



# SLUŽBENI GLASNIK

## OPĆINE PODSTRANA

Godina XXI

Podstrana 30. svibanj 2014.

Broj 16/2014

### OPĆINSKO VIJEĆE

Na temelju članka 113. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13.) i članka 31. Statuta Općine Podstrana („Službeni glasnik Općine Podstrana“, broj 7/13.), Općinsko vijeće Općine Podstrana na 17.sjednici, održanoj dana 28. Svibnja 2014. godine, donijelo je

#### ODLUKU

**o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja dijela područja GRBAVAC (UPU 9) – pročišćeni tekst**

##### Članak 1.

Donose se Izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja dijela područja GRBAVAC (UPU9) – pročišćeni tekst kojeg je izradio „ARCHING“ d.o.o. Split.

##### Članak 2.

Izmjene i dopune Plana sadržane su u elaboratu Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja dijela područja GRBAVAC (UPU9) – pročišćeni tekst (u daljnjem tekstu Urbanistički plan). Sastavni dijelovi elaborata su:

#### Knjiga 1.

#### I TEKSTUALNI DIO

##### ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA
2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI
3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA
5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA
  - 5.1 Uvjeti gradnje prometne mreže
  - 5.2 Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture
  - 5.3 Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
    - 5.3.1 Elektroenergetska mreža
    - 5.3.2 Vodnogospodarski sustav
      - 5.3.2.1 Vodoopskrbna mreža
      - 5.3.2.2 Odvodnja otpadnih voda
      - 5.3.2.3 Uređenje voda i zaštita vodnog režima
6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA
7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI
8. POSTUPANJE S OTPADOM
9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
10. MJERE PROVEDBE URBANISTIČKOG PLANA
11. OSTALE ODREDBE

**II GRAFIČKI DIO**

1. Korištenje i namjena površina	1:1000
2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža:	
2.a Prometna i ulična mreža	1:1000
2.b Pošta i telekomunikacije	1:1000
2.c Elektroenergetska mreža	1:1000
2.d Vodoopskrbna mreža i odvodnja otpadnih voda	1:1000
2.e Odvodnja otpadnih voda	1:1000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1:1000
4. Način i uvjeti gradnje	1:1000

**Knjiga 2.****III OBVEZNI PRILOZI URBANISTIČKOG PLANA****A OBRAZLOŽENJE URBANISTIČKOG PLANA****1. POLAZIŠTA**

- 1.1 Položaj, značaj i posebnosti naselja, odnosno dijela naselja u prostoru općine Podstrana
  - 1.1.1 Osnovni podaci o stanju u prostoru
  - 1.1.2 Prostorno razvojne značajke
  - 1.1.3 Infrastrukturna opremljenost
  - 1.1.4 Zaštićene prirodne, kulturno – povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
  - 1.1.5 Obveze iz planova šireg područja
  - 1.1.6 Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje
2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
  - 3.1 Program gradnje i uređenja naselja
  - 3.2 Osnovna namjena prostora
  - 3.3 Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
  - 3.4 Prometna i ulična mreža
  - 3.5 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
  - 3.6.1 Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti kulturno – povijesnih i ambijentalnih cjelina
  - 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

**B POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U IZRADI URBANISTIČKOG PLANA****C ZAHTJEVI I MIŠLJENJA****D IZVJEŠĆA O PRETHODNOJ I JAVNOJ RASPRAVI****E EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADI I DONOŠENJA URBANISTIČKOG PLANA****F SAŽETAK ZA JAVNOST****Knjiga 3.**

Plan mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

**Članak 3.**

(1) Provedba Urbanističkog plana temelji se na ovim Odredbama kojima se definira namjena i korištenje prostora, način i uvjeti gradnje te zaštita vrijednih područja unutar obuhvata Urbanističkog plana. Svi uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata Urbanističkog plana sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu Urbanističkog plana, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

## 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

### Članak 4.

(1) Osnovna namjena površina dijela područja GRBAVAC je mješovita namjena i to mješovita pretežito stambena (M1) i mješovita pretežito poslovna (M2). Manje površine su određene za javne zelene površine (Z) i dječja igrališta (Z1).

(2) Kolni pristup području riješen je preko glavne mjesne ulice, odnosno Jadranske magistrale (državna cesta D8). Sabirne ulice čine osnovnu uličnu mrežu i osiguravaju direktan pristup najvećem broju građevnih čestica za gradnju planiranih građevina. Pristup pojedinim građevnim česticama je omogućen i s ostale ulice i s pješačko kolnih ulica.

(3) Kako je prikazano u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 1 *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:1000, određene su slijedeće površine:

1. **MJEŠOVITA NAMJENA – pretežito stambena (M1)**
2. **MJEŠOVITA NAMJENA – pretežito poslovna (M2)**
3. **JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)**
4. **VODENE POVRŠINE** (javno vodno dobro)

### PROMETNE POVRŠINE

Glavna mjesna ulica

Sabirna ulica

Ostale ulice

Kolno pješače ulice

Pješački pravci

### Članak 5.

(1) Na površinama mješovite namjene grade se stambene i stambeno-poslovne građevine, javni i društveni sadržaji, gospodarski sadržaji (proizvodni, poslovni, ugostiteljsko-turistički), sadržaji športa i rekreacije, uređuju zelene i parkovne površine, prometne površine i komunalna infrastruktura te ostali sadržaji naselja.

(2) Mješovita namjena – pretežito stambena (M1) zauzima 28,3 % površine obuhvata Urbanističkog plana i namijenjena uglavnom za stambenu gradnju i sadržaje koji prate stanovanje. Stambene građevine se grade kao individualne ili višestambene građevine (stambene ili stambeno poslovne građevine). Prateći sadržaji mogu se graditi kao dio građevine osnovne namjene, ili kao građevine na zasebnoj građevnoj čestici, uz uvjet da ne stvaraju buku i ne zagađuju zrak ili tlo iznad dopuštenih granice te ne generiraju teški transport. Dopuštena je gradnja slijedećih pratećih sadržaja:

- gospodarske (proizvodne, poslovne, ugostiteljsko - turističke);
- javne i društvene namjene (zdravstvene, obrazovne, kulturne, vjerske i dr.);
- športsko-rekreacijske i zelene površine;
- prometne površine, komunalni objekti i uređaji.

(3) Mješovita namjena – pretežito poslovna (M2), zauzima najviše površina unutar obuhvata Urbanističkog plana (50,6 %) a namijenjena za pretežno za stambene, stambeno gospodarske građevine (poslovne ili turističko ugostiteljske), odnosno gospodarske (poslovne ili turističko ugostiteljske) ili javne namjene. Nije dopuštena gradnja građevina proizvodne namjene niti skladišta. Građevine mogu imati gospodarsku ili javnu namjenu u prizemlju, koja je na koti javno prometne površine, odnosno nogostupa na ravnim terenima. Na strmim terenima, nagiba većeg od 20%, odnos prizemlja i javno prometne površine rješava se idejnim projektom ovisno o terenskim uvjetima, pri čemu se omogućava da se javni ili poslovni prostor realizira u etaži koja je približno na koti pristupne javno prometne površine. Stambene građevine se grade kao individualne ili višestambene (stambene ili stambeno poslovne građevine).

(4) Javne zelene površine (Z1) zauzimaju manje dijelove na sjeverozapadnom dijelu područja i uz potok Gračina. To su površine uređenog javno dostupnog zelenila. Najveća površine je strma padina obrasla borovom šumom.

(5) Vodene površine čini potok (bujica) Gračina koje su javno vodno dobro. Javno vodno dobro – vodonosna bujična korita služe za prihvat slivnih voda sa pripadnih površina te za njihovo sprovođenje do mora bez ugrožavanja okolnog zemljišta i objekata. U grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana je prikazano prema postojećoj katastarskoj izmjeri i u plavoj boji. Zbog neusklađenosti podataka iz katastra i zemljišnih knjiga, za sve objekte i uređaje, koji se planiraju graditi na česticama zemljišta smještenim uz javno vodno dobro, potrebno je prethodno uskladiti stanje u katastru i zemljišnim knjigama, posebno za svaki zahvat.

(6) Prometne površine označene su u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 1. „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:1.000 i kartografski prikaz broj 2a. „Prometna i ulična mreža u mjerilu 1:1.000.

(7) Prema funkcionalnom značaju razlikuju se slijedeće razine prometnica:

- glavna mjesna ulica, to je glavna prometnice općine ujedno državna cesta (D8)
- sabirne ulice, sabiru promet u zoni i odvođe ga izvan zone, odnosno područja obuhvata Urbanističkog plana
- ostala ulica, dionica u mreži sabirnih ulica koja ima nepovoljniji poprečni profil
- kolno pješačke ulice, mreža ulica koje osiguravaju pristup pojedinim građevnim česticama
- pješački pravci

(8) Tablica 1. Iskaz planirane namjene površina

broj	Namjena	površina	
		ha	%
<b>1.</b>	<b>Mješovita namjena – pretežito stambena (M1)</b>	<b>3,13</b>	<b>28,3</b>
<b>2.</b>	<b>Mješovita namjena – pretežito poslovna (M2)</b>	<b>5,58</b>	<b>50,6</b>
<b>3.</b>	<b>Javne zelene površine (Z1)</b>	<b>0,39</b>	<b>3,5</b>
<b>4.</b>	<b>Vodene površine (javno vodno dobro)</b>	<b>0,13</b>	<b>1,4</b>
<b>5.</b>	<b>PROMETNE POVRŠINE</b>	<b>1,81</b>	<b>16,4</b>
	Glavna mjesna ulica	<b>0,34</b>	3,0
	Sabirne ulice	<b>1,25</b>	11,4
	Ostala ulica	<b>0,09</b>	0,8
	Kolno pješačke ulice	<b>0,11</b>	1,0
	Pješački pravci	<b>0,02</b>	0,2
	<b>UKUPNO</b>	<b>11,04</b>	<b>100</b>

(9) Sve površine su izračunate na temelju digitalnog premjera geodetske podloge Urbanističkog plana u mjerilu 1:1.000 pa su moguće razlike u mjerenju detaljnijih podloga ili u mjerenu stvarnog terena a što se ne smatra izmjenom Urbanističkog plana.

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### Članak 6.

(1) Na području obuhvata Urbanističkog plana predviđena je gradnja građevina gospodarskih djelatnosti unutar mješovite namjene M1 i M2. U zonama mješovite namjene M1 dopuštena je gradnja proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko turističkih sadržaja. U zonama mješovite namjene M2 dopuštena je gradnja poslovnih i ugostiteljsko turističkih sadržaja a nije dopuštena gradnja građevina proizvodne namjene niti gradnja skladišta.

(2) Ukoliko su gospodarski sadržaji smješteni u dijelu stambene građevine ili neke druge građevine, tada se primjenjuju uvjeti određeni za gradnju te osnovne građevine.

(3) Sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostornih jedinica a kako je prikazano u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1.000.

(4) Građevne čestice za gradnju građevina gospodarskih djelatnosti uz javno prometne površine određene Urbanističkim planom, moraju se formirati samo do regulacijske linije javno prometne površine

#### Članak 7.

(1) Odvodnja otpadnih voda se mora riješiti priključkom na javnu kanalizaciju općine Podstrana.

(2) Otvorene površine rješavati u kaskadama i tradicionalnim kamenim međama (suhozid) a pješačke površine, odmorišta i manje vidikovce uređivati na kosom terenu i uz minimalnu upotrebu betona.

(3) Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima. Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

#### Članak 8.

(1) Za gradnju poslovnih građevina u zonama mješovite namjene – pretežito poslovne (M2) te proizvodnih, skladišnih i poslovnih građevina u zonama mješovite namjene – pretežito stambene (M1) određuje se slijedeći uvjeti:

- Poslovne građevine u zonama mješovite namjene – pretežito stambene (M1) mogu se graditi uz uvjet da ne stvaraju buku i ne zagađuju zrak ili tlo iznad dopuštenih granice te ne generiraju transport teškim vozilima.
- Minimalna površina građevne čestice je  $600 \text{ m}^2$ ;
- Koeficijent izgrađenosti građevne čestice za gradnju građevine iz ovog stavka ne može biti veći od  $k_{ig} = 0,3$ ;
- Minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice je 5 m;
- Maksimalna visina građevine do vijenca je 7,5 m;
- Najmanje 40% građevne čestice se mora urediti kao prirodno ili uređeno zelenilo, odnosno kao vodopropusni teren. Prirodnim vodopropusnim terenom se ne smatra travna rešetka već samo teren uređen visokim i niskim zelenilom. Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u rješenju o uvjetima građenja ili lokacijskoj dozvoli, odnosno odgovarajućem odobrenju za građenje sukladno Zakonu;
- Idejnim projektom je potrebno definirati pristup građevnoj čestici s javno prometne površine;
- Parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, prema uvjetima iz poglavlja 5. ovih odredbi.

