

IZMJENA I DOPUNA REGULACIJSKOG PLANA CENTAR PROZOR

- PLAN -

PRILOG 2 REGULACIJSKOM PLANU CENTAR PROZOR

Naziv plana: IZMJENA I DOPUNA REGULACIJSKOG PLANA CENTAR PROZOR

Dio plana: PLAN

ODLUKA O IZRADI PLANA:
Odluka o pristupanju izradi Izmjene i dopune
Regulacijskog plana centar Prozor
(Sl. glasnik Općine Prozor - Rama, br. 3/19)

ODLUKA O USVAJANJU PLANA:
Odluka o donošenju i provođenju izmjene i
dopune regulacijskog plana centar Prozor
(br. 01-04-396/2021., 24.2.2021. god.)

NOSITELJ PRIPREME PLANA:

OPĆINA PROZOR - RAMA
Služba za prostorno uređenje, komunalne
djelatnosti, imovinsko pravne poslove i
katastar nekretnina
Kralja Tomislava bb, 88 440 Prozor
tel.: + 387 36 771 016; fax: 387 36 771 342
web: <http://prozor-rama.org/>
e-mail: prostorno@prozor-rama.org

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

PEČAT NOSITELJA IZRADE PLANA:

Marko Puljić, direktor

ODGOVORNI PLANER:

dr.sc. Borislav Puljić, dipl.ing.arh.

PLANERSKI TIM:

Anđelka Vojvodić, dipl.ing.građ.
Marija Rakić, dipl. ing. arh.
Danijela Mandić, dipl. ing. građ.
Mirela Šetka Prlić, dipl.ing.građ.
Nikolina Azinović, dipl.ing.arh.

PEČAT OPĆINSKOG VIJEĆA PROZOR -
RAMA:

PREDSJEDAVAJUĆI:

Ibro Pecić

Br. ugovora: 01/1-25-2050/19-3
(broj Naručitelja)
I-310-498/20 (broj Izvršitelja)

Vrijeme izrade:
svibanj - prosinac 2020.

S A D R Ź A J:

A. TEKSTULANI DIO

1. UVOD.....	5
2. OSNOVNA KONCEPCIJA PLANA I OBUHVAT.....	7
3. PROJEKCIJA RAZVOJA I UREĐENJA PROSTORA	9
3.1. NAMJENA POVRŠINA (ZONING PLAN)	9
3.2. NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA	10
3.3. PROMET I PROMETNICE	12
3.4. INFRASTRUKTURA	12
3.5. TRETMAN POSTOJEĆIH I IZGRADNJA NOVIH OBJEKATA	12

B. GRAFIČKI DIO:

R.BR.	NASLOV PRILOGA	MJERILO
01	IZVOD IZ REGULACIJSKOG PLANA CENTAR PROZOR	1:1000
02	GRANIČA OBUHVATA S NAMJENOM POVRŠINA	1:1000
03	RAZMJJEŠTAJ OBJEKATA S NAMJENOM, HORIZONTALNIM I VERTIKALNIM GABARITIMA	1:1000
04	PROMETNA INFRASTRUKTURA S NIVELACIJSKIM PODACIMA, REGULACIJSKE I GRAĐEVINSKE LINIJE	1:1000
05	KOMUNALNA I ENERGETSKA INFRASTRUKTURA	1:1000

TEKSTUALNI DIO

1. UVOD

Na osnovu Odluke o pristupanju izradi izmjene i dopune Regulacijskog plana centar Prozor br. 01-06-1901/19, donesene od strane Općinskog vijeća na sjednici održanoj dana 26.6.2019. Ecoplan Mostar, kao nositelj izrade plana, pristupio je izradi Izmjena i dopuna regulacijskog plana centar Prozor.

Osnovni cilj Regulacijskog plana je osigurati plansku izgradnju prostora temeljenu na stručnim i cjelovitim rješenjima, a koja se odnose na funkcionalnu organizaciju prostora, infrastrukturna rješenja, uvjete daljnje izgradnje i poboljšanja životnih uvjeta u svim segmentima, kao i racionalno funkcioniranje grada.

