

Na temelju članka 44. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine HNŽ/K-a broj 04/04 i 04/14) i članka 19. Statuta Općine Prozor – Rama – prečišćeni tekst („Službeni glasnik Općine Prozor – Rama“ br. 03/01), Općinsko vijeće Prozor – Rama, na sjednici održanoj _____ godine donijelo je

ODLUKU

o donošenju i provođenju Izmjene i dopune Regulacijskog plana centar Prozor

Članak 1.

Usvaja se Izmjena i dopuna regulacijskog plana centar Prozor (u daljnjem tekstu: Plan). Izmjena i dopuna plana služi kao prilog Regulacijskom planu centar Prozor (Službeni glasnik općine Prozor – Rama, br. 2/15, 1/21).

Članak 2.

Predmet Izmjene i dopune regulacijskog plana odnosi se na:

- Prostor pored poslovnog objekta "Dekorativa" d.o.o.,
- Prostor pored lokaliteta „Putnik“,
- Parcela sadašnje zgrade SUP-a,
- Parcele 458/5 i 458/6 za izgradnju sportskog terena.

Članak 3.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela koji čine sastavni dio ove Odluke.

Tekstualni dio plana sadrži:

1. Uvod
2. Osnovnu koncepciju plana i obuhvat
3. Projekciju razvoja i uređenja prostora
 - 3.1. Namjena površina (Zoning plan)
 - 3.2. Namjena površina i objekata
 - 3.3. Promet i prometnice
 - 3.4. Infrastruktura
 - 3.5. Tretman postojećih i izgradnja novih objekata

Grafički dio plana prezentiran je na sljedećim kartografskim prikazima u mjerilu 1:1000:

1. Izvod iz regulacijskog plana centar Prozor
2. Granica obuhvata s namjenom površina
3. Razmještaj objekata s namjenom, horizontalnim i vertikalnim gabaritima
4. Prometna infrastruktura s nivelacijskim podacima, regulacijske i građevinske linije
5. Komunalna i energetska infrastruktura

Članak 4.

Iza članka 3. dodaje se naslov POJMOVNIK i ispod njega članak 3a. koji glasi:

(1) U smislu ovog Plana, izrazi i pojmovi koji su upotrijebljeni imaju sljedeće značenje:

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

Građevna linija označava crtu po kojoj se gradi građevina ili crtu koju građevina odnosno njen najjistureniji dio ne smije preći. Građevnom crtom 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. Građevna crta se utvrđuje detaljnim planom uređenja. Na područjima gdje nije donesen detaljni plan uređenja građevna crta se utvrđuje urbanističkom suglasnošću.

Koeficijent izgrađenosti građevne parcele (Kig) izračunava se kao odnos tlocrtna površine svih građevina na parceli i površine parcele. Koeficijent izgrađenosti uključuje sve građevine na parceli (osnovne, pomoćne) izuzev septičke jame (ili biološkog pročištača) i cisterne koje su ukopane, otvorenih bazena, športskih igrališta, stepenica i prilaza na terenu i terasa koje su u nivou okolnog terena.

Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (u nastavku: Kis) je odnos ukupne površine svih etaža svih građevina i površine građevne čestice.

Koeficijent iskorištenosti građevne čestice nadzemno (kisd) je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.

Koeficijent iskorištenosti građevne čestice podzemno (kisp) je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.

Građevina je građevinski objekt povezan s tlom koji se sastoji od građevinskog sklopa i ugrađene opreme, koji u okviru tehnološkog procesa zajedno čine tehnološku cjelinu, kao i samostalna postrojenja trajno povezana s tlom.

Bespravni objekt je građevina u gradnji ili izgrađena bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta.

Samostojeća građevina – je građevina smještena na građevnoj čestici na način da se ni jednim svojim dijelom ne naslanja na građevine na susjednim građevnim česticama.

Poluugrađena građevina – je građevina 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 građevina.

Ugrađena građevina – građevina koja se sa dvije ili više strana nalazi na međama građevne parcele prema susjednim građevnim parcelama, na kojima se na tim istim međama nalaze građevine ili se planira njihovo građenje. Ugrađena je zgrada najmanje s jedne strane orijentirana na negrađeni prostor (javni prostor ili vlastitu građevnu parcelu).