#### Članak 9.

(1) Ugostiteljsko turističke građevine, i to samo pansioni i hoteli, grade se u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) prema slijedećim uvjetima:

- Smještajni kapacitet ugostiteljsko turističke građevine do 80 kreveta;
- Minimalna površina građevne čestice za gradnju hotela ili pansiona ne može biti manja od  $600 \text{ m}^2$ , sa najmanjom širinom fronte uz ulicu od 18 m;
- Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevne čestice ne mogu biti veći od  $k_{ig} = 0,3$ ;  $k_{igP} = 0,5$ ;  $k_{isN} = 1,0$ ;
- maksimalna tlocrtna površina građevine može biti do  $260 \text{ m}^2$ ;
- građevine se mogu graditi samo kao slobodnostojeće;
- maksimalna visina građevine je  $P_o + (S) + P + 2$ , odnosno 9,0 m. Na kosom terenu nagiba preko  $30^\circ$  maksimalna visina građevina sa suterenom iznosi 10,5 m;
- građevina može imati više od jedne podrumске etaže ukoliko su iste namijenjene za smještaj vozila (garaža);
- udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m;
- javno prometna površina kojom se pristupa građevini mora imati najmanju širinu kolnika 5,5 m i pješački pločnik najmanje širine 1,6 m barem s jedne strane ulice;
- smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici prema uvjetima iz članka ... ovih odredbi;

- Površina građevne čestice u izgrađenom dijelu građevinskog područja može biti manja za 10% propisane površine građevne čestice.

(2) Ugostiteljsko turističke građevine grade se u zonama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) samo kao slobodnostojeće građevine uz sljedeće uvjete:

- Minimalna površina građevne čestice je 1.000 m<sup>2</sup>, sa glavnom frontom uz ulicu širine najmanje 25 m;
- Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevne čestice za gradnju građevine iz ovog stavka ne mogu biti veći od  $k_{ig}$  (nadzemni) = 0,3;  $k_{isN}$  = 1,2.
- Smještajni kapacitet ugostiteljsko turističke građevine do 80 kreveta;
- Udaljenost građevine od javno prometne površine ili pristupnog putu najmanje 5,0 m;
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa iznosi H/2 (H visina građevine), ali ne manje od 5 m;
- Maksimalna visina građevina na terenu nagiba manjeg od 300 (uključujući i suteran) iznosi Po+S+P+3 ili 14,5 m;
- Na kosom terenu, nagiba preko 300, maksimalna visina građevina sa suteranom iznosi 16,0 m uz uvjet da je maksimalna visina građevine od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najvišem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja najviše 9,0 m. Visina građevine na ostalom dijelu uređenog terena uz građevinu ne smije preći 14,5 m;
- Građevine mogu imati kosi krov ili ravni krov. Nagib kosih krovnih ploha je od 18° do 30°, pokrov od crijeva (kanalica, mediteran i sl.);
- Idejnim projektom za ishodenje rješenja o uvjetima građenja ili lokacijske dozvole potrebno je definirati pristup na javno prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m i pješački pločnik najmanje širine 1,6 m barem s jedne strane ulice. Javno prometna površina sa koje se pristupa građevini mora biti vezana na mrežu ulica iste širine;
- smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici prema uvjetima iz poglavlja 5. ovih Odredbi.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

#### Članak 10.

(1) Pod građevinama društvenih djelatnosti podrazumijevaju se građevine za:

- odgoj i obrazovanje;
- zdravstvo i socijalnu skrb;
- kulturne i društvene organizacije;
- javne i prateće sadržaje (pošta, banka i sl.);
- upravne, administrativne i slične djelatnosti.

(2) Ukoliko su sadržaji društvenih djelatnosti smješteni u dijelu stambene građevine ili neke druge građevine, tada se primjenjuju uvjeti određeni za gradnju te osnovne građevine.

(3) Na području obuhvata Urbanističkog plana predviđena je gradnja građevina društvenih djelatnosti unutar mješovite namjene M1 i M2 prema sljedećim uvjetima:

- građevna čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 5,0 m ili se prije gradnje takva površina osigura;
- udaljenost građevina društvenih djelatnosti od susjednih građevina ne može biti manja od polovine visine više građevine;
- minimalna veličina građevne čestice iznosi 800 m<sup>2</sup>, izuzetno je moguća i manja građevna čestica ukoliko zadovoljava propisani standard;
- najveći koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,6 a koeficijent iskorištenosti  $k_{is}$  = 2,0;
- visina građevina može iznositi najviše Po+P+4, odnosno 16,5 m a više za vjerske građevine u skladu s obilježjima građevine, samo za zvonik;
- na građevnoj čestici ili zasebnoj površini, izvan javno prometne površine, potrebno je osigurati prostor za parkiranje odgovarajućeg broja vozila te uvjete za pristup i kretanje invalidnih osoba.

(4) U sklopu građevine za društvene djelatnosti omogućava se smještaj pratećih sadržaja (ugostiteljstvo, trgovina i stanovanje) na najviše 20% ukupne građevinske bruto površine građevine.

(5) Sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostornih jedinica a kako je prikazano u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1.000.

#### **4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA**

##### **Članak 11.**

(1) Na području obuhvata Urbanističkog plana predviđena je gradnja novih stambenih građevina te rekonstrukcija i/ili zamjena izgrađenih stambenih građevina unutar planiranih prostornih jedinica.

(2) Za realizaciju planiranih prostornih jedinica, sadržanih unutar obuhvata Urbanističkog plana, obvezna je istovremena ili prethodna realizacija pripadajućih objekata prometne i komunalne infrastrukture, posebno sustava odvodnje radi osiguranja propisane zaštite tla, voda i mora, a sve u skladu s ovim odredbama.

(3) Građevne čestice za gradnju stambenih i stambeno poslovnih građevina uz javno prometne površine određene Urbanističkim planom, moraju se formirati samo do regulacijske linije javno prometne površine.

##### **Članak 12.**

(1) Stambene građevine se grade kao individualne stambene ili individualne stambeno poslovne građevine te kao višestambene i višestambene poslovne građevine. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna osnovna građevine i uz nju pomoćne građevine koje s osnovnom građevinom čine stambenu ili gospodarsku cjelinu (kao što su spremišta, ljetne kuhinje, garaže, bazeni i sl.).

(2) Garaža može biti smještena i uz granicu susjedne parcele i/ili uz susjednu garažu, uz uvjet da se njezinom izgradnjom ne ugrožavaju uvjeti stanovanja i korištenja susjedne parcele. Najmanja udaljenost garaže od javno prometne površine je 4 m za neizgrađeno građevinsko područje, a najmanje 1,0 m za izgrađeno građevinsko područje (osim uz državnu cestu gdje ta udaljenost mora biti najmanje 4,0 m). Kod slijepih ulica omogućava se gradnja garaže do ruba građevne čestice prema toj ulici. Garaže se mogu graditi samo uz uvjet da ne narušavaju sigurnost odvijanja prometa na ulici.

(3) Unutar građevne čestice za gradnju građevine sa više od 4 stana ili turistička apartmana potrebno je osigurati prostor za privremeno odlaganje komunalnog otpada u skladu s odlukom o komunalnom redu Općine Podstrana.

##### **Članak 13.**

(1) Propisana minimalna površina građevne čestice za gradnju individualne stambene ili stambeno poslovne građevine može biti i manja u slučaju ako je građevna čestica smanjena radi formiranja čestice za površinu javne namjene (ulica, zelena površina i drugo). U tom slučaju površina građevne čestice može biti manja najviše za površinu koja se odvojila za formiranje javne namjene, a koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice se obračunava na površinu građevne čestice prije izdvajanja dijela zemljišta za javnu namjenu.

##### **Članak 14.**

(1) Sve novo planirane građevine moraju se smjestiti unutar gradivog dijela prostorne jedinice, odnosno na udaljenosti od najmanje 5,0 m od ruba ulice (od građevne čestice ulice i približno 8,0 m od ruba glavne mjesne ulice (Jadranska magistrala - državna cesta D8) za nove građevine ili manje za izgrađene i postojeće građevine a kako je prikazano u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1.000. Razmještaj građevine unutar gradivog dijela prostorne jedinice određuje se idejnim projektom.

(2) Prilikom planiranja novih građevina na česticama iz članka 13. ovog Plana, udaljenost građevina od javno-prometne površine može biti umanjena za širinu oduzetog dijela za formiranje javno-prometne površine, ali udaljenost ne može biti manja od 3,0 m. Područja na kojima je moguća primjena ove odredbe su prikazana na potprikazu broj 2a.1. „Prometna i ulična mreža – Prikaz posebnih uvjeta za građevine iz članka 13.“ u mjerilu 1:1000.

#### **Članak 15.**

(1) Urbanističkim planom je određen građevni pravac uz sabirnu ulicu u pretežno neizgrađenom dijelu područja. Nove građevine trebaju, s najmanje 50% svoj pročelja, biti smještene na označenom građevnom pravcu.

(2) Sve građevine mogu imati podrum, suteran i krov, čak i ukoliko to nije posebno navedeno u uvjetima propisanim za svaku prostornu jedinicu, ali u okviru zadane visine građevina u metrima (V).

(3) Građevine mogu imati ravan, kosi ili zaobljeni krov, dvostrešni ili višestrešni. Nagib krovnih ploha je od 18° do 30°, pokrov od crijepa (kanalica, mediteran i sl) prozori tipa abaina ili luminara. Moguće je i formiranje terase u srednjoj trećini krovne plohe, ali unutar gabarita krova. Korisna površina potkrovlja može iznositi do 80% površine pune etaže.

#### **Članak 16.**

(1) Prirodni teren je neizgrađena površina zemljišta (građevne čestice) prije izgradnje. Uređenjem terena građevne čestice kod izgradnje stambenih i stambeno poslovnih građevina ne može se nasipanjem ili iskopom visinski izmijeniti prosječna ploha prirodnog terena (neizgrađena površina zemljišta prije izgradnje) više od 1,0 m.

(2) Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i sl. moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, da prate nagib postojećeg prirodnog terena i da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih objekata.

(3) Prilikom gradnje građevine na strmom terenu omogućava se izvedba potpornog zida. Potporni zid mora biti u cijelosti izveden na građevnoj čestici. Visina potpornih zidova ne smije prijeći 2,0 m. Ukoliko je nužna gradnja višeg potpornog zida tada se mora izvoditi terasasto pri čemu vidljivo lice zida mora biti u kombinaciji kamena, betona i zelenila. Svaka terasa mora imati najmanju širinu 1,0 m i biti ozelenjena. Potporni zid uz prometnice (usjeci i sl.) može biti i viši. Postojeći potporni zid u izgrađenom dijelu mješovite namjene M1 i M2 se može zadržati.

(4) Ograde pojedinačnih građevnih čestica mogu se izvoditi do najviše 1,5 m visine u kombinaciji kamena, betona i metala, ili ograde od punog zelenila. Ograda građevne čestice se može postaviti na regulacijski pravac ukoliko ne ugrožava sigurnost odvijanja prometa

(5) Površina neizgrađene građevne čestice obrađene kao nepropusne (koje uz građevine čine terase, popločane staze itd.) mogu biti najviše do 1,5 puta veći od maksimalno dopuštene izgrađene površine, odnosno minimalno 40% površine građevne čestice mora biti sačuvani prirodni vodopropusni teren, uređen visokim ili niskim zelenilom. Travnja rešetka se ne smatra prirodnim vodopropusnim terenom. Postojeće i planirano zelenilo mora biti određeno (prema uvjetima Urbanističkog plana) u lokacijskoj dozvoli ili odgovarajućem odobrenju za građenje sukladno Zakonu.

(6) Ukoliko do neizgrađene građevne čestice ovim Urbanističkim planom nije predviđen kolni pristup, omogućava se gradnja pristupnog puta minimalne širine 3,0 m. Pristupni put mora biti u javnoj upotrebi.