Primijenjena metodologija izrade Izmjena i dopuna Plana u skladu je s važećim Zakonom o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH (Službene novine FBiH, br. 02/06, 72/07,32/08, 04/10, 13/10, 45/10), Zakonu o prostornom uređenju Hercegovačko-neretvanskog Kantona/Županije (Službene novine KHN/HNŽ br.4/04), Uredbi o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja (Službene novine FBiH, br. 63/04 i 50/07) i prema gore navedenoj Odluci, te uz poštivanje metodologije primijenjene u Regulacijskom planu centra Prozora za koji se izmjene i dopune rade.

Aktualni Regulacijski plan centar Prozor, usvojen je od strane Općinskog Vijeća Odlukom o donošenju i provođenju Regulacijskog plana br. 01-06-867/15. na sjednici održanoj 29.04.2015, a objavljenog u Službenom glasniku Općine Prozor-Rama broj 3 od travnja/aprila 2015.

Obzirom na kratak vremenski period od usvajanja Regulacijskog plana centar Prozor a u svrhu Izmjena i dopuna Regulacijskog plana može se usvojiti i uvesti Urbanistička osnova iz Regulacijskog plana u cijelosti, a da se Izmjene i dopune odnose na Odlukom i Projektnim zadatkom definirana.

Izmjene i dopune Regulacijskog plana odnose se na tri tematska područja opisana u nastavku i prikazana na grafičkim priložima ovog dokumenta:

- Izgradnja poslovnih i stambenih objekata
- Izgradnja poslovnog objekta
- Izgradnja policijske postaje

Izmjene i dopune Regulacijskog plana odnosi se na točno definirana područja obuhvata, te će u skladu s tim biti izvršene izmjene i dopune tekstualnog i grafičkog dijela Regulacijskog plana centar Prozor. Sve izvan definiranog područja obuhvata Izmjena i dopuna Regulacijskog plana nije predmet ovog dokumenta.

Ovim planom dopunjavaju se sljedeći grafički prilozi iz Regulacijskog plana centar Prozor:

1. *Izvod iz Regulacijskog plana za koji se rade izmjene i dopune*
2. *Namjena površina*
3. *Razmještaj objekata s namjenom, horizontalnim i vertikalnim gabaritima*
4. *Promet i prometno rješenje s nivelacijskim podacima;*
5. *Komunalna i energetska infrastruktura*

Podlogu za izradu grafičkog dijela Izmjena i dopuna Regulacijskog plana predstavljao je aktualni Regulacijski plan centar Prozor, kao i podloge dostavljene od Nositelja pripreme plana koje se odnose na tematska područja izmjena i dopuna plana.

2. OSNOVNA KONCEPCIJA PLANA I OBUHVAT

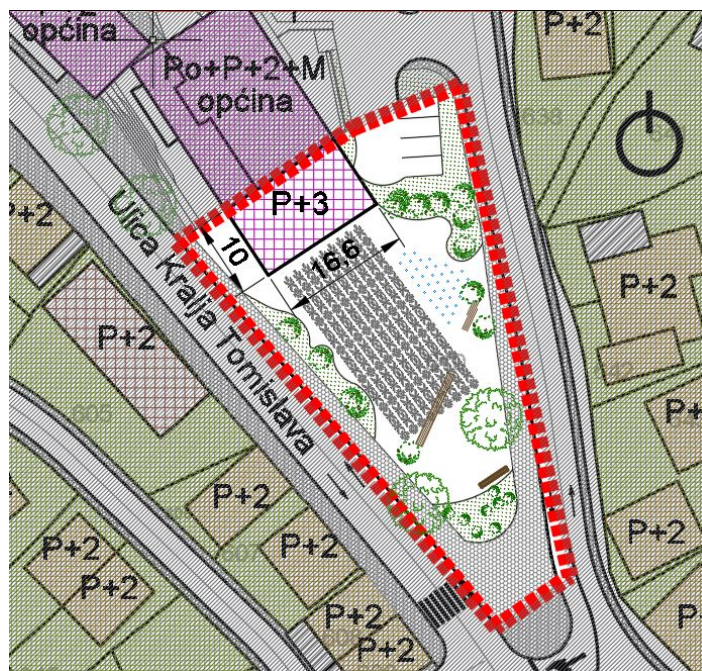
Od stupanja na snagu regulacijskog plana na nekim lokacijama su se stekli uvjeti za realizaciju planskih rješenja, dok je na drugim došlo do izmjena te se nametnula potreba za izmjenama i dopunama važećeg plana kako bi se određena rješenja realizirala. Ovim dokumentom će se prilagoditi oblik parcela na kojima će se graditi i uvest će se neki novi javni sadržaji. Ukupna površina izmjena plana iznosi 6,7 ha. Izmjene i dopune plana odnose se na tri lokacije kako je prikazano na grafičkim priložima i opisano u nastavku.

