lede je dopušteno vršiti tekuće održavanje i adaptaciju u postojećim gabaritima. Zabranjuje se dogradnja, nadogradnja i promjena namjene.

(7) Na prostoru nekadašnjih baraka i na preostaloj baraci se mogu vršiti zahvati samo u skladu s projektnim zadatkom i rezultatima natječaja. Do realizacije natječaja i kompletiranja projektna dokumentacije dopuštena je samo hitna sanacija kako bi se spriječilo urušavanje.

**Članak 23.****UVJETI I NAČIN GRADNJE NOVIH GRAĐEVINA**

(1) Unutar granica Plana planirana je izgradnja hibridne građevine na mjestu nekadašnjih baraka br. 1-6. s podzemnom garažom.

(2) Za novu hibridnu građevinu propisuje se društveno-poslovna namjena, pri čemu je dopušteno planirati polifunkcionalnu dvoranu, županijsku vijećnicu, poslovne sadržaje (urede, ordinacije, ugostiteljstvo, tihe obrte, osobne usluge i slično), druge kulturne, zdravstvene, socijalne i znanstvene sadržaje, novinske i radijske redakcije, knjižare i slično. Nije zabranjeno planirati stanovanje unutar hibridne građevine, u svemu prema natječajnom rješenju. Udio poslovnih sadržaja u hibridnoj građevini ne smije preći 30% BGP, a udio stambenih 20%. Katnost ovog objekta može biti maksimalno Po+P+1 odnosno Su+VP +1, ovisno o lokalnim geodetskim uvjetima na terenu. U objektu je obvezno ostaviti minimalno dva pješaka prolaza prema sjevernom dijelu obuhvata. Na grafičkom prilogu br. 2.7. dana je građevinska čestica za ovaj objekt, odnosno građevinske i regulacijske linije. Maksimalni dopušteni Kig unutar građevinske čestice je 0.7, a Kis 1.5. Obvezna je reinterpetacija urbanističkog rastera baraka kroz natječajno rješenje. Ova građevina se može, ali ne mora toplom vezom povezati s postojećom izgrađenom strukturi prema potrebi na razini prvog kata.

(3) Zabranjeno je lociranje kladionica u blizini srednje škole

(4) Broj etaža podzemne garaže se određuje prema geotehničkim uvjetima, zakonskoj regulativi i tehničkoj dokumentaciji.

(5) Površina podrumskih etaža ne uračunava se u bruto izgrađenost objekta.

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

- za stambene etaže do 3,5 m,
- za poslovne etaže do 4,0 m,
- minimalna svijetla visina za stambeni prostor ne može biti manja od 2,4 m, za pomoćni prostor 2,2 m, a za poslovni prostor 3,0 m.

**Članak 24.****NAČIN I UVJETI GRADNJE POMOĆNIH GRAĐEVINA UZ STAMBENE I MJEŠOVITE GRAĐEVINE**

(1) Unutar površine Plana nije predviđena igradnja trajnih 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 25.**

#### **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) Svaki objekt mora imati osiguran pristup interventnim vozilima – vatrogasnim, vozilima hitne pomoći i policijskim vozilima.

(4) 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.

### **Članak 26.**

#### **UVJETI OSNIVANJA I UREĐENJA GRAĐEVINSKE ČESTICE**

(1) Površine svih zona podijeljene su na građevinske čestice na dijelovima koji su predviđeni za izgradnju objekata. Svakoj građevinskoj čestici je dodijeljen je naziv, namjena, uvjeti uređenja i građenja.

(2) Za nove i postojeće objekte stambeno-poslovne, društveno-poslovne, javne i društvene namjene veličina građevinske čestice je određena tako da je 1 m veća od objekta. Od okolnog prostora su formirane javne gradske površine (parteri).

(3) Za stambeni objekt u zoni 1b, gospodarski objekt u zoni 5 i poslovni objekt u zoni 4 formirane su slobodne građevinske parcele s pripadajućim parterom. Za ove parcele Detaljni plan ne razlikuje građevinsku parcelu objekta od pripadajućeg partera te se parteri ovih parcela ne tretiraju.