Pomoćna građevina je građevina koja namjenom upotpunjuje stambenu ili stambeno-poslovnu građevinu. To su prostori za rad, garaže, spremišta, nadstrešnice, ljetne kuhinje, roštilji, bazeni do 120 m², kotlovnice, podzemni i nadzemni spremnici za gorivo, cisterne za vodu, sabirne jame i sl.).

Visina građevine označava najveću visinu građevine u metrima, mjerene od konačno zaravnatog 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.

Etaža označava nadzemne i podzemne dijelove građevine odvojene međukatnim konstrukcijama (podrum, suteran, prizemlje, kat, potkrovlje). Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međukatnih konstrukcija, iznosi:

(i) za stambene etaže do 3,5 m,

(ii) za poslovne etaže do 4,0 m,

(iii) iznimno, za osiguranje kolnog pristupa za intervencijska i dostavna vozila, najveća visina prizemne etaže iznosi 4,5 m,

(iv) 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.

Podrumom (Po) se smatra etaža kojoj je više od 2/3 visine ispod najniže točke zaravnatog terena osim na dijelu ulazne rampe. Podrum po potrebi može imati veću površinu od površine nadzemnog dijela građevine i može zauzeti najviše 70% površine građevne čestice.

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.

Potkrovljem (Pk) se smatra etaža građevine ispod kose krovne konstrukcije, a iznad vijenca posljednje etaže građevine, čiji nadozid nije veći od 1,25 m.

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

(2) Ostali pojmovi korišteni u Odluci su u skladu sa Zakonom o građenju (Narodne novine HNŽ/K, br. 5/04), Zakonom o prostornom uređenju HNŽ/K-a, te ostalim relevantnim zakonima.

Članak 6.

U članku 6. stav 4 mijenja se i glasi:

Zone C4 i C5 obuhvaćaju područje u sjevernom dijelu grada neposredno uz postojeće objekte Viteska. U tom području su srednjoškolski centarsa sportskom dvoranom i postojeći objekt Putnik. Planom je predviđena dogradnja radioničkog prostora uz postojeći školski objekt, namjensko školsko parkiralište. Zona C5 mijenja namjenu u mješovitu, gdje se ovisno o potrebama općine i vlasnika parcela, mogu planirati novi sadržaji mješovite, odnosno stambeno poslovne namjene prema uvjetima iz ove Odluke.

Članak 7.

U Članku 7. Odluke o donošenju i provođenju regulacijskog plana centar Prozor stav 7. se mijenja i glasi:

Maksimalna spratnost svih objekata dana je na grafičkom prilogu 3.3.a i 3.3.b. Razmještaj objekata s namjenom, horizontalnim i vertikalnim gabaritima može se mijenjati. Isto vrijedi za gabarite objekata prikazane na ovom grafičkom prilogu. Treba se pridržavati ostalih propisanih uvjeta za izgradnju.

Stav 8. se mijenja i glasi:

Parcelacija se vrši na temelju Regulacijskog plana i granica utvrđenih primjenom Općih uvjeta iz Plana, s tim da se prilagođava katastarskom stanju, regulacijskoj liniji i općim planerskim principima.

Stav 9. i njegove točke 1., 2., 6., 7. i 9. se mijenjaju i glase:

Zone S3, S6, S7 i S8, te dijelovi zona S4 i S5 su zone u kojima su planirani stambeni objekti za individualno stanovanje s mogućnošću poslovnog sadržaja. U ovim zonama su planirane prometnice i gradska infrastruktura te utvrđeni osnovni uvjeti izgradnje objekata i to:

1. Katnost objekata može biti P+2+Pk s mogućnošću gradnje pozemne etaže gdje to terenski uvjeti dozvoljavaju.
2. Podzemne etaže moraju biti udaljene najmanje 1,0 m od granice građevne čestice. Tlocrtna izgrađenost podzemnih etaža može biti veća od dopuštenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice (kig) za nadzemne etaže, pod uvjetom da su podzemne etaže u potpunosti ukopane u teren te da njihova izgradnja ne narušava stabilnost terena, susjednih građevina i infrastrukturnih sustava.
3. Projektiranjem i izgradnjom podzemnih etaža mora se osigurati da se zahvatom ne zadire ispod susjednih građevnih čestica, da se ne narušava stabilnost tla niti izazivaju klizišta, slijeganja ili drugi geotehnički poremećaji, da se ne ugrožavaju postojeće građevine, instalacije i infrastruktura, da se provode odgovarajuće mjere zaštite od podzemnih i oborinskih voda, i druge sigurnosne mjere. U slučaju kada se podzemne etaže koriste kao garažni ili parkirališni prostori, moraju se projektirati i izvesti u skladu s važećim tehničkim i prometnim propisima koji se odnose na garaže, uključujući uvjete za: pristupne rampe, uzdužne i poprečne nagibe, širine prometnih traka i manevarskih površina, radijuse skretanja, sigurnost prometa, ventilaciju, zaštitu od požara i evakuaciju.
4. Nadležna tijela mogu, u postupku izdavanja odobrenja za građenje, zahtijevati dodatna geotehnička istraživanja, elaborate ili zaštitne mjere ukoliko se procijeni da postoji rizik za stabilnost terena, susjednih građevina ili infrastrukture.
5. Parcele objekata formirati tako da budu veličine minimalno 250 m² za samostojeću građevinu, najmanje 200 m² za poluugrađenu i minimalno 150 m² za ugrađenu građevinu.
6. Parcelacija je orijentacijska. Dopušteno je njeno usuglašavanje s vlasničkim stanjem i uvjetima iz Prostornog plana.
7. Unutar obuhvata plana dozvoljava se gradnja samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina (odnosi se na individualno stambene objekte s poslovnim sadržajem) prema slijedećim urbanističko tehničkim uvjetima:
 - a. Najmanja površina građevne čestice je za samostojeće građevinu 250 m², za poluugrađenu 200 m², a za ugrađenu građevinu 150 m², a u iznimnim slučajevima površina može biti i manja,

Ecoplan d.o.o. Mostar

travanj/april, 2026.

- b. Najveća izgrađenost građevne čestice je za samostojeću građevinu 40 %, za poluugrađenu 45 %, a za ugrađenu građevinu 50 %,
- c. Najveći koeficijent izgradivosti (kig) za samostojeću građevinu je 1,0, za poluugrađenu i ugrađenu 1,2.
- d. Najveća visina je 3 nadzemne etaže, s mogućnošću podzemne etaže,
- e. Potrebno je osigurati najmanje 1 PM (parkirno mjesto) / stanu,
- f. Pomoćne (gospodarske) građevine su iza glavnog pravca glavne građevine, na građevnoj čestici moguća je gradnja najviše dvije pomoćne (gospodarske) građevine,
- g. Pomoćne (gospodarske) građevine se računaju u tlocrtnu izgrađenost građevine. Pomoćni objekt može biti maksimalnih dimenzija 4m x 6m.
- h. Najveća visina za pomoćne (gospodarske) građevine je jedna nadzemna etaža + tavan bez nadozida, bez mogućnosti podzemnih etaža,
- i. Omogućava se gradnja više samostojećih jedno-stambenih jedinica, za potrebe iznajmljivanja.

9. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi.

Članak 8.

Odluci se dodaje članak br.8 koji glasi:

Urbanističko tehnički uvjeti za izgradnju objekata u prostoru pored lokaliteta „Putnik“ (zona C5) su sljedeći:

- Udaljenost od regulacijske linije minimalno 5 m,
- Udaljenost od susjedne parcele minimalno 5 m uz uvjet da je ispunjen i uvjet udaljenosti od h/2 građevine
- Maksimalna izgrađenost parcele 40%
- Maksimalna katnost -2Po+S+P+4
- Maksimalan koeficijent iskorištenosti $K_{isn}=2,0$, od kote prizemlja, a K_{isp} prema članku 7., stavcima 2., 3. i 4. ove Odluke.
- Visina zgrade max 17 m od kote prizemlja

Dodaje se novi stavak koji glasi:

Potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta vezan uz namjenu pojedine građevine:

- 1 parkirno mjesto/stambena jedinica
- 1 parkirno mjesto/25 m² za poslovne prostore.

Članak 9.

Stav br.2 u članku br. 9 se mijenja i glasi:

Moguća je dogradnja postojećih objekata pod uvjetom da se tom izgradnjom dobije jedinstvena funkcionalna cjelina, da se poštuje maksimalan dopušteni stupanj izgrađenosti parcele i da se ne prelazi maksimalna dozvoljena katnost objekta.

Članak 10.

Članak 11., stavak 6. mijenja se i glasi:

U zonama S1, S2, S3, S4 i S5 planiran su stambeni objekti za individualno stanovanje. Katnost objekata varira zavisno od same lokacije i konfiguracije terena.