### **4.1 MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA (M1)**

#### **Članak 17.**

(1) Unutar mješovite namjene – pretežito stambene (M1) određene su sljedeće prostorne jedinice:



- izgrađeno područje, oznaka M1iz 3, ukupno tri prostorne jedinice
- izgrađeno područje - stanovi za branitelje, oznaka M1iz 4, jedna prostorna jedinica
- neizgrađeno područje, oznaka M1n 5, ukupno dvije prostorne jedinice

### Izgrađeno područje (M1iz 3)

#### Članak 18.

(1) Izgrađeno područje oznake M1iz 3 obuhvaća građevne čestice s izgrađenim građevinama u tri prostorne jedinice, označeno u kartografskom prikazu broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000 kao **izgrađeno područje – posebni uvjeti**, unutar kojih je moguće zadržavanje izgrađenih građevina uz slijedeće uvjete:

- individualne stambene građevine mogu biti samostojeće, dvojne ili u nizu. Niz može sadržavati najviše tri građevine. Višestambene građevine mogu biti samostojeće;
- stambene građevine mogu imati najviše šest stanova i poslovni prostor u prizemlju i na katovima;
- najmanja površina građevne čestice za višestambenu građevinu iznosi 450 m<sup>2</sup> a za individualnu stambenu slobodno stojeću građevinu 300 m<sup>2</sup>, za dvojnju građevinu 225 m<sup>2</sup> i za građevine u nizu 187,5 m<sup>2</sup>;
- maksimalni koeficijent izgrađenosti  $k_{ig} = 0,7$  a maksimalni koeficijent iskorištenosti  $k_{is} = 1,8$ ;
- najveća visina građevina iznosi  $P_0 + P + 2$ , odnosno 9,0 m. U slučaju gradnje suterena na kosom terenu (nagiba preko 30°) visina građevine do 12,0 m a na ravnom terenu 10,5;
- udaljenost građevine od ulice i javne zelen površine označena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1.000, odnosno određuje se prema zatečenom stanju;
- sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostorne jedinice;
- pomoćne građevine (poslovni prostori, garaže, spremišta, ljetne kuhinje, otvoreni bazeni, kotlovnice, drvarnice, kamin i sl.) mogu biti smješteni uz granicu građevne čestice i do javno prometne površine. Isto se primjenjuje i u slučaju velike razlike terena (podzid) i sličnih lokalnih uvjeta;
- potporni zidovi na građevnoj čestici se mogu zadržati u zatečenoj visini i načinu obrade ukoliko ne ugrožavaju uvjete stanovanja i korištenja susjedne parcele;
- potrebno je osigurati najmanje jedno parkirališno mjesto po stambenoj jedinici i turističkom apartmanu. Osnova za obračun potrebnog broja parkirališta za građevnu česticu vrši se prema stambenoj (smještajnoj) jedinici bruto površine do 75 m<sup>2</sup>. U slučaju da na građevnoj čestici nema uvjeta za smještaj vozila, moguće je taj smještaj riješiti na susjednoj čestici ili garaži. Čestica zemljišta na kojoj se rješava parkiranje vozila ne može mijenjati namjenu;
- minimalno 20% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodonepropusni teren.

(2) Izgrađene građevine iz stavka 1. ovog članka stavka ucrtane su u geodetskoj podlozi Urbanističkog plana.

(3) Nove građevine unutar izgrađenog područja iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi (interpolirati) kao samostojeće individualne stambene i stambeno poslovne građevine uz slijedeće uvjete:

- stambene građevine mogu imati najviše četiri stana ;
- najmanja površina građevne čestice može biti 400 m<sup>2</sup>;
- maksimalni koeficijent izgrađenosti  $k_{ig} = 0,3$  a maksimalni podzemni koeficijent izgrađenosti  $k_{ig}P = 0,6$ ;
- maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti  $k_{is}N = 0,8$ ;
- maksimalna visina individualne stambene građevine je  $P_0 + P + 2$ , odnosno 9,0 m. U slučaju gradnje suterena visina građevine iznosi na kosom terenu (nagiba preko 30°) 12,0 m a na ostalom terenu 10,5 m;
- minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi 4,0 m;
- minimalna udaljenost građevine od ruba punog profila javno prometne površine iznosi 5,0 m;
- udaljenost građevine od ulice i javne zelene površine označena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1.000;
- pomoćne građevine (poslovni prostori, garaže, spremišta, ljetne kuhinje, otvoreni bazeni, kotlovnice, drvarnice, kamin i sl.) mogu biti smješteni uz granicu građevne čestice i do javno prometne površine. Isto se primjenjuje i u slučaju velike razlike terena (podzid) i sličnih lokalnih uvjeta;
- smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici sa minimalno 1 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici;
- minimalno 20% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodonepropusni teren.

### Članak 19.

- (1) Unutar izgrađenog područja, oznake M1 iz 3, koje obuhvaća tri prostorne jedinice a označeno u kartografskom prikazu broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000 kao **izgrađeno područje**, omogućava se gradnja individualnih stambenih i višestambenih građevina koje mogu biti i stambeno poslovne građevine. Građevine mogu biti građene kao samostojeće, kao dvojne građevine ili u nizu s najviše tri građevine u nizu. Dvojne građevine i građevine u nizu grade se kao individualne stambene građevine. Slobodno stojeće građevine mogu biti individualne ili višestambene građevine.
- (2) Individualne stambene građevine iz stavka 1. ovih odredbu grade se prema slijedećim uvjetima:
- najmanja površina građevne čestice za gradnju samostojeće građevine iznosi  $400 \text{ m}^2$ , za gradnju dvojne građevine:  $300 \text{ m}^2$  a za gradnju najviše tri građevine u nizu  $250 \text{ m}^2$ ;
  - minimalna širina glavne fronte građevne čestice (prema ulici ili kolnom pristupu) iznosi za gradnju samostojeće građevine 14 m, za gradnju dvojne građevine 12 m a za građevine u nizu 10 m;
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi za gradnju samostojeće građevine:  $k_{ig} = 0,3$  ( $k_{ig}P = 0,6$ );
  - najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi za gradnju samostojeće građevine:  $k_{is}N = 0,8$ ;
  - građevine mogu imati najviše četiri (4) stambene jedinice;
  - maksimalna visina individualne stambene samostojeće građevine i dvojne građevine je  $P_0 + P + 2$ , odnosno 9,0 m. U slučaju gradnje suterena na kosom terenu nagiba preko  $30^0$  maksimalna visina građevina iznosi 12,0 m a na ostalom terenu 10,5 m;
  - maksimalna visina građevina u nizu je  $P_0 + P + 1$ , odnosno najviše 7,0 m;
  - minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi 4,0 m;
  - minimalna udaljenost građevine od javno prometne površine iznosi 5,0 m;
  - u dijelu individualne stambene građevine moguće je urediti poslovni prostor.
  - smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici sa minimalno 1 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici za samostojeće građevine i 2PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici za dvojne građevine i građevine u nizu;
  - dvojne građevine i građevine u nizu moraju imati najmanje 50% površine zajedničkog pročelja uz koje se prislanjaju jedna uz drugu;
  - u nizu se mogu graditi najviše tri individualne stambene građevine;
  - prometna površina preko koje se pristupa građevnoj čestici za gradnju individualne stambene (stambeno poslovne) građevine mora imati najmanju širinu kolnika:
    - 3,0 m za samostojeće građevine,
    - 5,5 m za dvojne građevine i građevine u nizu i mora biti izvedena barem u zemljanim radovima i u sustavu ulica iste minimalne širine (do spoja s D8). Isto vrijedi ako se gradi jedna građevina prislonjena do međe jednim ili s dva svoja pročelja i ako ima ukupnu građevinsku bruto površinu veću od  $350 \text{ m}^2$  i koja ima više od dva stana. U tom slučaju smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici sa minimalno 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici;
  - minimalno 40% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodonepropusni teren.
- (3) Višestambene građevine iz stavka 1. ovih odredbu grade se prema slijedećim uvjetima:
- minimalna površina građevne čestice iznosi  $600 \text{ m}^2$  a najmanja širina fronte uz ulicu iznosi 18 m. Najmanja površina građevne čestice za gradnju građevine sa najviše 4 stambene jedinice može iznositi  $540 \text{ m}^2$ ;
  - građevine se mogu graditi samo kao slobodnostojeće i imati najviše šest stambenih jedinica;
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi  $k_{ig} = 0,3$  ( $k_{ig}P = 0,6$ );
  - najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi  $k_{is}N = 1,0$ ;
  - maksimalna tlocrtna površina građevine može biti do  $260 \text{ m}^2$ ;
  - maksimalna visina građevine je  $P_0 + (S) + P + 2$ , odnosno 9,0 m. U slučaju gradnje suterena na kosom terenu nagiba preko  $30^0$  maksimalna visina građevina iznosi 12,0 m a na ostalom terenu 10,5 m;
  - građevina može imati više od jedne podrumске etaže ukoliko su iste namijenjene za smještaj vozila (garaža) i čija površina se ne obračunava u koeficijent iskoristivosti građevne čestice;
  - udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m a od javno prometne površine najmanje 5,0 m;

- prometna površina na koju se priključuje građevna čestica s više od 4 stambene jedinice mora biti izvedena barem u zemljanim radovima i imati najmanju širinu kolnika 5,5 m i pješački pločnik najmanje širine 1,6 m barem s jedne strane ulice. Javno prometna površina kojom se pristupa građevini mora biti izvedena u sustavu ulica koje sve moraju imati propisanu minimalnu širinu (do spoja na D8);
- smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici sa minimalno 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici. Osnova za obračun je bruto površina stana do 75 m<sup>2</sup>;
- minimalno 40% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodonepropusni teren.

### **Izgrađeno područje - stanovi za branitelje, oznaka M1iz 4**

#### **Članak 20.**

- (1) Unutar prostorne jedinice oznake M1iz 4 izgrađeni su građevine sa stanovima za branitelje. Omogućava se rekonstrukcija građevina prema slijedećim uvjetima:
- građevine mogu biti samostojeće, dvojne ili u nizu. Niz može sadržavati najviše tri građevine;
  - najmanja površina građevne čestice može biti za slobodno stojeće građevine 300 m<sup>2</sup>, za dvojne građevine 225 m<sup>2</sup> i za građevine u nizu 187,5 m<sup>2</sup>;
  - maksimalni koeficijent izgrađenosti  $k_{ig} = 0,7$  a maksimalni koeficijent iskorištenosti  $k_{is}N = 1,2$ ;
  - najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice može biti 1,0 m;
  - pomoćne građevine (poslovni prostori, garaže, spremišta, ljetne kuhinje, otvoreni bazeni, kotlovnice, drvarnice, kamin i sl.) mogu biti smješteni uz granicu građevne čestice i do javno prometne površine. Isto se primjenjuje i u slučaju velike razlike terena (podzid) i sličnih lokalnih uvjeta;
  - minimalna udaljenost građevine od javno prometne površine iznosi 5,0 m;
  - maksimalna visina građevine iznosi  $P_0 + P + 4$ , odnosno 15,0 m, uz poštivanje posebnih propisa, posebno zaštite od požara;
  - potrebno je osigurati najmanje jedno parkirališno mjesto po stambenoj jedinici. Osnova za obračun potrebnog broja parkirališta za građevnu česticu vrši se prema stambenoj (smještajnoj) jedinici bruto površine do 75 m<sup>2</sup>;
  - minimalno 20% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodonepropusni teren.

### **Neizgrađeno područje, oznaka M1n 5**

#### **Članak 21.**

- (1) Unutar neizgrađenog područja oznake M1n 5 u dvije prostorne jedinice omogućava se gradnja individualnih stambenih građevina i stambeno poslovnih građevina, i to kao samostojeće i kao dvojne građevine, sa najviše 4 stambene jedinice i poslovnim prostorom u prizemlju i/ili na katu, prema slijedećim uvjetima:
- najmanja površina građevne čestice za gradnju samostojeće građevine iznosi 400 m<sup>2</sup> a za gradnju dvojne građevine: 300 m<sup>2</sup>;
  - minimalna širina glavne fronte građevne čestice (prema ulici ili kolnom pristupu) iznosi za gradnju samostojeće građevine 14 m a za gradnju dvojne građevine 12 m;
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi  $k_{ig} = 0,3$  ( $k_{ig}P = 0,6$ );
  - najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi za gradnju samostojeće građevine:  $k_{is}N = 0,8$ ;
  - građevine mogu imati najviše četiri (4) stambene jedinice;
  - maksimalna visina individualne stambene građevine je  $P_0 + P + 2$ , odnosno 9,0 m. U slučaju gradnje suterena na kosom terenu nagiba preko 30<sup>0</sup> maksimalna visina građevina iznosi 12,0 m a na ostalom terenu 10,5 m;
  - minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi 4,0 m;
  - minimalna udaljenost građevine od javno prometne površine iznosi 5,0 m;
  - u dijelu individualne stambene građevine moguće je urediti poslovni prostor.
  - smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici sa minimalno 1 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici za samostojeće građevine i 2PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici za dvojne građevine. Osnova za obračun je bruto površina stana do 75 m<sup>2</sup>;
  - dvojne građevine moraju imati najmanje 50% površine zajedničkog pročelja uz koje se prisanjaju jedna uz drugu;
  - za dvojne građevine, ukoliko ukupno imaju veće od 700 m<sup>2</sup> ukupne građevinske bruto površine, potrebno je osigurati pristupnu kolnu ulicu minimalne širine 5,5 m kolnika i pješački pločnik širine 1,6 m barem s jedne

strane kolnika. Prometna površina mora biti izvedena barem u zemljanim radovima i u sustavu ulica iste minimalne širine (do spoja s D8). Isto vrijedi ako se gradi jedna građevina prislonjena do međe jednim svojim pročeljem i ako ima ukupnu građevinsku bruto površinu više od 350 m<sup>2</sup> i koja ima više od dva stana. U tom slučaju smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici sa minimalno 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici;

- minimalno 40% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodonepropusni teren.