(4) Objekti srednje škole i Županije imaju vlastite građevinske parcele (A3) i pripadajuće partere A' i A'' koje su dužni sami uređivati shodno uvjetima Plana i ove Odluke.

(5) Svaka građevinska čestica ima broj, veličinu i rubne koordinatne točke kako je prikazano grafičkim prilogom 2.7. *Plan parcelacije*.

(6) Planom se za sve građevine definira maksimalni broj etaža i maksimalna tlocrtna izgrađenost, iz čega proizlaze maksimalni K<sub>ig</sub> i K<sub>is</sub> (s obzirom na to da je građevinska parcela određena kao površina za 1 metar šira od maksimalne tlocrtna površine objekta), a što je iskazano za svaku građevnu česticu iz *Plana parcelacije* u tablici u čl. 19., st (1) ove Odluke.

(7) Građevna čestica mora imati osigurane komunalne priključke (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetska i telekomunikacijska infrastruktura).

(8) Građevna čestica mora imati trajni pristup - kolni prilaz min. širine 3m u okviru parcele ili trajno pravo služnosti preko druge parcele u minimalnoj toj širini koridora.

(9) Na svim građevnim česticama potrebno je zadovoljiti uvjete protupožarne zaštite i osigurati protupožarni (interventni) pristup.

(10) Građevne čestice stambeno-poslovnih objekata, objekata turističko-ugostiteljske i javne i društvene namjene te infrastrukturni objekti (trafostanice) se ne ograđuju.

(11) Građevna čestica srednje škole se može, ograditi ogradom visine do 1.7 m s time da neprovidno podnožje ograde može biti maksimalno 85cm. Ograđivanje srednje škole nije obvezno.

(12) Planom se predviđa ograđivanje građevnih čestica stambenog i industrijskog objekta unutar obuhvata ogradom visine do 2.5m po njihovim graničnim linijama, s tim da neprovidno podnožje industrijskog objekta može biti maksimalno 110cm, a stambenog 90 cm.

(13) 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.

(14) 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.).

(15) Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti tako 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.

(16) Na pročeljima orijentacije prema glavnim prometnicama i prema gradskom trgu ne smiju se vidljivo postavljati klimatizacijski uređaji i druge vrsta uređaja (satelitske antene, itd.) koji narušavaju vizualnu kvalitetu cjeline.

#### IV. UVJETI OPREMANJA INFRASTRUKTUROM

- (1) Područje obuhvata Plana treba opremiti sljedećom infrastrukturom:
  - prometnom infrastrukturom
  - sustavom vodoopskrbe i odvodnje otpadnih voda
  - elektroenergetskom infrastrukturom
  - telekomunikacijskom infrastrukturom
- (2) Navedena idejna rješenja infrastrukture su prikazana na grafičkim prilogima Plana u mjerilu 1:500.
- (3) Priklučke 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. Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda, 2.5. Elektroenergetska infrastruktura, 2.6. Telekomunikacijska infrastruktura.*
- (4) 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.
- (5) Mjesto i način priključenja građevina na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu obavlja se na način propisan od nadležne komunalne organizacije.

##### IV.1. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA GRADSKE ULIČNE MREŽE

###### *Članak 27.*

###### **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) 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.
- (3) Planom se predviđa gradnja novih prometnica kojima se osigurava pristup do planiranih građevnih čestica, parternih površina i objekata.
- (4) Prometno rješenje omogućava direktan pristup svim građevnim česticama ili pristup preko druge čestice s trajnim pravom služnosti te zadovoljava planirane kapacitete unutar zone.
- (5) Kote partera javnih površina i građevinskih čestica usklađene se s kotama planiranih kolnih površina.

(6) 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.

(7) Uređenje prometnih površina na području obuhvata plana razrađeno je na razini idejnog rješenja, te su kod izrade izvedbene dokumentacije moguća manja odstupanja.