1. Izgradnja poslovnih i stambenih objekata – Prostor pored poslovnog objekta „Dekorativa“ d.o.o. (P1 = 6,31 ha)



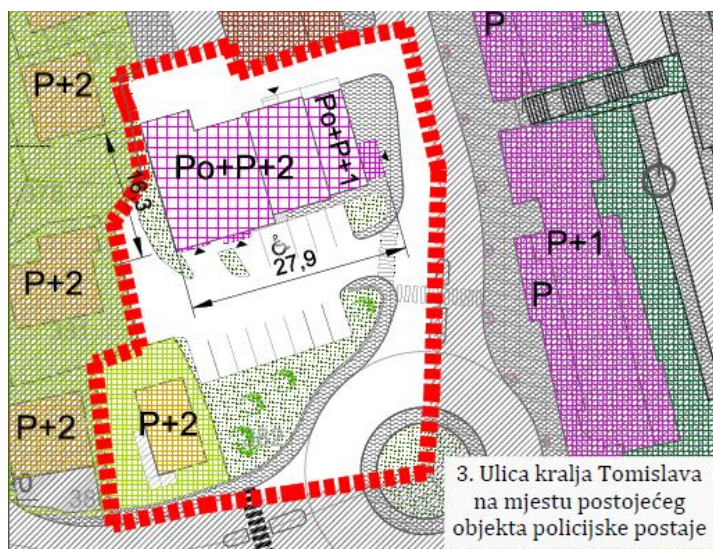
Slika 1. Prikaz dijela obuhvata pored poslovnog objekta „Dekorativa“ d.o.o.