## 4.2 MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO POSLOVNA (M2)

### Članak 22.

(1) Unutar mješovite namjene – pretežito poslovne (M2) određene su slijedeće prostorne jedinice:

- izgrađeno područje, oznaka M2iz 1, ukupno šest prostornih jedinica
- neizgrađeno područje, oznaka M2n 2, ukupno četiri prostorne jedinice

### Izgrađeno područje, oznaka M2iz1

### Članak 23.

(1) Izgrađeno područje oznake M1iz 1 obuhvaća građevne čestice s izgrađenim građevinama u šest prostornih jedinica, označeno u kartografskom prikazu broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000 kao **izgrađeno područje – posebni uvjeti**, unutar kojih je moguće zadržavanje izgrađenih građevina uz slijedeće uvjete:

- najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine iznosi 450 m<sup>2</sup>. Najmanja površina građevne čestice za gradnju individualne stambene građevine može biti za slobodno stojeće građevine 300 m<sup>2</sup>, za dvojne građevine 225 m<sup>2</sup> i za građevine u nizu 187,5 m<sup>2</sup>;
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice  $k_{ig} = 0,7$  a maksimalni nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice  $k_{is} = 1,8$ ;
- udaljenost građevine od ulice i javne zelene površine označena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1.000, odnosno određuje se prema zatečenom stanju;
- sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostorne jedinice;
- maksimalna visina građevine iznosi  $Po+P+3+Pk$ , odnosno 13,0 m, uz uvjet da se ne ugrožava kvalitet života susjeda, te da se poštuju posebni propisi. U slučaju gradnje i suterena visina građevine na kosom terenu nagiba preko 30<sup>0</sup> iznosi 15,0 m a na ostalom terenu 13,5 m;
- građevine mogu biti samostojeće, dvojne ili u nizu;
- pomoćne građevine (poslovni prostori, garaže, spremišta, ljetne kuhinje, otvoreni bazeni, kotlovnice, drvarnice, kamin i sl.) mogu biti smješteni uz granicu građevne čestice i do javno prometne površine. Isto se primjenjuje i u slučaju velike razlike terena (podzid) i sličnih lokalnih uvjeta;
- potporni zidovi na građevnoj čestici se mogu zadržati u zatečenoj visini i načinu ob rade ukoliko ne ugrožavaju uvjete stanovanja i korištenja susjedne parcele;
- potrebno je osigurati najmanje jedno parkirališno mjesto po stambenoj jedinici i turističkom apartmanu a za građevine s više od 6 stanova ili smještajnih jedinica potrebno je osigurati najmanje 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici. Osnova za obračun potrebnog broja parkirališta za građevnu česticu vrši se prema stambenoj (smještajnoj) jedinici bruto površine do 75 m<sup>2</sup>. U slučaju da na građevnoj čestici nema uvjeta za smještaj vozila, moguće je taj smještaj riješiti na susjednoj čestici ili garaži. Čestica na kojoj se rješava parkiranje vozila ne može mijenjati namjenu;
- stambene građevine sa više od 6 stanova moraju se priključiti na javno prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m i pješački pločnik najmanje širine 1,6 m barem s jedne strane ulice. Prometna površina mora biti izvedena barem u zemljanim radovima i u sustavu ulica iste minimalne širine (do spoja s D8).;
- minimalno 20% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodonepropusni teren.

(2) Izgrađene građevine iz stavka 1. ovog članka ucrtane su u geodetskoj podlozi Urbanističkog plana.

- (3) Nove građevine unutar izgrađenog područja iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi (interpolirati) kao samostojeće stambene i stambeno poslovne građevine uz slijedeće uvjete:
- najmanja površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine iznosi  $450 \text{ m}^2$ ;
  - maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice  $k_{ig} = 0,7$  a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice  $k_{is} = 1,2$ ;
  - udaljenost građevine od ulice i javnog vodnog dobra (bujice) označena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1.000;
  - minimalna udaljenost građevine od javno prometne površine iznosi 5,0 m osim od državne ceste gdje je ta udaljenost 8,0 m. Sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostorne jedinice;
  - udaljenost od granice građevne čestice minimalno 1,0 m;
  - maksimalna visina građevine iznosi  $Po+P+3+Pk$ , odnosno 13,0 m, uz uvjet da se ne ugrožava kvalitet života susjeda, te da se poštuju posebni propisi. U slučaju gradnje i suterena visina građevine na kosom terenu nagiba preko  $30^0$  iznosi 15,0 m a na ostalom terenu 13,5 m;
  - pomoćne građevine (poslovni prostori, garaže, spremišta, ljetne kuhinje, otvoreni bazeni, kotlovnice, drvarnice, kamin i sl.) mogu biti smješteni uz granicu građevne čestice i do javno prometne površine, osim od državne ceste. Isto se primjenjuje i u slučaju velike razlike terena (podzid) i sličnih lokalnih uvjeta;
  - potrebno je osigurati najmanje jedno parkirališno mjesto po stambenoj jedinici i turističkom apartmanu a za građevine s više od 4 stana ili smještajne jedinice potrebno je osigurati najmanje 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici. Osnova za obračun potrebnog broja parkirališta za građevnu česticu vrši se prema stambenoj (smještajnoj) jedinici bruto površine do  $75 \text{ m}^2$ ;
  - stambene građevine sa više od 4 stana se priključuju na javno prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m i pješački pločnik najmanje širine 1,6 m barem s jedne strane ulice. Prometna površina mora biti izvedena barem u zemljanim radovima i u sustavu ulica iste minimalne širine (do spoja s D8).
  - minimalno 20% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodonepropusni teren.

- (4) Nove građevine unutar izgrađenog područja iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi (interpolirati) kao slobodno stojeće individualne stambene i stambeno poslovne građevine uz slijedeće uvjete:
- stambene građevine mogu imati najviše četiri stana i najveću ukupnu građevinsku (bruto) površinu građevine  $400 \text{ m}^2$  što uključuje i poslovni prostor u prizemlju i na katovima;
  - najmanja površina građevne čestice može biti  $400 \text{ m}^2$ ;
  - maksimalni koeficijent izgrađenosti  $k_{ig} = 0,3$  a maksimalni koeficijent iskorištenosti  $k_{is}N = 0,8$ ;
  - maksimalna visina individualne stambene građevine je  $Po + P + 2$ , odnosno 9,0 m. Na kosom terenu nagiba preko  $30^0$  maksimalna visina građevina sa suterenom iznosi 10,5 m;
  - minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi 4,0 m;
  - minimalna udaljenost građevine od ruba punog profila javno prometne površine iznosi 5,0 m;
  - u dijelu individualne stambene građevine moguće je urediti poslovni prostor.
  - udaljenost građevine od ulice i javnog vodnog dobra (bujice) označena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1.000;
  - pomoćne građevine (poslovni prostori, garaže, spremišta, ljetne kuhinje, otvoreni bazeni, kotlovnice, drvarnice, kamin i sl.) mogu biti smješteni uz granicu građevne čestice i do javno prometne površine, osim državne ceste. Isto se primjenjuje i u slučaju velike razlike terena (podzid) i sličnih lokalnih uvjeta;
  - smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici sa minimalno 1 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici;
  - minimalno 20% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodonepropusni teren.

#### Članak 24.

- (1) Unutar izgrađenog područja, oznake M2iz 1, koje obuhvaća četiri prostorne jedinice a označeno u kartografskom prikazu broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000 kao **izgrađeno područje**, omogućava se gradnja višestambenih i individualnih stambenih građevina koje mogu biti i stambeno poslovne građevine. Građevine mogu biti građene kao samostojeće, kao dvojne građevine ili u nizu s najviše tri građevine u nizu. Dvojne građevine i građevine u nizu grade se kao individualne stambene građevine. Slobodno stojeće građevine mogu biti individualne ili višestambene građevine. To je područje orijentirano pretežno na glavnu mjesnu ulicu

(državna cesta D8) i planiranu sabirnu ulicu, gdje se očekuje gradnja pretežno poslovnih građevina, odnosno stambeno poslovnih građevina.

(2) Višestambene građevine unutar prostornih jedinica iz stavka 1. ovoga članka se mogu graditi prema slijedećim uvjetima

- minimalna površina građevne čestice za gradnju višestambene i višestambene poslovne građevine je  $600 \text{ m}^2$ , sa glavnom frontom najmanje 18 m;
- višestambene građevine mogu imati najviše osam (8) stambenih jedinica;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi  $k_{ig}$  (nadzemni) = 0,3 i  $k_{ig}P = 0,6$ ;
- najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi  $k_{is}N = 1,2$ ;
- maksimalna tlocrtna površina građevine iznosi  $250 \text{ m}^2$ ;
- maksimalna visina građevina na terenu nagiba manjeg od  $30^\circ$  (uključujući i suteran) iznosi  $P_o + S + P + 3$  ili 14,5 m;
- na kosom terenu, nagiba preko  $30^\circ$ , maksimalna visina građevina sa suteranom iznosi 16,0 m uz uvjet da je maksimalna visina građevine od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najvišem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja najviše 9,0 m. Visina građevine na ostalom dijelu uređenog terena uz građevinu ne smije preći 14,5 m;
- građevine mogu imati kosi krov ili ravni krov. Nagib kosih krovnih ploha je od  $18^\circ$  do  $30^\circ$ , pokrov od crijeva (kanalica, mediteran i sl.);
- udaljenost građevine od javno prometne površine ili pristupnog putu najmanje 5,0 m a od glavne mjesne ulice (državna cesta D8) 8,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od ostalih međa iznosi  $H/2$  (H visina građevine), ali ne manje od 5 m;
- urbanističkim planom je određen građevni pravac uz sabirnu ulicu u pretežno neizgrađenom dijelu područja. Nove građevine trebaju, s najmanje 50 % svoj pročelja, biti smještene na označenom građevnom pravcu;
- građevine sa više od 4 stana moraju imati pristup na javno prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m i pješački pločnik najmanje širine 1,6 m barem s jedne strane ulice. Prometna površina mora biti izvedena barem u zemljanim radovima i u sustavu ulica iste minimalne širine (do spoja s D8).
- smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici sa minimalno 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici za višestambene građevine a za ostale namjene prema uvjetima iz točke 5. ovih odredbi. Osnova za obračun potrebnog broja parkirališta za građevnu česticu vrši se prema stambenoj (smještajnoj) jedinici bruto površine do  $75 \text{ m}^2$ ;
- minimalno 40% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodonepropusni teren.