(8) Osnovna funkcionalna struktura prometnica se ne smije mijenjati.

(9) Prometno rješenje obuhvaća prometnice sa nogostupima i prostore za javno zelenilo (visoko i nisko raslinje) uz te ceste.

(10) Najmanja dozvoljena širina kolnika za jednosmjernu cestu iznosi 4.5m, a za dvosmjernu 6m.

(11) 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.

(12) Visinska razlika na mjestima pješačkih prijelaza se rješava pješačkim rampama. Ove rampe moraju biti nagiba 6% uz odmorišta od 1.5 m svakih 6 m. Iznimno, nagibi mogu biti i veći, ali maksimalno 8%.

(13) Podaci o postojećim i planiranim prometnicama sadržani su i grafičkom i tekstualnom dijelu plana, a ti podaci, odnosno njihove trase, profili i križanja su obavezni pri projektiranju i izvođenju/rekonstruiranju ulica.

(14) 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.

(15) Prometne površine se moraju graditi tako da se osiguraju uvjeti za vatrogasni pristup.

(16) 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 28.**

#### **UVJETI ZA PROJEKTIRANJE I IZGRADNJU RASKRIŽJA**

(1) Na raskrižjima prometnica potrebno je osigurati dovoljno prostora za izvođenje kvalitetnog tehničkog rješenja raskrižja s eventualnim prometnim trakama za skretanje i odgovarajućim unutarnjim radijusima.

(2) 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 29.**

#### **DIMENZIJE I BROJ PARKIRNIH MJESTA**

(1) Promet u mirovanju u obuhvatu Plana rješavati će se na parkiralištima, građevinskim česticama, garažama i u podzemnoj garaži. Parkiranje unutar koridora prometnice nije dopušteno.

(2) Dimenzija parkinga za osobna vozila je 2,5 x 5,0 m, a za autobus su 4,0 x 12,0 m.

(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 parkirališnih / 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	Stambene građevine	1,25 PM/ stambenoj jedinici ili 2PM/100m <sup>2</sup> stambenog prostora	uz dodatni 1 PM/25 m <sup>2</sup> poslovnog prostora i 1 PM / 4 stolice u ugostiteljstvu
Ugostiteljstvo i turizam	Restoran, kavana	1 PM/25 m <sup>2</sup>	
	Caffe bar, slastičarnica i sl.	1 PM/10 m <sup>2</sup>	
Trgovina i skladišta	Ostale trgovine	1 PM na 30 m <sup>2</sup> prodajne površine	najmanje 2 PM
	Skladišta	1 PM na 100 m <sup>2</sup>	
Poslovna i javna Namjena	Banke, agencije, poslovnice (javni dio)	1 PM na 40 m <sup>2</sup>	najmanje 2 PM
	Uredi i kancelarije	1 PM na 50 m <sup>2</sup>	
Industrija i zanatstvo	Industrijski objekti	1 PM na 70 m <sup>2</sup>	
Kultura, odgoj i obrazovanje	Osnovne i srednje škole	1 PM/100 m <sup>2</sup>	Za dogradnju športske dvorane uz postojeći školu obračunava se samo površina dvorane
	Kina, kazalište, dvorane za javne skupove	1 PM/50 m <sup>2</sup>	
	Muzeji, galerije, biblioteke	1 PM/50 m <sup>2</sup>	minimalno 4 PM, za muzeje 1PM za autobus
	Kongresne dvorane	1 PM/ 50 m <sup>2</sup>	
Šport i rekreacija	Športski objekti i igrališta s gledalištem	1 PM/100 m <sup>2</sup>	Ili 0,20 na 1 posjetitelja, korisnika
Komunalni i prometni sadržaji	Tržnice	1 PM/20m <sup>2</sup> površine	
	Tehničko-tehnološke građevine	1 PM/50 m <sup>2</sup>	minimalno 1PM

(8) Nije dopušteno smanjenje naprijed određenog standarda.