2. Izgradnja poslovnog objekta – ulica Kralja Tomislava do nove zgrade Općine (P2 = 0,22 ha)



Slika 2. Prikaz dijela obuhvata u ulici Kralja Tomislava do nove zgrade općine

3. Izgradnja policijske postaje – ulica Kralja Tomislava na mjestu postojećeg objekta policijske postaje (P3 = 0,17 ha)



3. PROJEKCIJA RAZVOJA I UREĐENJA PROSTORA

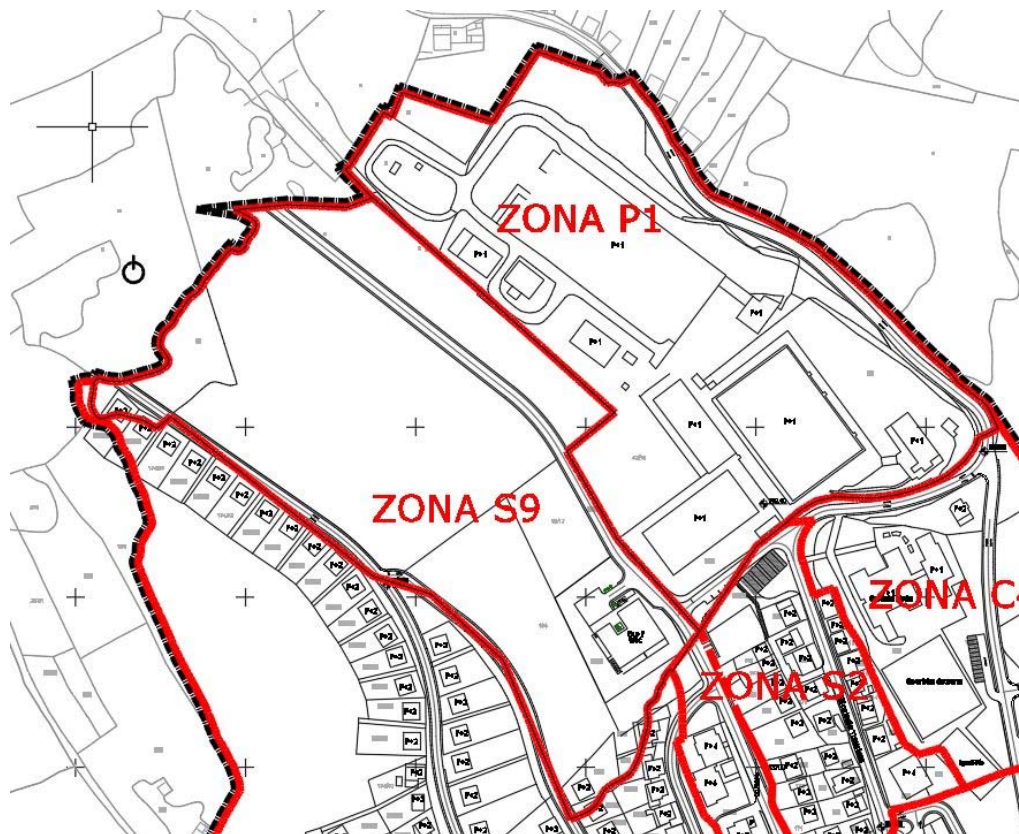
Ovim dokumentom dolazi do izmjena i dopuna dijelova iz Regulacijskog plana Centar Prozor usvojenog 29.04.2015. godine (Službeni glasnik Općine Prozor-Rama broj 3 od travnja/aprila 2015.) koji se odnose na namjenu površina pojedinih dijelova i namjenu i horizontalne i vertikalne gabarite objekata, kao i uvođenje novih javnih i poslovnih sadržaja (vrtić i poslovni objekt), dok ostali neizmijenjeni dijelovi i dalje ostaju na snazi i vrijede svi dokumenti prethodno usvojeni od strane Općinskog vijeća.

U nastavku se daju dijelovi teksta koji se mijenjaju, a ostali dio originalnog teksta zajedno sa izmjenama i dopunama iz 2017. godine i dalje ostaje na snazi.

3.1. NAMJENA POVRŠINA (ZONING PLAN)

Zone P1 i P2 su ovim izmjenama i dopunama plana promijenile svoju namjenu i neznatno granicu zone. Zona P1 ostaje poslovna zona sa nešto manjih obuhvatom, a zona P2 postaje zona S9 namijenjena za individualno stanovanje s javim sadržajem (vrtić) pa se i tablica br. 1 Popis zona neznatno mijenja i vrijedi tablica u nastavku:

ZONA	POVRŠINA (ha)	OPIS
C1	8,51	Centralna zona, javni i poslovni sadržaji, individualno i kolektivno stanovanje
C2	3,67	Centralna zona, javni i poslovni sadržaji, individualno i kolektivno stanovanje
C3	1,84	Centralna zona, javni i poslovni sadržaji, individualno i kolektivno stanovanje
C4	2,37	Javni sadržaj – srednjoškolski centar
C5	2,23	Poslovni sadržaj, kolektivno stanovanje
S1	12,45	Individualno stanovanje
S2	1,49	Individualno stanovanje
S3	13,23	Individualno stanovanje
S4	16,73	Individualno stanovanje
S5	14,12	Individualno stanovanje
S6	3,96	Individualno stanovanje
S7	2,85	Individualno stanovanje
S8	2,73	Individualno stanovanje
S9	5,36	Javni sadržaji, individualno stanovanje s poslovnim sadržajima
P1	5,57	Poslovna zona – postojeća
Z1	0,37	Partizansko groblje
Z2	1,23	Katoličko groblje
Z3	3,19	Islamsko groblje
Z4	1,26	Stadion
UKUPNO	103,17	



3.2. NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA

Naredne tablice su također znatno izmijenjene budući da je bilo izmjena u javnim i poslovnim sadržajima i u zonama C1 i C2.

Namjena površina	POVRŠINA (ha)
stambena	53,8
kolektivno stanovanje	4,8
javna	6,2
poslovna	5,6
sport i rekreacija	1,4
javno zelenilo	2,2
Zelenilo voćnjaka i vrtova	7,8
groblje	3,5
prometne površine (motorni promet, promet u mirovanju, pješački promet)	17,9
UKUPNO	103,2

Tablica 2. Namjena površina

Namjena objekata	POVRŠINA (ha)
stambena	6,26
kolektivno stanovanje	1,31
javna	1,16
poslovna	1,83
sport i rekreacija	1,11
UKUPNO	11,67

Tablica 3. Namjena objekata

ZONA	Površina zone	Namjena objekata	Bruto površina pod objektom (ha)
C1	8,51	stambena	0,87
		kolektivno stanovanje	0,23
		javna	0,68
		poslovna	0,09
		sport i rekreacija	0,08
		UKUPNO	1,89
C2	3,67	stambena	0,03
		kolektivno stanovanje	0,59
		javna	0,8
		poslovna	0,12
		UKUPNO	1,57
C3	1,84	stambena	0,18
		kolektivno stanovanje	0,07
		javna	0,03
		UKUPNO	0,28
C4	2,37	stambena	0,01
		javna	0,15
		sport i rekreacija	0,27
		UKUPNO	0,43
C5	2,23	poslovna	0,02
		kolektivno stanovanje	0,33
		UKUPNO	0,35
S1	12,45	stambena	1,48
		kolektivno stanovanje	0,33
		UKUPNO	1,49
S2	1,49	stambena	0,25
		kolektivno stanovanje	0,04
		UKUPNO	0,29
S3	13,23	stambena	1,03
		UKUPNO	1,03
S4	16,73	stambena	1,05
		poslovna	0,18
		UKUPNO	1,23
S5	14,12	stambena	0,75
		kolektivno stanovanje	0,05
		javna	0,07
		UKUPNO	0,87
S6	3,96	stambena	0,18
		UKUPNO	0,18
S7	2,85	stambena	0,15
		javna	0,01
		UKUPNO	0,16
S8	2,73	stambena	0,26
		javna	0,02
		UKUPNO	0,28
S9	5,36	stambena	0,01
		javna	0,07

P1	5,57	poslovna	1,43
		UKUPNO	1,43
Z2	1,23	javna	0,03
		UKUPNO	0,03
Z3	3,19	javna	0,01
		sport i rekreacija	0,08
		UKUPNO	0,09
Z4	1,26	javna	0,01
		sport i rekreacija	0,68
		UKUPNO	0,69

Tablica 4. Namjena objekata po zonama

3.3. PROMET I PROMETNICE

Prometno rješenje uglavnom nije doživjelo značajne izmjene osim u dijelu nove zone S9 gdje je postojeće križanje produžetka Splitske ulice i pomjereno južnije a nova trasa ulice se neznatno promijenila u svom položaju da bi se prilagodila novoj parcelaciji oko vrtića, čime se otvorila mogućnost za novu parcelaciju individualnog stanovanja s obje strane ove ulice. Također je dodano ukupno 15 novih parking mjesta na ovoj lokaciji. Sve je vidljivo na grafičkom prilogu *br. 4. Prometna infrastruktura s nivelacijskim podacima, građevinske i regulacijske linije.*

3.4. INFRASTRUKTURA

Rješenja predviđena izmjenama i dopunama ovog plana nemaju značajan utjecaj na prethodno planirane kapacitete komunalne i elektroenergetske infrastrukture, te se mogu uklopiti u postojeće stanje infrastrukturnih sistema centra Prozora.

Dodavanjem parka odnosno javnih zelenih površina pored vrtića u zoni S9, ukupna površina javnog zelenila se povećala sa 0,90 ha na 1,06 ha.

3.5. TRETMAN POSTOJEĆIH I IZGRADNJA NOVIH OBJEKATA

Izmjene i dopune Regulacijskog plana centar Prozor odnose se na prostor koji obuhvaća tri mikrolokacije u gradu.

1. Izgradnja poslovnih i stambenih objekata na prostoru pored poslovnog objekta „Dekorativa“ d.o.o.
2. Izgradnja poslovnog objekta u ulici Kralja Tomislava do nove zgrade općine
3. Izgradnja policijske postaje u ulici Kralja Tomislava na mjestu postojećeg objekta policijske postaje

Kako bi navedene izmjene i dopune bile ostvarive, u tekstualnom dijelu RP centar Prozor, poglavlje 6.3. *Novi objekti*, mijenja se sljedećim tekstom:

Novi objekti

Planirana izgradnja novih objekata se odnosi na zone u kojima gradnja nije uvjetovana prethodnim rušenjem, kao i na zone gdje je gradnja uvjetovana prethodnim rušenjem postojećih objekata. Poradi potpunijeg uvida u fizičke pokazatelje planiranih rješenja daju se pojedinačni iskazi i to:

1. U zoni C3, preko puta džamije, je planirana izgradnja zgrade socijalnog s uređenim parterom. Bruto površina objekata kolektivnog stanovanja iznosi cca. 360 m².

2. U zona C1, koja se proteže duž glavne gradske prometnice je planirana izgradnja objekata općegradskog sadržaja, kao i nekoliko stambenih objekata i to:

- Novi objekt Općine, u Ul. Kralj Tomislava, ima podzemnu garažu, i P+2+M, odnosno bruto građevinsku površinu cca. 1300 m².

- **Poslovni objekt uz zgradu općine P+3 bruto građevinske površine 166 m² sadržaja i namjene detaljnije opisane u izmjenama i dopunama ovog plana iz 2017. godine.**

- U centralnoj zoni, uz postojeću crkvu, planirana je izgradnja pastoralnog centra i dječjeg vrtića, kao i uređenje partera sa ciljanom namjerom. Objekt se sastoji od više volumenskih cjelina, katnosti P i P+1. Bruto građevinska površina objekta iznosi cca 895m². Objekt je okružen školom, crkvom i župnim uredom. Radi ograničene površine parcele građevine, pojedini sadržaji su smješteni na prvom katu, s pripadajućim krovnim terasama kao igralištima. Jugozapadna strana vrtića se otvara prema osunčanom igralištu.

- Na trgu uz postojeću zgradu Elektroprivrede, planirana su dva nova objekta javnog sadržaja, maksimalne katnosti P+2. Pojedinačna namjena objekata nije definirana. Svojim položajem i međusobnim odnosom, ova tri objekta zatvaraju pješački trg, na kojeg se uključuje i pješačka šetnica. Orijentaciona bruto površina oba objekta je cca 1800m² (2x900m²). Orijentaciona površina trga kojeg objekti zatvaraju je 2300 m².

- Novi objekt tržnice smješten u centralnoj gradskoj zoni. Svojom prednjom fasadom, na kojoj se nalazi glavni ulaz, naglašen pješačkim platoom, čini dio uličnog niza najfrekventnije gradske ulice, Ul. Kralja Tomislava. Objekt ima prizemlje i kat, povezano centralnim stepeništem. U prizemnom dijelu su zatvoreni poslovni prostori površine cca. 200 m². Na katu su smješteni uprava i fiksni stolovi za prodaju u zatvorenom na cca. 280 m², a iz objekta se pristupa na prostor za tržnicu na otvorenom gdje je predviđeno postavljanje slobodnostojećih stolova ukupne površine cca. 205 m².

3. Na mjestu i unutar parcele postojeće zgrade policije koja je u jako lošem stanju planirana je izgradnja objekta nove zgrade policije površine cca. 400 m² maksimalne katnosti P+2. Objekt ima podrum ispod cijele površine. Objekt ima više ulaza budući da je u njemu smješteno više funkcija policije, a sve kako je prikazano na grafičkom prilogu. S južne strane objekta formirano je 12 parking mjesta.

- Na objektu postojećeg Doma zdravlja je planirana dogradnja dva nova krila predviđene katnosti P i P+2, ukupne bruto građevinske površine 1000 m².

- Uz postojeću srednju školu planirana je dogradnja krila, katnosti P+1, bruto površine cca 808m². Krilo je vezano toplom vezom sa postojećim objektom srednje škole, a sadrži 4 radionice, 2 učionice, kuhinju, restoran, zbornicu i sanitarni čvor. Uz zatvorenu sportsku dvoranu planira se otvoreni sportski teren, površine 800m².

4. U zona C5 je planirano potpuno novo stambeno naselje sa četiri objekta kolektivnog stanovanja. Katnost objekta je P+4. Svi pojedinačni objekti imaju vlastita dvorišta sa parkiralištima. Bruto površina svakog objekta pojedinačno iznosi cca 1750m².

- Na lokaciji „Putnik“ planiran je stambeno-poslovni kompleks. Sastoji se od tri lamele, katnosti P+4, bruto površine cca 4800 m². Unutar zatvorenog kompleksa nalazi se pješački trg i parking prostor. Prizemna etaža cijelog kompleksa je predviđena za poslovne prostore, kojima se prilazi s trga. Gornje etaže su stambenog karaktera. U oblikovnom smislu objekti su riješeni standardno modernim oblikovnim sredstvima i čistim gabaritima lamela.

5. U zoni Z2 je planiran objekt Gradske mrtvačnice. Nalazi se uz postojeće groblje, na rubu naselja Ogoje. Radi se o prizemnom objektu, bruto površine cca. 150m². Mrtvačnica, u užem smislu mora sadržavati glavne prostorije u službi groblja i ispraćaja pokojnika (svečana dvorana, manje prostorije) te prateće prostorije (prostorije za opremu pokojnika sa rashladnom komorom i sl.). Uz mrtvačnicu je predviđen natkriveni trijem, prilazni plato za okupljanje, pješački prilaz, kolski put, parking prostor, odvojen zaštitnim zelenilom, kao i svi sadržaji koje podrazumijeva objekt ovog karaktera. Komemorativna dvorana u sklopu mrtvačnice žarište je cijelog prostora i stvara reprezentativni prostor. Dvorana čini cjelinu s natkrivenim trijemom, kojemu se pristupa sa platoa za okupljanje. Rješenjem se isključuje miješanje pješačkih kretanja i motornih vozila. Pristupna komunikacija je urađena kao odvojak od javnog puta. Odvojak, tj. servisna cesta za dovoz umrlog do kapele, kao i za ekonomiju groblja, odvojena je od ulazne partije, i vodi do stražnjeg, ekonomskog ulaza u objekt. Sam ulaz u groblje se tretira ukrasno, što znači da ulazna kapija sa ogradom predstavlja oblikovni element groblja. Cijeli kompleks je neophodno zaštititi od utjecaja prometnice: ogradom, kao i tampon zonom zaštitnog zelenila.

6. U zonama S1, S2, S3, S4 i S5 planirani su stambeni objekti za individualno stanovanje. Katnost objekata varira zavisno od same lokacije i konfiguracije terena. Prosječna površina pojedinih objekata je 100-150 m².

7. U zoni S9 dijelom je urađena parcelacija da bi se formirala parcela za novu zgradu vrtića. Vrtić je bruto građevinske površine cca. 810 m². Katnost vrtića je suteran plus prizemlje (Su+P). Na parceli su formirani dječje igralište i parkiralište sa 13 parkirnih mjesta. Ostali prostor u ovoj zoni namijenjen je za širenje stanovanja, a plan parcelacije za formiranje novih parcela treba uraditi sukladno stvarnim potrebama i/ili zahtjevima. Prilikom formiranja parcela držati se principa iz Odluke o provođenju ovog plana o minimalnoj veličini parcele i maksimalnoj veličini objekta na parceli, te da su zadovoljeni ostali urbanističko tehnički uvjeti.

Cestovne prometnice, a time i regulacijske i građevinske linije su fiksne, odnosno nepromjenljive. Građevinske linije u centralnim gradskim područjima prate regulacijsku liniju i postojeće građevinske linije. Građevinske linije izvan centralnog gradskog područja su u pravolinijskim segmentima. One prate gradsku ulicu ali zadržavaju paralelne odnose u pročeljima objekata. Najmanja udaljenost građevinske od regulacijske linije je 3 metra.

Orijentaciju objekta treba uskladiti sa stranama svijeta i pristupnim putem.

Parcelacija je orijentacijska. Dopušteno je njeno usuglašavanje sa vlasničkim stanjem, u okviru zadanih uvjeta (veličina, pristup i drugo).

GRAFIČKI DIO