(3) Za gradnju individualnih stambenih građevina unutar prostornih jedinica iz stavka 1. ovoga članka primjenjuje se slijedeće odredbe:

- najmanja površina građevne čestice za gradnju samostojeće građevine iznosi  $400 \text{ m}^2$ , za gradnju dvojne građevine  $300 \text{ m}^2$  a za gradnja građevina u nizu  $250 \text{ m}^2$ ;
- u nizu je moguće graditi najviše tri građevine;
- minimalna širina glavne fronte građevne čestice (prema ulici ili kolnom pristupu) iznosi za gradnju samostojeće građevine 14 m, za gradnju dvojne građevine 12 m a za gradnju građevina u nizu 10 m;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi za gradnju samostojeće građevine:  $k_{ig} = 0,3$  ( $k_{ig}P = 0,6$ );
- najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi za gradnju samostojeće građevine:  $k_{is}N = 0,8$ ;
- građevine mogu imati najviše četiri (4) stambene jedinice;
- maksimalna visina individualne stambene građevine je  $P_o + P + 2$ , odnosno 9,0 m. Na kosom terenu nagiba preko  $30^\circ$  maksimalna visina građevina sa suteranom iznosi 10,5 m. Maksimalna visina građevina u nizu je  $P_o + P + 1$ , odnosno najviše 7,0 m;
- minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi 4,0 m;
- minimalna udaljenost građevine od javno prometne površine i potoka iznosi 5,0 m;
- u dijelu individualne stambene građevine moguće je urediti poslovni prostor;
- dvojne građevine moraju imati najmanje 50% površine zajedničkog pročelja uz koje se prislanjaju jedna uz drugu;

- smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici sa minimalno 1 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici za samostojeće građevine i 2PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici za dvojne građevine i građevine u nizu;
- prometna površina preko koje se pristupa građevnoj čestici za gradnju individualne stambene (stambeno poslovne) građevine mora imati najmanju širinu kolnika:
  - 3,0 m za samostojeće građevine,
  - 5,5 m za dvojne građevine i građevine u nizu i mora biti izvedena barem u zemljanim radovima i u sustavu ulica iste minimalne širine (do spoja s D8). Isto vrijedi ako se gradi jedna građevina prislonjena do međe jednim svojim pročeljem i ako ima ukupnu građevinsku bruto površinu više od 350 m<sup>2</sup> i koja ima više od dva stana. U tom slučaju smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici sa minimalno 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici;
- minimalno 40% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodonepropusni teren.

## Neizgrađeno područje, oznaka M2n 2

### Članak 25.

- (1) Unutar neizgrađenog područja oznake M2n 2 u četiri planirane prostorne jedinice omogućava se gradnja višestambenih građevina i individualnih stambenih građevina koje mogu biti i stambeno poslovne građevine. Višestambene građevine se mogu graditi kao slobodnostojeće građevine prema slijedećim uvjetima:
- minimalna površina građevne čestice za gradnju višestambene i višestambene poslovne građevine je 600 m<sup>2</sup>, sa glavnom frontom najmanje 18 m;
  - unutar prostornih jedinica oznake M2n 10, M2n 11 i M2n 12 višestambene građevine mogu imati najviše šest stambenih jedinica;
  - unutar prostorne jedinice oznake M2n 13 višestambene građevine mogu imati osam (8) stambenih jedinica;
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi  $k_{ig}$  (nadzemni) = 0,3 i  $k_{ig}P = 0,6$ ;
  - najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi  $k_{is}N = 1,2$ ;
  - maksimalna tlocrtna površina građevine iznosi 250 m<sup>2</sup>;
  - urbanističkim planom je određen građevni pravac uz sabirnu ulicu u pretežno neizgrađenom dijelu područja. Nove građevine trebaju, s najmanje 50 % svoj pročelja, biti smještene na označenom građevnom pravcu;
  - udaljenost građevine od javno prometne površine ili pristupnog puta, potoka ili pješačkog puta iznosi najmanje 5,0 m;
  - najmanja udaljenost građevine od ostalih međa iznosi H/2 (H visina građevine), ali ne manje od 5 m;
  - maksimalna visina građevina na terenu nagiba manjeg od 30<sup>0</sup> (uključujući i suteran) iznosi Po+S+P+3 ili 14,5 m;
  - na kosom terenu, nagiba preko 30<sup>0</sup>, maksimalna visina građevina sa suteranom iznosi 16,0 m uz uvjet da je maksimalna visina građevine od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najvišem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja najviše 9,0 m. Visina građevine na ostalom dijelu uređenog terena uz građevinu ne smije preći 14,5 m;
  - građevine mogu imati kosi krov ili ravni krov. Nagib kosih krovnih ploha je od 18<sup>0</sup> do 30<sup>0</sup>, pokrov od crijepa (kanalica, mediteran i sl.);
  - građevine sa više od 4 stana moraju imati pristup na javno prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m i pješački pločnik najmanje širine 1,6 m barem s jedne strane ulice. Prometna površina mora biti izvedena barem u zemljanim radovima i u sustavu ulica iste minimalne širine (do spoja s D8);
  - smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici sa minimalno 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici za višestambene građevine a za ostale namjene prema uvjetima iz točke 5. ovih odredbi. Osnova za obračun potrebnog broja parkirališta za građevnu česticu vrši se prema stambenoj (smještajnoj) jedinici bruto površine do 75 m<sup>2</sup>;
  - minimalno 40% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodonepropusni teren.
- (2) Za gradnju individualnih stambenih građevina primjenjuje se stavak 3. članka 24. ovih odredbi

## 5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE , REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

### Članak 26.

- (1) Urbanističkim planom su određeni infrastrukturni objekti i uređaji koji su prikazani u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikazi broj 2.a do 2.e.
- (2) Manja izmjena trasa i nivelata ulica je moguća u daljnjoj razradi radi prilagođavanja stvarnom stanju i detaljnijem mjerilu i ne smatra se izmjenom Urbanističkog plana. Ako ulica ima manju širinu kolnika od 5,5 m, a služi za dvosmjerni promet vozila, potrebno je osigurati odgovarajuća proširenja svakih 100 m radi mimoilaženja.
- (3) Omogućava se gradnja i drugih novih ulica koje nisu ucrtane u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana. Najmanja širina kolnika tih ulica iznosi 5,5 m i uz barem jedan pješački pločnik širine 1,6 m i bez obzira dali se ulica nalazi u izgrađenom ili neizgrađenom dijelu građevinskog područja.
- (4) Građevne čestice za gradnju građevina uz javno prometne površine određene Urbanističkim planom, moraju se formirati samo do regulacijske linije javno prometne površine, kako bi se osigurala gradnja tih javno prometnih površina.

### 5.1 Uvjeti gradnje prometne mreže

#### Članak 27.

- (1) Prometna i ulična mreža planiranog područja GRBAVAC vezana je na državnu cestu D8 (Jadransku magistralu). Sa glavne ceste osigurani su kolni i pješački pristupi planiranim sadržajima u obuhvatu Urbanističkog plana. Uličnu mrežu, rezerviranu za kolni i pješački promet, čine:
  - glavna mjesna ulica
  - sabirna ulica
  - ostale ulice
  - kolno pješače ulice
  - pješački pravci
- (2) Uz prikazanu prometnu i uličnu mrežu omogućava se gradnja privatnih prometnih površina i korištenje instituta prava služnosti radi pristupa pojedinim građevnim česticama.
- (3) U grafičkom prikazu prometa (kartografski prikaz broj 2.a u mjerilu 1:1.000), ucrtano je rješenje cestovne mreže, date su orijentacijske kote nivelete križanja, a koje će se točno utvrditi u tehničkoj dokumentaciji određene dionice ceste ili ulice, a prilagođeno točnim podacima o terenu i planiranoj infrastrukturi. Na prijelazu sabirnih cesta preko potoka „Gračine“ omogućava se gradnja mosta čiji je orijentacijski položaj prikaza u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana. Prikazani drvoredi uz kolne ulice ne pripadaju građevnoj čestici ulice već se uređuju na susjednim građevnim česticama sadnjom visokog zelenila, odnosno zelenila u potezu.
- (4) Moguće je formirati i veću širinu ulica od širine utvrđene u Urbanističkom planu, posebno u zoni križanja ulica i ukoliko je to neophodno temeljem posebnih propisa i radi provođenja mjera za sigurnosti odvijanja prometa. Veća širina ulice može obuhvatiti puni poprečni profil ulice, uključujući bankine, potporne zidove, usjek, nasip i sl. Stoga je potrebno, prije ishoda odobrenja za građenje sukladno Zakonu, na građevnim česticama koje graniče s planiranim kolnim ulicama, ishoditi lokacijsku dozvolu za kolnu ulicu i to najmanje za dionicu između dva križanja prikazana u Urbanističkom planu.
- (5) U blizini križanja dviju javnih cesta ili na unutarnjim stranama cestovnog zavoja ne smije se saditi drveće ili grmlje, postavljati naprave, ograde ili druge predmete koji onemogućuju preglednost na javnoj cesti. U cesti i ulici je obvezno osigurati međusobno usklađeno vođenja ostale infrastrukture (voda, odvodnja, TK kanalizacija, energetska kabel i drugo).
- (6) **Glavna mjesna ulica** je postojeća Jadranska magistrala (državna cesta D8), koja u dijelu obuhvata Urbanističkog plana (ali i šira) ima i funkciju glavne ulice Podstrane. Granica obuhvata Urbanističkog plana položena je osovinom glavne ulice, tako da se reguliraju sva planirana križanja ostale ulične mreže (četiri križanja) s glavnom ulicom. Sva križanja omogućavaju kretanje vozila desno - desno. Pješački nogostup ima



širinu od 2,0 do oko 2,5 m i samo je na jednom mjestu prekinut, jer je postojeća građevina izgrađena do kolnika glavne mjesne ulice. Zadržava se postojeći poprečni i uzdužni profil glavne mjesne ulice bez značajnijih izmjena. Omogućava se rekonstrukcija glavne mjesne ulice i pripadajuće opreme ulice uključujući i javnu rasvjetu. Rješenje ulice mora u najvećoj mjeri pridonijeti sigurnosti odvijanja prometa, posebno prometa pješaka, mora imati označene pješačke prijelaze horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, svjetlosnom signalizacijom, ograničenje brzine i dr.

(7) Planirani priključci na glavnu mjesnu ulicu (državna cesta D8) mogu se izvesti uz prethodne posebne uvjete građenja od Hrvatskih cesta doo, Ispostava Split u skladu s posebnim propisima. Planirani razmaci od postojećih priključaka ne smiju utjecati na pogoršanje postojeće prometne situacije na toj glavnoj mjesnoj ulici. U cilju zaštite ceste potrebno je poštivati zaštitni pojas širine 25 m od vanjskog ruba zemljišnog pojasa. Za građenje u zaštitnom pojasu glavne mjesne ulice prethodno se moraju zatražiti uvjeti Hrvatskih cesta doo. Zaštitni pojas državne ceste ucrtan je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ u mjerilu 1:1000.

(8) **Sabirne ulice** čine osnovnu mrežu kolnih ulica područja. Ulice su prilagođene topografiji terena i postojećoj izgradnji. Kako je mreža sabirnih ulica određena Prostornom planom uređenja općine, ovim Urbanističkim planom su utvrđene manje izmjenjene trase i elemenata ulica u skladu sa stvarnim stanjem terena. Karakteristični poprečni profil sabirne ulice iznosi najmanje od 7,1 do 9,5 m (1,6-2,0+2,75+2,75+1,6-2,0 m). Poprečni profil sabirne ulica ima kolnik širine najmanje 5,5 m i pješački nogostup širine od 1,6 do 2,0 m. Sabirne ulice su planirane uglavnom s jednostranim pješačkim nogostupom. Krajnja zapadna sabirna ulica (Ulica Banica) nije planirana kao kolna ulica u ukupnoj dužini radi problema s konfiguracijom terena. Sabirne ulice se mogu graditi u etapama, sukladno gradnji planiranih sadržaja. Ako ulica ima manju širinu kolnika od 5,5 m, a služi za dvosmjerni promet vozila, potrebno je osigurati odgovarajuća proširenja svakih 100 m radi mimoilaženja.

(9) Omogućava se gradnja i drugih novih ulica koje nisu ucrtane u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana. Najmanja širina kolnika tih ulica iznosi 5,5 m i uz barem jedan pješački pločnik širine 1,6 m i bez obzira dali se ulica nalazi u izgrađenom ili neizgrađenom dijelu građevinskog područja.

(10) **Ostala ulica** planirana je na sjeveroistočnom rubnom dijelu područja. To je dio ulice Mile Gojsalić koja na toj dionici ne može ostvariti karakteristični profil određen za sabirnu ulicu. Naime, širina kolnika ulice iznosi 4,0 m a na dijelu trase, radi postojeće izgrađenosti i konfiguracije terena, nije moguće planirati pješačke nogostupe. Ostala ulica se uklapa u mrežu planiranih sabirnih ulica

(11) **Kolno pješačke ulice** su planirane u središnjem dijelu područja između sabirne i glavne mjesne ulice. Širina kolnika iznosi 3,0 m.

(12) Sa glavne ceste, ostalih i sabirnih ulica i kolno pješačke ulice mogući su kolni pristupi do pojedinih građevina. Kolni pristupi građevinama se moraju projektirati na način da omoguće kretanje vatrogasnih vozila prema posebnim propisima. Građevne čestice se mogu priključiti i na ostale prometne površine koje nisu javne ili se može koristiti institut prava služnosti za građevne čestice koje se ne mogu priključiti na prometnu površinu.

(13) **Pješački pravci** planirani su na trasi bujice Gračina a unutar obuhvata Urbanističkog plana. Omogućava se jedinstveno rješavanje prostora pješačkog pravca i susjednih zelenih površina.

### Članak 28.

(1) **Promet u mirovanju** se rješava na građevnim česticama. Za gradnju građevina javne, proizvodno servisne i športsko rekreacijske namjene potrebno je osigurati parkirališni prostor prema slijedećim standardima:

<b>namjena građevine</b>	<b>broj parkirališnih mjesta na</b>	<b>potreban broj mjesta</b>
Industrija i skladišta	1 zaposleni	0,40
Uredski prostori	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	20
Trgovina	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	30
Banka, pošta, usluge	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	30
Ugostiteljstvo i turizam	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora *	20

\* površina soba za hotele, restorana ili drugog ugostiteljskog sadržaja

(2) Parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice. Izuzetno, za izgrađene građevine (građevine ucrtane u geodetskoj podlozi Urbanističkog plana) te građevine javne i društvene namjene koje nemaju uvjeta za parkiranje na građevnoj čestici moguće je osigurati odgovarajuće parkiranje na susjednim česticama sukladno ovim odredbama i na udaljenosti do 100 m od granice građevne čestice. Za dodatni kapacitet javnog parkiranja može se planirati uređenje zasebnih parkirališta ili parkiranje uzduž ulica.

(3) Do izgradnje pojedinih planiranih sadržaja omogućava se uređenje otvorenih privremenih parkirališta. Privremena parkirališta je moguće uređivati i na drugim prostorima predviđenim za gradnju pojedinih sadržaja i uređenje terena, uz uvjet da se ne ugrožava sigurnost odvijanja kolnog ili pješačkog prometa. Privremena parkirališta nije moguće uređivati na području koje je namijenjeno za uređenje javnih zelenih površina i dječjih igrališta.

### **Članak 29.**

(1) Kretanje pješaka organizirano je na način da omogući slobodno kretanje unutar područja i to pretežno pješačkim pločnicima uz kolne ulice (glavna mjesna ulica, sabirna i ostale ulice). Paralelno s Jadranskom magistralom planirana je kolno pješačka ulica minimalne širine 3,0 m koja također omogućava kretanje pješaka.

(2) Planirani pješački pravac i mogući pješački pravac uz potok Gračina moguće je rješavati kao čvrste površine za kretanje pješaka sa zelenim oazama, drvodredima, odmorištima, otvorenim kaskadama, podzidima, odmorištima i sl.

## **5.2 Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture**

### **Članak 30.**

(1) Rješenje elektroničke komunikacijske prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.b „Pošta i telekomunikacije u mjerilu 1:1.000. Telekomunikacijski korisnici vezni su podzemnom mrežom te koriste elektroničke komunikacijske usluge iz postojećeg TK čvorišta „Grljevac“ koje se nalazi izvan obuhvata Urbanističkog plana. Postojeće TK čvorište može zadovoljiti sve potrebe budućih korisnika, kako za govornim tako i širokopojasnim TK uslugama. Korisnički vodovi kojima su telefonski pretplatnici povezani na komutacijsko čvorište, položeni su uglavnom podzemno kabelima s bakrenim vodičima presjeka 0,4 mm.

(2) Radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka na dijelu područja Grbavac potrebno je izgraditi-rekonstruirati sljedeće:

- Rekonstrukcija, eventualno zamjena postojećeg TK čvorišta „Grljevac“ što se nalazi izvan obuhvata Urbanističkog plana;
- Priključenje nove na postojeću kabelsku kanalizaciju za postavljanje nepokretne zemaljske mreže.

(3) Svaka postojeća i planirana građevina unutar građevinskog područja treba imati osiguran priključak na elektroničku komunikacijsku mrežu. Elektronička komunikacijska mreža izvodi se podzemno i kroz postojeće prometnice, kao tehnički sigurno i ekološki čisto rješenje, a prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste. Planom se predviđa i povećanje broja telefonskih govornica, uvođenje novih usluga. Glavni vodovi položeni su u planiranim prometnicama. Priključni vodovi mogu se postavljati i u drugim trasama kolnih i pješačkih ulica.

(4) Uz postojeću i planiranu trasu omogućeno je postavljanje eventualno potrebnih građevina (vanjski kabinet – ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme a zbog uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatera odnosno rekonfiguracije mreže.

(5) Građevine telefonskih centrala i dr. uređaja mogu se rješavati kao samostalne građevine na vlastitim građevnim česticama ili unutar drugih građevina kao samostalne funkcionalne cjeline.

(6) Do planiranih novih sadržaja, kojima treba TK priključak, treba osigurati koridor za postavljanje EKI, s tim da do svake planirane građevine treba planirati i postaviti instalacijsku cijev te je povezati na postojeću DTK. Instalacijska cijev se postavlja u prometnim površinama i pločnicima PVC cijevima profila 110 mm a privodi do građevina cijevima PEHD profila 50 mm. Prilikom gradnje DTK mreže treba koristiti suprotnu stranu ulica u odnosu na elektroenergetske instalacije. Kabelski zdenci kao sastavni dio DTK montažnog su tipa, različitih veličina s odgovarajućim poklopcima prema HT uputama.

(7) Nova elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, planira se na način da se postavljaju bazne stanice i njihovo antenski sustavi na antenskim prihvataima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima vodeći računa o mogućnosti pokrivanja planiranog područja radijskim signalom. Radijski signal se emitira antenskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatera gdje god je tom moguće.

### **Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže**

#### **Članak 31.**

(1) Prikazana komunalna infrastrukturna mreža se može mijenjati samo ukoliko se idejnim projektom preciznije utvrde trase i položaj planiranih građevina ili opravda racionalnije rješenje planiranog sustava.

### **Elektroenergetska mreža**

#### **Članak 32.**

(1) Rješenje elektroenergetske mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.c „Elektroenergetska mreža“, u mjerilu 1:1.000.

(2) Za napajanje električnom energijom planiranih objekata potrebno je izvršiti sljedeće:

- Izgraditi trafostanicu 10-20/0,4 kV „Grljevac 2“ (Nova) instalirane snage 1000 kVA.
- Izgraditi trafostanicu 10-20/0,4 kV, instalirane snage 1000 kVA.
- Izgraditi KB 20(10) kV u trasi prometnice D8
- Izgraditi KB 20(10) kV u trasi planiranih prometnica i ukinuti postojeći DV 10 kV.
- Izgraditi 2xKB 20 kV za interpolaciju planiranih trafostanica 10-20/0,4 kV po sistemu ulaz-izlaz.
- Izgraditi KB 1kV rasplet niskog napona iz TS 10-20/0,4 kV za prihvate postojećih i planiranih potrošača.
- Izgraditi javnu rasvjetu na pristupnim ulicama i parkiralištima unutar obuhvata UPU-a.

(3) Predviđa se izgradnja transformatorskih stanica u sklopu građevina ili na otvorenom kao slobodnostojeće građevine. Za transformatorske stanice u sklopu građevine potrebno je projektom građevine osigurati u prizemlju dovoljan prostor veličina koji će ovisiti o položaju trafostanice u objektu i potrebnoj snazi.

(4) Izgradnja novih transformatorskih stanica i niskonaponske mreže vezana je prvenstveno uz pojavu potrošača za čije se potrebe navedeni objekti grade, te je planirana mreža novih objekata naponske mreže 20 kV, koja uključuje trafostanice 20/0,4 kV i priključne i spojne 20 kV dalekovode načelna, a konačno će se locirati projektnom dokumentacijom u postupku izdavanja lokacijskih uvjeta sukladno stvarnim potrebama korisnika prostora, te prethodnim elektroenergetskim suglasnostima u skladu sa sljedećim uvjetima:

- izgradnja i lokacija novih TS 20/0,4 kV vezana je uz pojavu potrošača za čije se potrebe navedeni objekti grade

- pojava potrošača je nepredvidiva, kako po iznosu tražene snage, tako i po lokaciji, te su Planom određene lokacije novih trafostanica TS 20/0,4 kV samo načelne
- građevinska čestica predviđena za slobodnostojeće trafostanice 10-20/0,4 kV mora biti minimalne veličine 7 x 6 m (za trafostanice instalirane snage 1 x 1.000 kVA), odnosno minimalno 9x8 m (za trafostanice instalirane snage 2 x 1.000 kVA), a u pravilu se postavljaju u središtu konzuma tako da se osigura kvalitetno napajanje do krajnjih potrošača na izvodima
- pristup trafostanicama mora biti nesmetan, zbog potreba servisiranja, tehničkog održavanja i očitavanja stanja brojila te da se može pristupiti teškim (težim) teretnim vozilom
- predviđa se mogućnost izgradnje trafostanica 10-20/0,4 kV bez dodatnih ograničenja u smislu udaljenosti od prometnica i granica parcele, te mogućnost izgradnje unutar zone koje planom nisu predviđene za izgradnju (zelene površine, parkovi i sl.)
- planirane kabele 20 kV izvoditi jednožilnim kabelima tipa XHE 49A 3x(1x185) mm<sup>2</sup>.
- planirane kabele 1 kV izvoditi kabelima tipa XP 00-A, odgovarajućeg presjeka.
- dubina kabelskih kanala iznosi 0,8m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2m.
- širina kabelskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela.
- na mjestima prelaska preko prometnica kabele se provlače kroz PVC cijevi promjera  $\Phi 110$ ,  $\Phi 160$ , odnosno  $\Phi 200$  ovisno o tipu kabela (JR, nn, VN).
- prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kabelske trase obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50mm<sup>2</sup>.
- elektroenergetski kabele polažu se, gdje god je to moguće, u nogostup prometnice stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabele. Ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°

(5) Osim uvjeta iz stavka 4. ovog članka, svaka izgradnja elektroenergetskih objekata mora biti usklađena sa odredbama iz slijedećih zakona i propisa:

1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, "Narodne novine" broj 76/2007.
  2. Zakona o zaštiti od požara, "Narodne novine", broj 58/93 i br. 33/05.
  3. Zakona o zaštiti na radu, "Narodne novine" broj 59/96 RH, od 17.07.1996.god.
  4. Pravilnik o zaštiti na radu pri korištenju električne energije, "Narodne novine" broj 9/87.
  5. Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije n.n. (Sl.list broj 53/88.)
  6. Pravilnik o zaštiti od elektromagnetskih polja, "Narodne novine" broj 204/03.
  7. Pravila i mjere sigurnosti pri radu na elektroenergetskim postrojenjima, HEP-Bilten 3/92.
8. Granskih normi Direkcije za distribuciju HEP-a:
- N.033.01 "Tehnički uvjeti za izbor i polaganje elektroenergetskih kabela nazivnog napona 1 kV do 35 kV"
  - N.070.01 "Tehnički uvjeti za izvođenje kućnih priključaka individualnih objekata"
  - N.070.02 "Tehnički uvjeti za izvedbu priključaka u višekatnim stambenim objektima"
  - N.033.02 "Tehnički uvjeti za izradu i ispitivanje spojnog pribora vodiča"

#### *Električna mreža javne rasvjete*

(6) Rasvjeta ulica unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja i unutar planiranih prostornih jedinica zone napajati će se iz planiranih trafostanica 10-20/0,4 kV preko kabelskih razvodnih ormara javne rasvjete. KRO-javne rasvjete napajati će se iz trafostanice kabelom 1 kV tip XP 00-A 4x150 mm<sup>2</sup>, a za rasplet iz ormara do kandelabera koristiti će se kabele 1 kV tip XP 00-A 4x25 mm<sup>2</sup>. Tip i vrsta stupova javne rasvjete i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade glavnog projekta javne rasvjete planiranih prometnica.

#### **Vodnogospodarski sustav Vodoopskrbna mreža**

### Članak 33.

(1) Potrebe za pitkom vodom se mogu u cijelosti osigurati iz javnog vodoopskrbnog sustava. Planirani vodovod dio je sustava snabdijevanja iz vodospreme "Visoka" sa kotom dna 89,00 m.n.m. čiji visinski položaj zadovoljava uvjetovani tlak u vodovodnoj mreži prema važećim propisima. Područje niske zone, sjeverno od Jadranske ceste, opskrbljuje se i iz vodospreme Podstrana I.

(2) Postojeći vodovod kojim se snabdijeva ovo područje je zadovoljavajućeg presjeka (300 mm i 250 mm) i zadovoljava uvjete iz važećeg pravilnika o protupožarnoj zaštiti. Planirana je gradnja novog cjevovoda duž planiranih ulica, presjeka 150 i 100 mm, kojim bi se formirao osnovni prsten u rubnim ulicama, s priključkom na postojeći vodovod. Dionica postojećeg glavnog cjevovoda, koja prolazi slobodno po terenu i izvan koridora postojećih i planiranih ulica, biti će prelocirana u planiranu prometnicu. Također će se poprečnim vezama povezivati postojeći i planirani cjevovod, formirajući prstenastu mrežu planiranog područja, koja je povoljnija i sigurnija za opskrbu potrošnih mjesta i protupožarnu zaštitu.

(3) U čvorovima su predviđene betonske šahte za smještaj fazonskih komada i zasuna. Cjevovod se polaže na dubinu minimum 1.00 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice, a lociran je u dijelu kolnika na udaljenost 1,00 m od ivičnjaka. Cijevi su okruglog presjeka, koje trebaju zadovoljiti traženi tlak u mreži. Nakon ugradnje obvezno izvršiti tlačnu probu položenog cjevovoda.

(4) Razvodnom mrežom potrebno je opskrbiti vodom sva područja. Moguće je planirati i druge objekte vodoopskrbe radi detaljnije razrade i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava, kao i manja odstupanja predloženih trasa i profila cjevovoda vodoopskrbnih sustava, te smještaja kapitalnih i drugih građevina.

(5) Kao protupožarna zaštita područja predviđena je gradnja nadzemnih protupožarnih hidranata vezanih na osnovnu vodoopskrbnu mrežu. Prikazani raspored protupožarnih hidranata je orijentacijski a konačni raspored hidranata odredit će se idejnim projektom a ovisit će o protupožarnim propisima i rasporedu i značaju pojedinih građevina unutar planiranih prostornih jedinica.

(6) Rješenje vodoopskrbne mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.d „Vodoopskrbna mreža“ u mjerilu 1:1.000.

#### 5.3.2.2 Odvodnja otpadnih voda

### Članak 34.

#### *Sustav odvodnje fekalnih otpadnih voda*

(1) Područje obuhvaćeno Urbanističkim planom uglavnom ima izgrađenu kanalizacijsku mrežu sa crpnim stanicama te podmorskim ispustom koji se nalazi izvan obuhvata. U ovoj fazi izgradnje sve sakupljene vode se ispuštaju bez pročišćavanja u priobalno more. Planira se, u završnoj fazi izgradnje, obuhvatiti sve otpadne fekalne vode te ih pročititi i upustiti u recipijent (more). Usvojen je razdjelni sustav kanalizacije, kojim se odvojenim kanalom odvođe oborinske i otpadne vode.

(2) Planiranim rješenjem sve vode razmatranog područja će se sakupiti u novu crpnu stanicu „Bilaja“ iz koje će se dalje prepumpavati u kanalizacijski sustav Stobreča, odnosno na postojeći uređaj Stupe sa podmorskim ispustom. Nakon izgradnje novog sustava, ukida se postojeći podmorski ispust i postojeće crpne stanice „Centar“ i „Bilaja“.

(3) Položaj kanala u postojećim i planiranim ulicama predviđena je u osi ulice. Dubina polaganja iznosi cca 1,30 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete ulice. Duž trase planiranih kanala predviđena su revizijska okna radi eventualnog čišćenja i kontrole pojedinih dionica kanala. Planirano rješenje predviđa izvedbu mreže odvodnih kanala unutar koridora kolnih i kolno - pješačkih prometnica, kontrolirano prikupljanje fekalnih otpadnih voda, njihovo spajanje na glavni odvodni kanal koji prolazi obalnom šetnicom te transport do uređaja za pročišćavanje i dispozicija putem odgovarajućeg podmorskog ispusta koji se nalazi u Stobreču. Položaj odvodnih kanala je određen orijentacijski a točan položaj će se definirati idejnim projektom.

- (4) Na sustav odvodnje fekalnih otpadnih voda potrebno je priključiti sve planirane i postojeće građevine.
- (5) Rješenje odvodnje fekalnih otpadnih voda prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.e „Odvodnja otpadnih voda“ u mjerilu 1:1.000.

#### ***Odvodnja oborinskih voda***

(6) Oborinske vode dolaskom na tlo poniru u podzemlje ili otječu po površini do recipijenta. Ispiranjem atmosfere dolaze do tla s određenim sadržajem otopljene i suspendirane tvari.

(7) Predviđena je izgradnja oborinskih kanala, koji bi trebali riješiti problem odvodnje oko građevina, odnosno površina eksploatiranih za rekreacijsko – sportske sadržaje. Planirani sustav odvodnje oborinskih voda obuhvaća gradnju kolektora uz planirane prometnice i korištenje gornjeg toka bujice Gračina za prihvat oborinskih voda. Sakupljene oborinske vode će se najkraćim putem ispuštati u more ili postojeći potok. Ukoliko se nekim kanalom prikupljaju vode sa površine, gdje je moguća pojava ulja i masti, na njemu će se prije priključenja na glavni odvodni kanal ugraditi separator ulja.

(8) Odvodnju oborinskih voda sa građevina riješiti na način da se ne ugrozi okolno zemljište. "Onečišćene" oborinske vode, sa parkirališta i drugih manipulativnih površina, prije ispuštanja u recipijent potrebno je pročititi na separatoru masti i ulja. Isto se odnosi i na ostale prometne površine.

(9) Potrebno je izgraditi oborinsku odvodnju prometnih površina, na način da ista može prihvatiti sve oborinske vode sa pripadajućih gravitirajućih slivova i provesti ih do recipijenta, odnosno ponovno koristiti za potrebe turističke zone. Prikupljene oborinske vode potrebno je propustiti kroz separator ulja i masti. Oborinsku odvodnju prometnih površina treba riješiti na način da se ne ugrozi sigurnost prometa kao i okolno zemljište.

#### ***Odvodnja tehnoloških otpadnih voda***

(10) Na sustav odvodnje fekalnih otpadnih voda potrebno je priključiti sve građevine. Objekti tj. pogoni (praonice, restorani i sl.) koji zbog tehnoloških procesa proizvode otpadne vode koje ne zadovoljavaju granične vrijednosti i dopuštene koncentracije za ispuštanje u sustav javne odvodnje, trebaju imati uređaj za prethodno čišćenje, kojim postižu granične vrijednosti i dopuštene koncentracije.

(11) Uređaji za prethodno čišćenje „tehnoloških“ otpadnih voda prije ispuštanja u sustav odvodnje fekalnih otpadnih voda nisu ucrtani u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana. Njihova lokacija, veličina i način prethodnog čišćenja će biti riješena u sklopu projektnog rješenja samih osnovnih građevina i locirani u krugu građevina (na građevnoj čestici).

### **5.3.2.3 Uređenje voda i zaštita vodnog režima**

#### **Članak 35.**

(1) Na području obuhvaćenom Urbanističkim planom nalaze se dvije bujice (prema idejnom projektu „Sanacija bujica Podstrane“, Bismark d.o.o. Solin, T.D. 11/00.) i to bujica Gračina i Jaruga - Branimirov put. Bujica Jaruga - Branimirov put nije identificirana na terenu niti na topografsko katastarskoj podlozi koja je izrađena za potrebe Urbanističkog plana.

(2) U slučaju da dođe do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine ili poremećaja u vodnom režimu, zaštita od štetnog djelovanja povremenih bujičnih vodotokova i oborinskih odvodnih kanala će se provoditi izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama. U svrhu tehničkog održavanja, te radova građenja, uz bujične vodotoke treba osigurati inundacijski pojas minimalne širine od 5,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra. U inundacijskom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i

pogoršati vodni režim, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka. Izuzetno, inundacijski pojas se može smanjit do 3,0 m širine ili eventualno više za već izgrađene građevine, što treba prethodno utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima za svaku građevinu posebno. Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javno vodno dobro dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije izgradnjom građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovati eroziju u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakvi materijal u korito vodotoka.

(3) Postojeća neregulirana korita povremenih bujičnih vodotoka i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu sprovedu oborinske i druge površinske vode do uljeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama. Projektno rješenje uređenja korita sa svim potrebnim objektima, maksimalno smjestiti na česticu zemljišta "javno vodno dobro" iz razloga izbjegavanja imovinsko - pravnih sporova kao i razloga prilagodbe uređenja važećoj prostorno -planskoj dokumentaciji. Osim toga, treba omogućiti siguran i blagovremen protok u vodotoku, te održavanje i čišćenje istog. Dimenzioniranje korita treba izvršiti za vršnu protoku dobivenu kao rezultat obrade hidroloških mjerenja ili određenu primjenom neke od empirijskih metoda, a za onu vjerojatnost pojave koju odobre Hrvatske vode.

(4) U iznimnim slučajevima, u svrhu osiguranja pješačkog koridora, ne isključuje se regulacija vodotoka u obliku odgovarajuće natkrivene armirano-betonske kinete (min. propusne moći 100-god velika voda) i na način koji će omogućiti njeno što jednostavnije održavanje i čišćenje (natkrivanje izvesti pomičnim armiranobetonskim pločama duž što više dionica i sa što više revizijskih okana). Izradu projektnog rješenja treba uskladiti sa stručnim službama Hrvatskih voda.

(5) Na mjestima gdje trasa prometnice poprečno prelazi preko bujičnih vodotoka i odvodnih kanala predvidjeti mostove ili propuste dovoljnih dimenzija za nesmetano propuštanje mjerodavnih velikih protoka. Potrebno je predvidjeti i rekonstrukciju postojećih propusta male propusne moći ili dotrajalog stanja. Na mjestima gdje prometnica prelazi preko reguliranog korita vodotoka (trapezno obloženo korito, betonska kina i si.) konstrukciju i dimenzije osnovnih elemenata mosta ili propusta sa svim pripadnim instalacijama treba odrediti na način kojim se ne bi umanjio projektirani slobodni profil korita, kojim će se osigurati statička stabilnost postojeće betonske kinete, zidova ili obaloutvrde, odnosno kojim se neće poremetiti postojeći vodni režim. Os mosta ili propusta postaviti što okomitije na uzdužnu os korita, a širina istog treba biti dovoljna za prijelaz vozila. Konstrukcijsko rješenje mosta ili propusta treba funkcionalno i estetski uklopiti u sadašnje i buduće urbanističko rješenje šireg prostora. Potrebno je predvidjeti oblaganje uljeva i izljeva novoprojektiranih ili rekonstruiranih propusta u dužini min. 3,0 m', odnosno izraditi tehničko rješenje eventualnog upuštanja "čistih" oborinskih voda u korito vodotoka radi zaštite korita od erozije i nesmetanog protoka. Detalje upuštanja oborinskih voda u korito vodotoka, potrebno je usuglasiti sa stručnim službama Hrvatskih voda. Tijekom izvođenja radova potrebno je osigurati neometan protok kroz korito vodotoka.

(6) Nije dopušteno polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi i dr., zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima) uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra. Vođenje trase linijske infrastrukture paralelno sa reguliranim koritom vodotoka treba izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita. Kod nereguliranih korita, vođenje trase linijske infrastrukture paralelno s koritom vodotoka treba izvesti na minimalnoj udaljenosti od 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra. To je potrebno radi osiguranja inundacijskog pojasa za buduću regulaciju korita vodotoka. U iznimnim slučajevima udaljenost polaganja linijske infrastrukture od korita vodotoka se može smanjit, ali to treba utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima i za svaki objekt posebno.

(7) Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad korita u okviru konstrukcije mosta ili propusta. Mjesto prijelaza izvesti poprečno i po mogućnosti što više okomito na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacija prolazi ispod korita, mjesta prijelaza

infrastrukture treba osigurati na način da je infrastruktura položena u betonski blok čija će gornja kota biti 0,5 m ispod kote reguliranog ili projektiranog dna vodotoka. Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku ili neku drugu cijev treba usuglasiti sa stručnom službom Hrvatskih voda. Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način. Teren devastiran radovima na trasi predmetnih instalacija i uz njihovu trasu, dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje voda.

(8) Projektnom dokumentacijom regulacije ušća navedenih vodotoka u more potrebno je obuhvatiti sve bujične i cestovne propuste ispod Jadranske magistrale i riješili pitanje njihovih uljeva u more u obliku otvorenih ili u većini slučajeva natkrivenih armirano - betonskih kineta koje će omogućiti nesmetano propuštanje mjerodavno velikih voda u uvjetima nepovoljnog utjecaja mora i plime, nesmetano održavanje i čišćenje istih (natkrivanje a.b. platicama, izrada revizijskih okana, rešetki, itd.), a koje će ujedno biti zaštićene od utjecaja valovanja i nanošenja morskog šljunčanog nanosa sa plaža. Kao najpogodniji način za odgovarajuće rješenje ovog problema jest da se natkrivene kinete sa bočnim kamenim nabačajem iskoriste kao pera ili da se uljevi bujica preusmjere kroz predviđena pera u ovom obliku. Manje bujice i odvodni kanali koji protječu relativno blizu jedan drugoga mogu se usmjeriti u zajedničku kinetu i tako smanjiti broj uljeva. Sve instalacije koje se planiraju položiti u novonastalom pojasu treba položiti dublje i obavezno ispod novonastalih uljeva bujica u more. Projekte regulacije bujica uskladiti sa postojećom projektom dokumentacijom. Regulacija ušća bujica i svih propusta mora nesmetano propustiti mjerodavne protoke i sprovesti ih u more. Sve navedeno treba dokazati hidrološkim i hidrauličkim proračunom, te statičkim proračunom kao sastavnim dijelovima projekta. Izradu projekta usuglasiti sa stručnim službama Hrvatskih voda.

## **2. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA**

### **Članak 36.**

(1) Zelene površine u obuhvatu Urbanističkog plana su prikazane u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 1, Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000, broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1:1000 i broj 4. Načini i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.

(2) Zelene površine, određene u kartografskom prikazu 'Korištenje i namjena površina' obuhvaćaju javne zelene površine Z1.

(3) **Javne zelene površine (Z1)** obuhvaćaju manje površine zelenila na sjeverozapadnom dijelu područja. To su zelene površine koje nisu uključene u površinu prostornih jedinica - građevnih čestica pojedinih sadržaja. Javne zelene površine uređuju se sadnjom niskog i visokog zelenila ili održavanjem prirodnog zelenila. Moguće je uređenje pješačkih staza, terasa, oblikovanje kamenih podzida, uređenje odmorišta, vidikovca, postavljenje klupa, koševa, javne rasvjete i drugog.

## **3. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO - POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI**

### **Članak 37.**

(1) Na području obuhvata Urbanističkog plana uređenja ne nalaze se prirodne vrijednosti, koje su zaštićene Zakonom o zaštiti prirode. Područje se uređuje na način da se očuvaju karakteristična prirodna obilježja i da se planirani zahvati ukomponiraju u prirodnu i saniranu konfiguraciju područja.

(2) Propisuju se sljedeće mjere zaštite prirode:

- u što većoj mjeri treba zadržati prirodne kvalitete prostora, posebno u očuvanju cjelokupnog prirodnog pejzaža i okruženja;



- Postojeću prirodnu vegetaciju očuvati u što većoj mjeri i uklopiti je u krajobrazno uređenje. Ostale zelene površine ozeleniti autohtonom vegetacijom;
- Potrebno je osigurati racionalno korištenje prirodnih dobara bez oštećivanja ili ugrožavanja njenih dijelova i uz što manje narušavanje ravnoteže prirodnih faktora.

(3) Temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara u slučaju pronalaska arheološkog nalazišta ili nalaza (pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova), izvođač je dužan odmah prekinuti radove i o tome obavijestiti nadležno tijelo, odnosno Konzervatorski odjel u Splitu koje dalje postupa prema odredbama Zakona.

(4) Urbanističkim planom se štiti javno vodno dobro koje se može uklopiti u rješenje prostorne jedinice i dobiti odgovarajuću namjenu.

#### **4. POSTUPANJE S OTPADOM**

##### **Članak 38.**

(1) Na području obuhvaćenom Urbanističkim planom predviđa se organizirano prikupljanje komunalnog otpada i odvoženje izvan područja Općine, na županijsko odlagalište komunalnog otpada, odnosno u Centar za gospodarenje otpadom kada bude izgrađen, a koji priprema Splitsko dalmatinska županija.

(2) Poželjno je, već na mjestu nastanka otpada, vršiti primarnu selekciju otpada i u tom cilju postaviti kante/kontejnere za različite vrste otpada. Kante/kontejnere treba postavljati na kolno lako pristupačna mjesta koja neće ugrožavati korištenje okolnog prostora niti ugrožavati krajobrazne i urbane vrijednosti područja. Na građevnoj čestici višestambene ili višestambene poslovne građevine mora biti osiguran prostor za postavljanje kanti/kontejnera za odvojeno prikupljanje komunalnog otpada.

(3) Na području obuhvata Urbanističkog plana nije predviđeno formiranje/gradnja reciklažnog dvorišta za prikupljanje komunalnog otpada.

#### **5. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

##### **Članak 39.**

(1) Područje obuhvata Urbanističkog plana posebno je osjetljivo obalno područje. Nije dopušten razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

(2) Rješenjem svih otvorenih površina i građevina treba omogućiti kretanje osoba smanjene pokretljivosti, dakle bez arhitektonskih barijera. U slučaju da na pojedinim pravcima nije moguće rješenje bez arhitektonskih barijera, tada je obvezno osigurati alternativni pristup području.

(3) Oborinske vode s javno prometnih kolnih površina prije upuštanja u teren/more tretirati kroz separator i taložnicu.

(4) U kontekstu izgradnje i korištenja elektroenergetskih objekata mogu se navesti najvažnije mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš:

- Primjenom kablskih (podzemnih) vodova 20(10) kV i vodova nn (1kV) višestruko se povećava sigurnost napajanja potrošača, uklanja se opasnost od dodira vodova pod naponom i uklanja se vizualni utjecaj nadzemnih vodova na okoliš.
- Primjenom kablskih razvodnih ormarića (KRO) i kablskih priključnih ormarića (KPO) izrađenih od poliestera bitno se produljuje njihov vijek trajanja, poboljšava vizualna prihvatljivost i povećava sigurnost od opasnih napona dodira.
- Trafostanice gradskog tipa izgraditi u obliku kućice adekvatno arhitektonski oblikovane i uklopljene u okoliš. Gradske trafostanice koje su eventualno locirane u drugim objektima treba adekvatno zaštititi od širenja negativnih utjecaja na okoliš ( buka, zagrijavanje, vibracije, požar i sl.).

- Sve pasivne metalne dijelove vodova i postrojenja bez obzira na vrstu lokacije treba propisno uzemljiti i izvršiti oblikovanje potencijala u neposrednoj blizini istih kako bi se eliminirale potencijalne opasnosti za ljude i životinje koji povremeno ili trajno borave u njihovoj blizini.

#### Članak 40.

##### Zaštita od požara

(1) Zaštita požara ovisi o stalnom i kvalitetnom procjenjivanju ugroženosti od požara i tako procijenjenim požarnim opterećenjima, vatrogasnim sektorima i vatrobranim pojasevima, te drugim zahtjevima utvrđenim Procjeni ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija Općine Podstrana, a provodi se prema Planu zaštite od požara na području Općine Podstrana.

(2) Projektiranje s aspekta zaštite od požara javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz oblasti zaštite od požara, te pravilima struke. Otpornost na požar, te drugi zahtjevi koje građevina mora zadovoljiti u slučaju požara u svrhu sprječavanja širenja vatre i dima unutar građevine, sprječavanja širenja požara na susjedne građevine i osiguravanje spašavanja osoba, propisani su „Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (Narodne novine broj. 29/13). Odredbe Pravilnika su obvezujuće u projektiranju i građenju novih građevina, te na odgovarajući način kod rekonstrukcije građevina.

(3) Rekonstrukcije postojećih građevina potrebno je projektirati na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili cjeline.

(4) Mjere zaštite od požara obuhvaćaju slijedeće:

- prilikom gradnje novih građevina, izbjegavati gradnju zatvorenih blokova i omogućiti pristup vatrogasnim vozilima do pojedinih građevina. Uz te građevine je obavezno osigurati površine za operativni rad vatrogasnih vozila u skladu s posebnim propisima,
- nove građevine javne namjene potrebno je maksimalno zaštititi izvedbom stabilnog sustava za dojavu i gašenje požara,
- nove trafostanice, gdje je to moguće, graditi kao izdvojene građevine,
- graditi novu hidrantsku mrežu, sukladno uređenju zemljišta i novoj gradnji.

(5) U slučaju da će se u objektima stavljati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno odredbama članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN br. 108/95).

(6) Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku s posebnom pozornošću na:

- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br.35/94,142/03).
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 08/06).
- Garaže projektirati prema austrijskim standardu za objekte za parkiranje TRVB N 106.
- Stambene zgrade projektirati prema austrijskim standardu TRVB N 115/00.
- Uredske zgrade projektirati prema austrijskim standardu TRVB N 115/00 odnosno američkim smjernicama NFPA 101/2009
- Trgovačke sadržaje projektirati u skladu s tehničkim smjernicama; austrijskim standardom TRVB N 138 Prodajna mjesta građevinska zaštita od požara) ili američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2009.).
- Športske dvorane projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2009.).
- -Obrazovne ustanove projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2009.).
- Izlazne putove iz objekta projektirati u skladu američkim smjernicama NFPA 101 (2009.).

(7) Elemente građevinskih konstrukcija i materijala, protupožarne zidove, prodore cjevovoda, električnih instalacija te okna i kanala kroz zidove i stropove, ventilacijske vodove, vatrootporna i dimnonepropusna vrata i

prozore, zatvarače za zaštitu od požara, ostakljenja otporna prema požaru, pokrov, podne obloge i premaze projektirati i izvesti u skladu s hrvatskim normama HRN DIN 4102, odnosno priznatim pravilima tehničke prakse prema kojem je građevina projektirana. Za ugrađene materijale pribaviti ispravu od ovlaštene pravne osobe o požarnim karakteristikama.

(8) Građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.

(9) Za zahtjevne građevine potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja Policijske uprave Splitsko dalmatinske kojim se utvrđuju posebne mjere zaštite od požara, te na osnovu istih izraditi elaborat zaštite od požara koji će biti podloga za izradu glavnog projekta.

## **10. MJERE PROVEDBE URBANISTIČKOG PLANA**

### **10.1 Obveza izrade detaljnih planova uređenja**

#### **Članak 41.**

(1) Za područje obuhvata Urbanističkog plana nije određena obveza izrade detaljnog plana uređenja.

## **11. OSTALE ODREDBE**

#### **Članak 42.**

(1) Kako se radi o gradnji na samo djelomično uređenom građevinskom području, moguća je izvedba u fazama. U prvoj fazi je obvezna izvedba planiranih prometnica i komunalne infrastrukture, posebno kolektora javne kanalizacije na koji će se vezati interna mreža odvodnje.

(2) Za gradnju pojedinih građevina po prostornim jedinicama neophodna je istovremena gradnja odgovarajuće ulične mreže te komunalne i infrastrukturne mreže (linije i građevine). Izuzetno, moguće je privremeno korištenje dijela prostora za uređenje otvorenih parkirališta do privođenja konačnoj namjeni prostora.

(3) Nakon gradnje ulične mreže i potrebne infrastrukture, u skladu s ovim odredbama, te osiguranja garažnog prostora moguća je gradnja, odnosno ishodenje odgovarajućeg odobrenja za građenje unutar pojedinih prostornih jedinica.

#### **Članak 43.**

(1) Elaborat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana izrađen je u šest izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Podstrana i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Podstrana sastavni je dio ove Odluke.

(2) Uvid u elaborat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana može se obaviti u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Podstrana.

#### **Članak 44.**

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u „Službenom glasniku Općine Podstrana“.

Klasa: 021-05/13-01/01  
Urbroj: 2181/02-04/01-14-17  
Podstrana, 28. svibnja 2014. godine

Predsjednik  
Općinskog vijeća:  
Tomislav Buljan, v.r.

## **S A D R Ź A J**

### **OPĆINSKO VIJEĆE**

1. Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja dijela područja GRBAVAC (UPU 9) – pročišćeni tekst

Izdavač: Općina Podstrana, Trg dr. Franje Tuđmana 3, 21312 Podstrana  
Glavni i odgovorni urednik: Vitomir Vranković  
Telefoni: 021/330-477, 021/330-489 - Izlazi po potrebi- Žiro račun: HR 24 2330 0031 8341 0000 6