**Članak 30.****PJEŠAČKE POVRŠINE**

- (1) Kretanje pješaka omogućava se gradnjom pješačkih nogostupa, ulica, trgova, šetališta i pješačkih staza. Minimalna širina za dvosmjerno kretanje pješaka je 1,2 m.
- (2) pješačke površine potrebno je urediti primjenom primjerenih elemenata opločenja te opremiti urbanom opremom. Opločenje mora biti 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%.

**IV.2. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA  
GRADSKE KOMUNALNE MREŽE**

- (1) Ovim Planom je na nivou idejnog rješenja planirana infrastruktura gradske komunalne mreže.

**Članak 31.****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 na križanjima moraju biti položeni iznad fekalne i oborinske kanalizacije.
- (3) Priključak budućih objekata na planiranu vodovodnu mrežu predviđa se u ventilskim oknima postavljenim uz stazu u blizini istih.
- (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.
- (7) Infrastruktura opisana ovim člankom obrađena je na kartografskom prikazu br. 2.4. *Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda.*

**Članak 32.****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) Oborinska odvodnja sa svih prometnih površina (prometnica, parkinga, partera) rješava se zatvorenim sustavom oborinske odvodnje (šahtovi, slivnici, cijevi), te se priključuje u postojeći cestovni kolektor u ul. Stjepana Radića.

(3) Cjevovodi fekalne i oborinske kanalizacije na križanjima 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 33.****POSTUPANJE S OTPADOM**

(1) Na području obuhvata ovog Plana s planom se postupa u skladu s cjelovitim sustavom gospodarenja otpada Grada Širokog Brijega.

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

(3) Mjesta predviđena za ovu namjenu Detaljnim 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 česticama 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:

e) im se može jednostavno pristupiti motornim vozilom komunalnog poduzeća te da komunalno vozilo ne prijeći prolaz ostalim vozilima za vrijeme praznjena posuda ;

f) 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 34.****UREĐENJE I OPREMANJE JAVNIH POVRŠINA**

(1) Javne površine na području obuhvata Detaljnog plana uređuje gradsko komunalno poduzeće u skladu s važećim propisima.

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

(3) 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.

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

(5) Javne površine opremaju se:

- a) 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);
- b) urbanom opremom (klupama, *pametnim* klupama, koševima za otpatke, smjerokazima, info-pločama, reklamnim panoima, privezištima za bicikle, opremom za dječja igrališta, graničnicima, ogradama i slično);
- c) spomenicima (kipovima, bistama i slično)
- d) zelenilom na prirodnom tlu ili u posudama.

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

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

(8) 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.

(9) Objekti komunalnih usluga, urbana oprema, spomenici i zelenilo mogu se postavljati, saditi i graditi u svim zonama.

(10) Parтерна obrada javnih površina mora biti takva da osigurava sigurnost korisnika u otežanim vremenskim prilikama.

(1) U koridorima svih prometnica Planom se propisuje obveza sadnje i održavanja zelenila, u skladu s hortikulturnim rješenjem.

(2) Zelene površine u sklopu stambenih i mješovitih zona trebaju biti uređena i opremljena kvalitetnom urbanom opremom, koja uključuje i opremu za igru djece.

(3) Pri uređivanju i ozelenjivanju zaštitnih zelenih površina uz prometnice treba paziti da se ne ugrozi preglednost i sigurnost prometa, osobito u blizini križanja.

- (4) Postojeće visoko zelenilo unutar zona Z1, D1, D2 i D3 mora se sačuvati. Rušenje je dopušteno isključivo ako je stablo bolesno te predstavlja prijetnju za kretanje. Postojeće zelenilo potrebno je dopunjavati.
- (5) Drvoredi se uređuju jednom vrstom stabala.