Članak 11.

U članku 11. stavak 1, točka 3 dobiva još jednu podtočku koja glasi:

- Na lokalitetu postojeće dotrajale zgrade SUP-a zamijenjuje se postojeća zgrada novom zgradom kolektivnog stanovanja s poslovnim prizemljem. Katnost nove zgrade je Po+P+4. Građevina je tlocrtno nepravilnog pravokutnog oblika maksimalnih dimenzija 27,20 m x 16,8 m, kako je prikazano na grafičkim priložima.

Točka 4 se briše i dodaje se novi tekst sljedećeg sadržaja:

4. Lokacija bivšeg poduzeća „Putnik“ i slobodnog prostora iznad te lokacije prema rubu šire zone centra Prozor, prenamijenjuje se u mješovitu namjenu, kao prostor za širenje centralne zone prema potrebama bilo za javnu namjenu, za poslovanje ili za individualno ili kolektivno stanovanje s poslovnim sadržajima, uz uvjete izgradnje definirane prema Odluci o provođenju plana. Ukoliko se pojavi konkretna inicijativa, potrebno je uraditi nove izmjene i dopune plana na ovom lokalitetu da bi se planirano rješenje uklopilo u sve aspekte ovog plana.

Članak 12.

U poslovnim zonama zabranjuje se smještaj, izgradnja i obavljanje sljedećih djelatnosti i zahvata:

1) Teška i srednje teška industrijska proizvodnja

Zabranjuju se postrojenja i pogoni koji prema svojoj tehnologiji, kapacitetu ili emisijama imaju obilježja industrijske proizvodnje, a osobito:

- ljevaonice metala, čeličane i talionice
- cementare i vapnare
- betonare trajnog karaktera (osim privremenih za potrebe gradilišta)
- pilane, pogoni primarne prerade drveta i sušare drveta industrijskog kapaciteta
- kemijska industrija (proizvodnja boja, lakova, otapala, plastike, gnojiva, pesticida i sl.)
- tekstilna industrija industrijskog tipa (bojadisaonice, kemijske dorade tekstila i sl.)
- metaloprerađivačka industrija s taljenjem, kovanjem, galvanizacijom ili površinskom kemijskom obradom
- postrojenja za drobljenje, mljevenje i klasiranje mineralnih sirovina
- baze građevinskih materijala s otvorenim skladištenjem rasutog materijala (šljunak, pijesak, tucanik i sl.)
- sva druga prerađivačka postrojenja koja prema posebnim propisima spadaju u industrijske objekte.

2) Djelatnosti s povećanim rizikom za zdravlje ljudi i okoliš

Zabranjuju se zahvati i djelatnosti koje mogu uzrokovati značajno onečišćenje, opasnost ili smetnje u prostoru, a osobito:

a) Gospodarenje otpadom i opasnim tvarima

- postrojenja za obradu, oporabu ili zbrinjavanje otpada
- skladišta opasnog otpada
- spalionice otpada

Ecoplan d.o.o. Mostar

travanj/april, 2026.

- postrojenja za mehaničko-biološku obradu otpada
 - sabirni centri za otpad većeg kapaciteta
 - punionice i pretakališta opasnih tvari
- b) Postrojenja i zahvati s povećanim emisijama
- asfaltne baze, drobilice i separacije
 - postrojenja koja emitiraju neugodne mirise
 - pogoni s povećanom emisijom buke, vibracija, prašine, dima ili svjetlosnog onečišćenja
 - objekti s otvorenim tehnološkim procesima koji generiraju fugalivne emisije
 - postrojenja koja prema propisima zahtijevaju okolinsku dozvolu za industrijske emisije.
- c) Zvučno, vizualno i sigurnosno invazivne djelatnosti
- pogoni s radom u noćnom režimu koji generiraju industrijsku buku
 - skladišta rasutog materijala na otvorenom bez potpunog zatvaranja
 - pogoni s intenzivnim teretnim prometom koji narušava funkciju zone
 - postrojenja s povećanim rizikom od požara ili eksplozije
 - radionice i pogoni u kojima se koriste opasne kemikalije u industrijskim količinama.

Članak 13.

Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u „Službenom glasniku općine Prozor – Rama“.

PREDSJEDNIK
Ibro Plečić

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Hercegovačko-neretvanski kanton
OPĆINA PROZOR-RAMA
OPĆINSKO VIJEĆE
Broj:.....
Prozor,