#### IV.3. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA GRADSKO ELEKTROENERGETSKE I TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

##### **Članak 35.**

##### **OPSKRBA ELEKTRIČNOM ENERGIJOM**

- (1) Planom je predviđena izgradnja dvije nove transformatorske stanice i rekonstrukcija postojeće BTS – OBNOVA 630 kVA 10/20/0.4 kV.
- (2) Stanice će se izvesti prema potrebama koje će biti definirane planskom i projektnom dokumentacijom.
- (3) Na grafičkom prilogu *br. 2.5. Elektroenergetska infrastruktura* nove transformatorske stanice su označene kao TS-2 i TS-3, a postojeća kao TS-1.
- (4) 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.
- (5) Transformatorske stanice se mogu graditi unutar svih namjena.
- (6) Za samostojeće transformatorske stanice snage 10(20)/0,4 kV formira se građevna čestica u minimalnoj veličini od 35m<sup>2</sup> (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.
- (7) Najmanja dopuštena udaljenost transformatorske stanice do granice prema susjednim građevnim česticama iznosi 1 m, a do prometnice najmanje 2,5 m.
- (8) Položaj transformatorske stanice na građevinskoj čestici ne utvrđuje se prema markici koja je dana planom nego prema tehničkim i sigurnosnim zahtjevima struke i u skladu s uputama poduzeća za elektrodistribuciju.
- (9) Srednjonaponska 10(20) kV i niskonaponska mreža gradi se u pravilu podzemnim kabelima, a samo iznimno kao zračna.
- (10) 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.
- (11) Površine, građevine i koridori za razvoj srednjenaponske elektroenergetske mreže prikazani su na kartografskom prikazu *br. 2.5. Elektroenergetska infrastruktura*.

**Članak 36.*****DOPUNSKI (ALTERNATIVNI) IZVORI ENERGIJE***

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

(1) Sustavi za korištenje energije sunca ne mogu se postavljati na površinama i građevinama koje imaju status zaštite, na razini ovog Plana ili na višoj razini.

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

(3) 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).

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

**Članak 37.*****TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA***

(1) Planom se omogućuje izgradnja nove te dopuna i rekonstrukcija postojeće telekomunikacijske mreže. Prilikom rekonstrukcije treba težiti zamjeni kabela u svjetlovodnu mrežu i maksimalnoj pokrivenosti područja obuhvata s obzirom na turistički karakter naselja.

(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.

**V. MJERE ZAŠTITE, OČUVANJA I SANACIJE UGROŽENIH DIJELOVA PROSTORA****Članak 38.****MJERE OČUVANJA POSEBNO VRIJEDNIH PODRUČJA I CJELINA**

(1) Unutar područja obuhvata Plana postoji posebno vrijedno područje dijelova kompleksa Duhanske stanice s vrijednim ambijentalnim, identitetskim i memorijskim karakteristikama. Detaljni plan ga prepoznaje i **štiti kao dio kolektivne memorije Grada**.

(2) Ovim planom kao vrijedno područje za ambijentalnu zaštitu utvrđuje se područje zona D1, D2 i Z1.

(3) Na objektima iz članka 21, stavka (1), alineje a) koji pripadaju užem području ambijentalne zaštite dopuštene su: revitalizacija, prenamjena, urbana preobrazba, rekonstrukcija i konstruktivna sanacija.

(4) Nije dopuštena dogradnja i nadogradnja objekata iz članka 21, stavka (1), alineje a) ove Odluke. Zabranjena je promjena horizontalnih i vertikalnih gabarita.

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

(6) Tijekom planiranja i izvođenja graditeljskih zahvata koji će se izvršiti na temelju odredbi ovog Plana mora se sačuvati urbanistička struktura i vizura kompleksa Duhanske stanice.

(7) S obzirom na ekonomsku komponentu realizacije Plana predlaže se izrada studije izvedivosti za objekte Duhanske stanice i podzemnu garažu koja bi ponudila optimalan model realizacije te kapacitirala potrebe za ekonomskim sadržajima u cilju financijske samoodrživosti.

(8) Odmah po usvajanju Plana Grad Široki Brijeg mora propisati izradu *Elaborata za provedbu hitnih mjera sanacije kompleksa Duhanske stanice* koji treba uključiti:

- rušenje objekata iz članka 21, st(2) ove Odluke
- čišćenje i ravnanje terena
- inventarizaciju i sanaciju visoke dentroflore unutar kompleksa i parka Duhanske stanice
- detaljno geodetsko snimanje terena i objekata
- trajno natkrivanje,
- privremeno ili trajno zatvaranje vanjskih otvora kako bi se konstrukcija zaštitila od atmosferskih utjecaja i daljeg propadanja.

**Članak 39.****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 40.**

##### ***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) 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.

## MJERE PROVEDBE PLANA

**Članak 41.****OBVEZA IZRADE ARHITEKTONSKOG NATJEČAJA**

(1) Detaljnim planom se utvrđuje zona N1 kao zona za koju je potrebno izraditi otvoreni, međunarodni arhitektonski natječaj.

(2) Prostorni obuhvat natječaja definiran je granicama zone N1, ali se prema potrebi, u fazi razrade projektnog zadatka može proširiti ili mijenjati kako bi se natječajnim rješenjem obuhvatio širi kontekst.

(3) Odluku o eventualnom proširenju prostornog obuhvata donosi Provođitelj natječaja.

(4) Odluku od najboljem natječajnom rješenju donosi žiri u čijem sastavu u većini moraju biti osobe iz arhitektonske struke. Predsjednik žirija mora biti arhitekt bogatog projektantskog iskustva dokazanog na međunarodnoj razini.

(5) Na temelju odredbi ove Odluke Provođitelj natječaja će za njega izraditi projektni zadatak i osigurati sve potrebne detaljne i ažurne podloge u digitalnom obliku i u potrebnom mjerilu (katastarsku i geodetsku podlogu, ortofoto snimku, povijesne podloge, stare fotografije i druge povijesne izvore).

(6) U proces izrade projektnog zadatka obvezno je uključiti građane i zainteresirane strane kroz proces participacije kako bi se prikupili i valorizirali različiti prijedlozi.

(7) Na području za koje je propisana izrada arhitektonskog natječaja zabranjuje se gradnja do kompletiranja tehničke dokumentacije na izvedbenoj razini te pribavljanja potrebnih, zakonom propisanih dozvola.

(8) Na području za koje je propisana obveza provođenja arhitektonskog natječaja dopušteno je redovito održavanje i sanacija u minimalnom opsegu i na način koji neće biti ograničavajući za provedbu rezultata natječaja.

**VI. UVJETI ODREĐIVANJA TROŠKOVA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA****Članak 42.**

- (1) Nakon završenog natječaja, idejnih rješenja potrebne infrastrukture cjelokupnog obuhvata plana, kao i uređenja partera i objekata komunalnih usluga, treba uraditi elaborat troškova uređenja građevinskog zemljišta, odnosno studiju izvodljivosti. Također, Grad treba donijeti odluku o uređenju predmetnog zemljišta.
- (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 43.**

- (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) Visine prihoda od prodaje zemljišta i prihoda za uređenje zemljišta ovise od namjene objekta, a računaju se po m<sup>2</sup> neto korisne površine objekta, a jediničnu cijenu odredit će lokalna uprava prema svojoj odluci., kao i ostalih izvora (koncesija JJP, proračuna Grada, kreditiranja, donatorskih sredstava i sl.).
- (3) Prihod od rente obračunavat će se prema neto kvadratu, a visinu iznosa odredit će lokalna uprava posebnom Odlukom.

## VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### **Članak 44.**

Sve intervencije u prostoru koji je obuhvaćen Detaljnim planom moraju biti usklađene s odredbama Plana i ove Odluke.

### **Članak 45.**

Nakon usvajanja Plana i stupanja na snagu ove Odluke na području obuhvata Plana ne mogu se obavljati bilo kakve radnje suprotne ovom Planu.

### **Članak 46.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u službenom glasilu Gradskog vijeća Grada Širokog Brijega.

Broj \_\_\_\_\_  
Široki Brijeg \_\_\_\_\_

Predsjedatelj: