

Na temelju članaka 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07 i 38/09), članka 131. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Blato (Službeni glasnik Općine Blato 3/03) i Izmjene i dopune PPUO Blato (Službeni glasnik Općine Blato 5/04, 3/07 i 2/09) i članka 28. Statuta Općine Blato (Službeni glasnik Općine Blato 5/09), Općinsko vijeće Općine Blato, na [] sjednici održanoj 26. svibnja 2011. godine donijelo je

NACRT ODLUKE O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRŠĆICA - PRIŽBA

A. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja Gršćica – Prižba (u nastavku teksta: Plan) kojega je izradio Urbanistički zavod grada Zagreba d.o.o. iz Zagreba.

Članak 2.

Planom se, u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Blato, utvrđuje detaljna namjena površina, režimi uređivanja prostora, način opremanja zemljišta komunalnom, prometnom i elektroničkom komunikacijskom infrastrukturom, uvjeti za izgradnju građevina i poduzimanje drugih aktivnosti u prostoru, te druge elemente od važnosti za područje obuhvata Plana.

Članak 3.

Plan se donosi na površinu sjeverne obale Blata utvrđenu Prostornim planom uređenja Općine Blato koja obuhvaća površinu od 110,37 ha (uključujući akvatorij) i čije su granice uctane na kartografskim prikazima Plana.

Članak 4.

Plan je sadržan u elaboratu Urbanistički plan uređenja Gršćica - Prižba u Blatu kojeg je izradio URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o. iz Zagreba i sastoji se od:

TEKSTUALNOG DIJELA:

- II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE
- A. TEMELJNE ODREDBE
- B. ODREDBE ZA PROVOĐENJE
- 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA
- 1.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina
- 1.2. Korištenje i namjena površina
- 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI
- 3. POVRŠINE ZA ŠPORTSKO-REKREACIJSKU NAMJENU
- 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA
- 4.1. Uvjeti i način gradnje na površinama stambene namjene (S)
- 4.2. Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene (M1)
- 4.2.1. Uvjeti i način gradnje turističko ugostiteljske namjene
- 4.2.2. Male poslovne zgrade - zgrade za proizvodnju manjeg opsega preko vlastitih potreba
- 5. UVJETI I NAČIN GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA
- 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
- 5.1.1. Ulice
- 5.1.2. Kolodvori, stajališta i terminali
- 5.1.3. Javna parkirališta i garaže
- 5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine
- 5.1.5. Pomorski promet

- 5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže
 - 5.2.1. Elektroničke komunikacije u nepokretnoj mreži
 - 5.2.2. Elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži
- 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
- 5.4. Uvjeti i način gradnje građevina komunalne infrastrukture
6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA
7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI
8. POSTUPANJE S OTPADOM
9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ
 - 9.1. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća
 - 9.2. Zaštita od poplava i zaštita podzemnih voda
 - 9.3. Zaštita od požara
 - 9.4. Zaštita od ratnih opasnosti
 - 9.5. Zaštita od potresa
 - 9.6. Zaštita zraka
 - 9.7. Zaštita od buke
10. NESMETANO KRETANJE OSOBA S INVALIDITETOM I SMANJENE POKRETLJIVOSTI
11. MJERE PROVEDBE PLANA
 - 11.1. Procjena utjecaja na okoliš
- C. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

GRAFIČKOG DIJELA

Kartografski prikazi u mjerilu 1:2.000

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
 - 2.1. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
PROMETNA I ULIČNA MREŽA
 - 2.2. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
POŠTA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE
 - 2.3. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
ENERGETSKI SUSTAV
 - 2.4. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
VODNOGOSPODARSKI SUSTAV
 - 3.1. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA - PRIRODNA I GRADITELJSKA BAŠTINA
 - 3.2. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - OBLICI KORIŠTENJA
4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

OBVEZNIH PRILOGA

1. OBRAZLOŽENJE
 1. POLAZIŠTA
 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA
 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
2. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE BLATO
3. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE OPROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA
4. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U IZRADI
5. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA IZ ČLANKA 79. I ČLANKA 94. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI
6. IZVJEŠĆE O PRETHODNE I JAVNE RASPRAVE
7. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADA I DONOŠENJA PLANA
8. SAŽETAK ZA JAVNOST

B. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina

Članak 5.

Uvjeti za određivanje korištenja površina u ovom Planu su:

- temeljna obilježja prostora i ciljevi razvoja naselja;
- valorizacija postojeće prirodne i izgrađene sredine;
- održivo korištenje i kvaliteta prostora i okoliša;
- poticanje razvoja pojedinih prostornih cjelina naselja;
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava.

1.2. Korištenje i namjena površina

Članak 6.

Ovim Planom određene su i razgraničene površine sljedećih namjena:

Površine grafičkih oznaka:

- gospodarska namjena – turističko ugostiteljska – hotel – T1
- sportsko rekreacijska namjena – sportska igrališta – R5
- sportsko rekreacijska namjena - kupalište – prirodna plaža R6₁
- sportsko rekreacijska namjena - kupalište – uređena plaža R6₂
- stambena namjena – S
- mješovita namjena – pretežito stambena – M1
- javne zelene površine – park – Z1
- zaštitne zelene površine – Z
- infrastrukturni sustavi - trafostanica – IS1
- infrastrukturni sustavi - pročištač otpadnih voda - IS2
- infrastrukturni sustavi - separator ulja i masti - IS3
- infrastrukturni sustavi - precrpna stanica - IS4
- prometne površine – županijske i nerazvrstane ceste, glavne i ostale ulice, kolno pješačke i pješačke površine
- prometne površine – privezište - L

Razgraničenje ovih površina određeno je na kartografskom prikazu br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:2000.

Oznaka	Namjena	Površina ha	%
T1	- turističko ugostiteljska namjena - hotel	9,14	8,28%
S	- stambena namjena	27,11	24,56%
M1	- mješovita namjena – pretežito stambena	6,60	5,98%
R5	- sportsko rekreacijska namjena – sportska igrališta	2,56	2,32%
R6₁	- sportsko rekreacijska namjena – kupalište – prirodna plaža	44,33	40,16%
R6₂	- sportsko rekreacijska namjena – kupalište – uređena plaža	4,50	4,07%
Z1	- javne zelene površine - park	0,88	0,80%
Z	- zaštitne zelene površine	4,79	4,34%
IS1	- infrastrukturna namjena – trafostanica	0,01	0,01%
IS2	- infrastrukturna namjena - separator ulja i masti	0,01	0,01%
IS3	- infrastrukturna namjena – pročištač otpadnih voda	0,01	0,01%
IS4	- infrastrukturna namjena - precrpna stanica	0,01	0,01%
L	- prometne površine – privezište i luka otvorena za javni promet	3,92	3,55%

P - prometne površine - parkiralište	0,15	0,14%
prometne površine – ulice, ceste i kolno pješačke površine	6,35	5,76%
UKUPNO	110,37	100,00%

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1. Uvjeti i način gradnje na površinama gospodarske namjene – turističko ugostiteljske

Članak 7.

Ovim planom predviđene su dvije zone turističko ugostiteljske namjene.

Zona u zapadnom dijelu Prižbe površine je 3,24 ha i ukupnog kapaciteta 330 kreveta. U njenom istočnom dijelu izgrađen je hotel Alfir kapaciteta 200 kreveta.

U središnjem dijelu Prižbe planirana je turističko ugostiteljska zona izvan naselja "Prižba Ravno" površine 5,15 ha i kapaciteta 380 kreveta.

Na kartografskom prikazu "4. Oblici korištenja i način gradnje" određeni su platoi za izgradnju vila i hotela i izgradnju samo hotela. Osim navedenog, na površinama turističko ugostiteljske namjene dozvoljena je gradnja i uređenje prometne mreže, građevina komunalne infrastrukture, zelenih površina i ostalih pratećih sadržaja osnovnoj namjeni.

Građevine turističko ugostiteljske namjene moguće je graditi na površinama mješovite namjene uz uvjete i način gradnje sukladno poglavlju "4.2. Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene (M1)" ovih odredbi.

Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni razmjerno svakoj fazi građenja smještajnih građevina.

Maksimalni kapacitet svakog platoa u zoni "Prižba Ravno" određen je razmjerno površini platoa u odnosu na površinu čitave turističko ugostiteljske zone dok je kapacitet platoa u zoni "Alfir" određen sukladno postojećem stanju.

Maksimalni kapacitet po platoima:

Plato	Tipologija	m2	Kreveta	% (površine)
Plato 1a	Hoteli	5675	42	11,0%
Plato 1b	Hoteli	6170	45	12,0%
Plato 2	Hoteli	6865	51	13,3%
Plato 3	Hoteli	4529	33	8,8%
Plato 4a	Hoteli	14620	108	28,4%
Plato 4b	Vile i hoteli	7547	56	14,6%
Plato 4c	Vile i hoteli	6138	45	11,9%
Prižba ravno		51544	380	100%
Plato 5a	Hotel	6280	200	23,2%
Plato 5b	Vile i hoteli	20846	130	76,8%
Alfir		27126	330	100%

2.1.1. T1 – vile

Namjena građevina

Članak 8.

Kapaciteti turističko ugostiteljskih zona te kapacitet svakog zasebnog platoa navedeni su u poglavlju "2.1. Uvjeti i način gradnje na površinama gospodarske namjene – turističko ugostiteljske".

Na površini označenoj na kartografskom prikazu "4. Oblici korištenja i način gradnje" kao površina za izgradnju vila i hotela dozvoljena je izgradnja vila i hotela.

Ukoliko se na površini platoa iz prethodnog stavka gradi hotel potrebno je poštivati uvjete i način gradnje sukladno poglavlju "2.1.2. T1- hotel". Ukoliko se grade vile, vrijede odredbe iz ovog poglavlja.

Smještaj građevina

Članak 9.

Gradivi dio čestice određen je građevinskim pravcem i udaljenošću od međa čestice.

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna ili više vila.

Međusobna udaljenost samostojećih vila je $(h_1+h_2)/2$ ili minimalno 3 m, gdje su h_1 i h_2 visine dviju susjednih građevina.

Visina i oblikovanje građevine

Članak 10.

Vile smiju biti samostojeće, poluugrađene, ugrađene i grupa vila.

Maksimalna građevinska bruto površina (GBP) za samostojeće vile je 500 m² a za poluugrađene i ugrađene 300 m². Maksimalna površina vila u grupi (grozd) nije određena.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovista, te upotrijebljeni građevni materijali moraju biti usklađeni s okolnim krajolikom i tradicijskim načinom gradnje.

Ukoliko je tlocrtna bruto površina pojedine vile veća od 250 m² obavezno je arhitektonsko rješenjem sa smaknutim volumenima.

Maksimalna visina samostojeće i poluugrađene vile je dvije etaže (Po+P, S+P ili P+1).

Maksimalna visina za ugrađene i skupne vile je P+1 ili S+2 s tim da je gornju etažu u slučaju visine S+2, potrebno oblikovati kao uvučenu etažu maksimalne površine 75% površine etaže iznad koje se uvučena etaža gradi. Etažu je potrebno uvući najmanje s 3 strane.

Krovista se ne smije pokrivati limom, šindrom, betonskim elementima i sličnim, podneblju neprimjerenim, materijalima.

Prozori krovista mogu biti izvedeni u kosini krova ili na zabatnom zidu ili kao vertikalni otvori u kosini krova sa svojom krovnom konstrukcijom i ukupne dužine do 30% pripadajućeg pročelja.

Moguća su i oblikovna rješenja koja na temelju kritičkog pristupa postojećim graditeljskim vrijednostima, bez izravnog preslikavanja tradicionalnih oblika i estetike, stvaraju suvremeni arhitektonskim izričaj (korištenje modernih materijala, ravnog krova i sl.).

Udaljenost građevina od regulacijskog pravca i međe

Članak 5.

Najmanja udaljenost građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina od regulacijskog pravca prometnice je $h/2$ ali ne manje od 5 m.

Osnovne građevine se grade na udaljenosti od susjedne međe najmanje pola visine pročelja građevine uz tu među a najmanje 3 m.

Udaljenost balkona, terasa, otvorenih stubišta i cisterna od granica čestice ne može biti manja od 3 m.

Podrumske etaže moguće je izvoditi na udaljenosti od 1.5 m od susjedne međe.

Oblik, veličina i izgrađenost građevne čestice

Članak 6.

Na površini turističko ugostiteljske namjene moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica.

Minimalna računska površine terena za samostojeće vile je 1000 m² po jedinici a za poluugrađene, ugrađene i skupne 400 m² po jedinici.

Maksimalna površina građevne čestice nije određena.

Najmanje 40% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i zelenilo na prirodnom tlu.

Ograde i parterno uređenje

Članak 7.

Ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu.

Ograda prema ulici može biti visine do 1,50 m a puno podnožje ulične ograde ne može biti više od 0.8 m.

Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika te uz njih izveden zeleni nasad (živica ili drugo).

Visina ograda između građevnih čestica ne može biti veća od 2,0 m, mjerena od kote konačno zaravnatog terena.

Potporne zidove, terase i sl. treba izvesti tako da se ne narušava izgled turističko ugostiteljske zone, te da se onemogući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada ga je potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.

Prilazne stubbe, terase do 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice minimalne širine 3,0 m.

Najmanja površina obvezno ozelenjenog dijela građevne čestice na prirodnom tlu je 40%.

Priključak na prometnu infrastrukturu

Članak 8.

Pristup vilama isključivo je preko interne prometne mreže.

Promet u mirovanju

Članak 9.

Smještaj vozila za goste vile potrebno je riješiti na zajedničkom parkiralištu ili garaži.

Od ukupnog broja parkirališno-garažnih mjesta najmanje 5% a najmanje jedno parkirališno mjesto mora biti uređeno za parkiranje automobila osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti.

Komunalno opremanje građevina

Članak 10.

Građevne čestice svih namjena moraju imati priključak na javni vodoopskrbni cjevovod, elektroenergetsku mrežu i vodonepropusni sustav javne odvodnje.

Do izgradnje javne kanalizacije odvodnja otpadnih voda mora se riješiti kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem a nakon izgradnje javne kanalizacije obvezno je priključenje na taj javni sustav.

2.1.2. T1 – hotel

Namjena Građevina

Članak 11.

Kapaciteti turističko ugostiteljskih zona te kapacitet svakog zasebnog platoa navedeni su u poglavlju "2.1. Uvjeti i način gradnje na površinama gospodarske namjene – turističko ugostiteljske".

Na površini označenoj na kartografskom prikazu "4. Oblici korištenja i način gradnje" kao površina za izgradnju hotela dozvoljena je izgradnja hotela i potrebnih pratećih prostora i građevina u funkciji osnovne namjene: šport, rekreacija, usluge, prometnice i parkirališta, energetsku i komunalnu infrastrukturu.

U sklopu građevina osnovne namjene dozvoljen je smještaj:

prostora u kojima se obavljaju intelektualne usluge, uslužne i trgovačke djelatnosti, različitih kancelarija, ureda, biroa, banke, turističke agencije, ugostiteljski i drugih sličnih djelatnosti kod kojih se ne javlja buka i zagađenje okoliša - vode, zraka, tla.

Djelatnosti iz prethodnog stavka moraju se nalaziti u građevini turističko ugostiteljske namjene i ne smiju imati GBP veći od 10% ukupnog GBP-a građevine osnovne namjene u kojoj se nalaze.

Smještaj građevina

Članak 12.

Gradivi dio čestice određen je građevinskim pravcem i udaljenošću od međa čestice.

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna ili više građevina osnovne namjene te jedna ili više pomoćnih građevina koje s osnovnom čine funkcionalnu i oblikovnu cjelinu a u skladu s odredbama za sadržaje pojedine namjene.

Pomoćnim građevinama smatraju se garaže, spremišta, nadstrešnice, i druge pomoćne građevine bez izvora zagađenja, koje služe redovnoj upotrebi građevine osnovne namjene.

S obzirom na odnos prema međama susjednih građevnih čestica građevine mogu biti isključivo samostojeće.

Međusobna udaljenost građevina je $(h_1+h_2)/2$ ili minimalno 3 m, gdje su h_1 i h_2 visine dviju susjednih građevina.

Uz građevinu osnovne namjene, na istoj građevnoj čestici mogu se graditi pomoćne građevine, i to:

- prislonjene uz građevinu osnovne namjene i odmaknute od susjednih međa,
- odvojeno od građevine osnovne namjene i odmaknute od susjednih međa. Udaljenost pomoćne građevine od osnovne građevine na istoj građevnoj čestici ne može biti manja od 4,0 m kada se gradi kao posebna dvorišna građevina.
- na polugrađeni način uz sljedeće uvjete: da je zid prema susjednoj čestici izveden od vatrootpornog materijala, da se u zidu prema susjedu ne grade otvori, da se odvod krovne vode s pomoćne građevine riješi na pripadajuću česticu te da na susjednoj čestici već postoji izgrađena pomoćna građevina na međi ili se zajedno planiraju.

Visina i oblikovanje građevine

Članak 13.

Građevine osnovne namjene te građevine pratećih sadržaja, moraju se smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša.

Na ravnom terenu najveća visina zgrada hotela iznosi $Po+P+3+Pk$ (podrum, prizemlje, tri kata i potkrovlje) odnosno 12 m, a depadansa $Po+P+2+Pk$ (podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje) odnosno 10 m.

Na kosom terenu najviša visina hotela iznosi $S+P+2+Pk$ (suteran, prizemlje, dva kata i potkrovlje) odnosno 12 m, a depadansa $S+P+1+Pk$ (suteran, prizemlje, kat i potkrovlje) odnosno 10 m.

Umjesto potkrovlja moguće je izvesti uvučenu etažu maksimalne površine 75% površine etaže iznad koje se uvučena etaža gradi. Etažu je potrebno uvući najmanje s 3 strane. U tom slučaju maksimalna visina hotela je 14 a depadanse 12 metara.

Građevina osnovne namjene smije imati više etaža podruma namijenjenih skloništu i parkiranju automobila.

Krovišta se ne smije pokrivati limom, šindrom, betonskim elementima i sličnim, podneblju neprimjerenim, materijalima.

Prozori krovišta mogu biti izvedeni u kosini krova ili na zabatnom zidu ili kao vertikalni otvori u kosini krova sa svojom krovnom konstrukcijom i ukupne dužine do 30% pripadajućeg pročelja.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevni materijali moraju biti usklađeni s okolnim krajolikom i tradicijskim načinom izgradnje.

Moguća su i oblikovna rješenja koja na temelju kritičkog pristupa postojećim graditeljskim vrijednostima, bez izravnog preslikavanja tradicionalnih oblika i estetike, stvaraju suvremeni arhitektonskim izričaj (korištenje modernih materijala, ravnog krova i sl.).

Udaljenost građevina od regulacijskog pravca i međe

Članak 14.

Najmanja udaljenost građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina od regulacijskog pravca prometnice je $h/2$ ali ne manje od 5 m.

Osnovne građevine se grade na udaljenosti od susjedne međe najmanje pola visine pročelja građevine uz tu među a najmanje 3 m.

Udaljenost balkona, terasa, otvorenih stubišta i cisterna od granica čestice ne može biti manja od 3 m.

Podrumske etaže moguće je izvoditi na udaljenosti od 1.5 m od susjedne međe.

Oblik, veličina i izgrađenost građevne čestice

Članak 15.

Na površini turističko ugostiteljske namjene moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica.

Građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana, odnosno utvrđenim uvjetima za izgradnju.

Minimalna površina građevne čestice u zoni T1 – hotel za smještajne građevine je 2.000 m².

Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) ne može biti veća od 0.3

Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) ne može biti veći od 0.8

Ograde i parterno uređenje

Članak 16.

Ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu.

Ograda prema ulici može biti visine do 1,50 m. Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,50 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja.

Puno podnožje ulične ograde ne može biti više od 0.8 m.

Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika te uz njih izveden zeleni nasad (živica ili drugo).

Visina ograda između građevnih čestica ne može biti veća od 2,0 m, mjerena od kote konačno zaravnatog terena.

Potporne zidove, terase i sl. treba izvesti tako da se ne narušava izgled turističko ugostiteljske zone, te da se onemoguću otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada ga je potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.

Prilazne stube, terase do 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice minimalne širine 3,0 m, osim kod ugrađenih građevina.

Najmanje 40% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i zelenilo na prirodnom tlu.

Priključak na prometnu infrastrukturu

Članak 17.

Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu minimalne širine kolnika 6 m.

Promet u mirovanju

Članak 18.

Prostor za potrebna parkirališna osigurava se na građevnoj čestici i to za jednu smještajnu jedinicu planira se broj PM sukladan kategoriji, ali najmanje po jedno parkirališno mjesto.

Od ukupnog broja parkirališno-garažnih mjesta najmanje 5% a najmanje jedno parkirališno mjesto mora biti uređeno za parkiranje automobila osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti.

Za ostale se sadržaje minimalni broj PM određuje sukladno ovim odredbama (pogl. 5.1.2.)

Komunalno opremanje građevina

Članak 19.

Do izgradnje javne kanalizacije odvodnja otpadnih voda mora se riješiti kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem a nakon izgradnje javne kanalizacije obvezno je priključenje na taj javni sustav.

Građevne čestice svih namjena moraju imati priključak na javni vodoopskrbni cjevovod, elektroenergetsku mrežu i vodonepropusni sustav javne odvodnje.

2.3. Uvjeti i način gradnje na površinama poslovne namjene (K)

Članak 20.

Ovim planom nisu predviđene površine za građevine poslovne namjene. Građevine poslovne namjene moguće je graditi na površinama mješovite namjene uz uvjete i način gradnje sukladno poglavlju "4.2. Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene (M1)" ovih odredbi.

3. POVRŠINE ZA ŠPORTSKO-REKREACIJSKU NAMJENU

3.1. Uvjeti i način gradnje na površinama športsko rekreacijske namjene (R)

Članak 21.

Na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA određene su površine za športsko rekreacijsku namjenu: - sportska igrališta (R5), kupalište (R6) i rekreacija uz more (R7).

3.1.1. Uvjeti i način gradnje na površinama športsko rekreacijske namjene – sportska igrališta (R5)

Članak 22.

Na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA određena je u Gršćici zona športsko rekreacijske namjene – sportska igrališta (R5).

Dozvoljena je rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih igrališta i građevina športsko rekreacijske namjene s pratećim površinama.

Unutar zgrada za šport i rekreaciju dozvoljeno je uređivati prostore ugostiteljske namjene bruto površine najviše do 15% površine zgrade osnovne namjene

Oblik i veličina građevnih čestica

Članak 23.

Na površini športsko rekreacijske namjene – sportska igrališta (R5) moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica.

Na svakoj građevnoj čestici moguća je gradnja jedne ili više građevina.

Građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana, odnosno utvrđenim uvjetima za izgradnju.

Minimalna površina nove građevne čestice je 1000 m².

Maksimalna površina građevne čestice nije određena.

Veličina i površina građevina

Članak 24.

Građevine športsko rekreacijske namjene mogu imati najviše Po/S+P+1 (podrum ili suteran, prizemlje i kat) i visinu najviše 8 m, izuzev športske dvorane i športske opreme koji mogu biti i viši (športska dvorana, tribina, toranj za skokove, rasvjetni toranj i sl.) i trebaju biti smješteni na udaljenosti od najmanje 70 m od obalne crte te najmanje 5,0 m od regulacijskog pravca ceste.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 25.

Razmak između samostojećih građevina na susjednim građevnim česticama mora biti najmanje $(h_1+h_2)/2$ ali ne manje od 4 m od međe susjedne građevne čestice.

Do svih zgrada mora biti osiguran propisan prilaz vatrogasnim vozilima.

Minimalna udaljenost građevina od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.

Građevni pravac određen je na kartografskom prikazu br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Gradivi dio čestice određen je minimalnim udaljenostima građevina od regulacijskog pravca i od međa susjednih građevnih čestica. Unutar gradivog dijela čestice mogu se graditi građevine osnovne namjene i ostale građevine.

Izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se graditi i uređivati: površine zelenila, interne prometnice, kolno-manipulativne i parkirališne površine, komunalni uređaji i priključci i ev. montažne građevine portirnice.

Uz građevinu osnovne namjene, na istoj građevnoj čestici mogu se graditi pomoćne građevine, i to:

- prislonjene uz građevinu osnovne namjene i odmaknute od susjednih međa,
- odvojeno od građevine osnovne namjene i odmaknute od susjednih međa. Udaljenost pomoćne građevine od osnovne građevine na istoj građevnoj čestici ne može biti manja od 4,0 m kada se gradi kao posebna dvorišna građevina.
- na poluugrađeni način uz sljedeće uvjete: da je zid prema susjednoj čestici bude otporan na požar, da se u zidu prema susjedu ne grade otvori, da se odvod krovne vode s pomoćne građevine riješi na pripadajuću česticu te da na susjednoj čestici već postoji izgrađena pomoćna građevina na međi ili se zajedno planiraju.

Oblikovanje građevina

Članak 26.

Građevine športsko rekreacijske namjene treba oblikovati suvremenim arhitektonskim izričajem karakterističnim za takve građevine.

Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, a kod svih elemenata sklopa (osnovne i pomoćne građevine) primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.

Uređenje građevnih čestica

Članak 27.

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti namijenjeno za izgradnju otvorenih športskih igrališta.

Najmanje 20% građevinske čestice treba biti pokriveno nasadima na prirodnom tlu. Uz međe građevinske čestice treba posaditi drvore ili visoku živicu. Za uređivanje okoliša treba uporabiti autohtone biljne vrste.

Ograda prema javnoj prometnici može biti metalna, djelomično zidana u kamenu u kombinaciji sa živicom. Visina zidanog dijela ograde može biti do 1,0 m, a ukupna visina do 2,0 m.

Parkiranje vozila korisnika i posjetitelja treba riješiti na vlastitoj građevinskoj čestici sukladno odredbama Plana.

Od ukupnog broja parkirališno-garažnih mjesta najmanje 5% a najmanje jedno parkirališno mjesto mora biti uređeno za parkiranje automobila osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti.

Površine za promet u okviru zone športa i rekreacije mogu zauzimati najviše 20% ukupne površine građevne čestice.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice je 0,4;

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) građevne čestice je 0,8;

Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Članak 28.

Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na prometnu površinu minimalne širine kolnika 5,5 m, s minimalno jednim nogostupom širine 1,5 m. Jedna građevna čestica može imati više kolnih priključaka.

Priključenje građevne čestice na vodove komunalne infrastrukture treba obaviti u pojasu ulice s kojom građevna čestica ima među na regulacijskom pravcu. Svakoj građevnoj čestici mora biti osiguran priključak na javni vodovod i javni sustav odvodnje, niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i distribucijsku elektroničku komunikacijsku kanalizaciju.

Građevine treba izvesti u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

3.1.2. Uvjeti i način gradnje na površinama športsko rekreacijske namjene - kupalište - prirodna plaža (R6₁)

Članak 29.

Prirodna plaža mora biti nadzirana i biti pristupačne svim pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane, uključivo i osobama s teškoćama u kretanju.

Na površini prirodne plaže gradnja nije dozvoljena.

3.1.3. Uvjeti i način gradnje na površinama športsko rekreacijske namjene - kupalište - uređena plaža (R6₂)

Članak 30.

Uređena plaža mora biti nadzirana i pristupačne svim pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane, uključivo i osobama s teškoćama u kretanju. Većim dijelom je izmijenjenog prirodnog obilježja, infrastrukturno i sadržajno opremljena (sanitarni uređaji, tuševi, kabine za presvlačenje i sl.), označena i zaštićena s morske strane.

Dozvoljeni su zahvati uređenja plaže koji obuhvaćaju radove u cilju održavanja, unapređenja i zaštite plaže te infrastrukturnog i sadržajnog opremanja.

- Zahvati održavanja, unapređenja i zaštite plaže su:
 - renaturalizacija - skup intervencija koje se poduzimaju radi vraćanja u prirodno stanje dijelova plaže koje su prethodnim zahvatima oštećene,
 - sanacija - skup intervencija koje se poduzimaju radi poboljšanja stanja plaže ako je prethodnim zahvatima oštećena,
 - uređenje morfološki nepromijenjenih dijelova plaže - provođenje zahvata radi poboljšanja mogućnosti korištenja dijelova plaže na kojima prevladavaju prirodne strukture i oblici koji dijelom moraju biti očuvani.
- Radovi infrastrukturnog i sadržajnog opremanja plaže obuhvaćaju:
 - čišćenje obalnog pojasa i njegovih dijelova od betona i betonskih konstrukcija i opločenja,
 - rekonstrukcija prijašnjeg stanja obalnog ruba,
 - izgradnja staza, stepenica i rampi za osobe s posebnim potrebama,
 - nanošenje pijeska i šljunka na dijelovima plaže (dohranjivanje),
 - oblaganje dijelova plaže (sunčališta) kamenim pločama,
 - izgradnja infrastrukture u funkciji plaže (vodovodna, hidrantska, kanalizacijska, elektroenergetska, telekomunikacijska, javna rasvjeta),
 - hortikulturno uređenje i uređenje dječjih igrališta,

- postavljanje tuševa, prenosivih kabina za presvlačenje i osmatračnica za nadzornika plaže,
- postavljanje montažne komunalne opreme (klupe, stolovi, koševi za otpatke, informativne ploče i sl.),
- postavljanje pontona za kupaće i signalizacije u moru.

Dozvoljena je gradnja jedne prizemne zgrade bruto površine do 50 m² u funkciji uređene plaže (sanitarije, spremište pribora za čišćenje, tuševi, oprema za iznajmljivanje, prostor čuvara i sl

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 31.

Na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, određene su površine stambene namjene (S) i mješovite namjene – pretežito stambene (M1)

4.1. Uvjeti i način gradnje na površinama stambene namjene (S)

Namjena građevina

Članak 32.

U zonama stambene namjene (S) dozvoljena je izgradnja:

- obiteljskih kuća s najviše 3 stana i ukupne GBP do 400 m² s maksimalno 20% poslovnog prostora.
- stambenih zgrada s najviše 3 stana ukupne GBP površine veće od 400 m² i maksimalno jednom etažom (ali ne više od 20% ukupnog GBP) poslovnog prostora.

U sklopu stambenih zgrada mogu se obavljati tihe i čiste poslovne djelatnosti, ukoliko za to postoje tehnički uvjeti. Na građevinskim česticama, u postojećim i planiranim stambenim zgradama mogu se graditi i otvarati poslovni prostori kako slijedi:

- trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožna galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, namještaj, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.);
- turizam i ugostiteljstvo (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran, usluge ugostiteljskog i turističkog smještaja i sl.);
- zanatstvo i osobne usluge (krojač, obućar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, slastičarnica, proizvodnja i prodaja pekarskih proizvoda i sl.);
- ostalo (odvjetništvo, manje dječje ustanove, uredi i predstavništva, intelektualne usluge i sl.).

Prilaz i pristup

Članak 33.

U neizgrađenom dijelu građevinskog područja građevna čestica mora imati neposredan kolni prilaz na prometnu površinu širine najmanje 3,0 m a u izgrađenom dijelu građevinskog područja sukladno zatečenom stanju.

Izuzetno, na pretežno izgrađenim i strmim terenima (nagiba većeg od 33%) za nove obiteljske kuće može se dozvoliti pješački pristup do građevinske čestice u širini od najmanje 1,5 m ali ne duži od 100 m.

Kod izgradnje novih kolnih prilaza građevinskih čestica na javnu cestu (kategoriziranu) udaljenost između dva susjedna prilaza mora biti jednaka ili veća od 16 m. Ukoliko se postavljeni uvjet ne može postići mora se izgraditi zajednički prilaz za dvije ili više građevinskih čestica.

Komunalna opremljenost

Članak 34.

Sve građevine se moraju priključiti na infrastrukturu naselja.

Građevine se priključuju na infrastrukturu naselja - elektroopskrbnu mrežu, elektroničku komunikacijsku mrežu, vodoopskrbnu mrežu, kanalizaciju i dr. - sukladno s Planom, propisima i posebnim uvjetima ustanova s javnim ovlastima.

Na javnu vodoopskrbnu mrežu može se priključiti građevina ako ima spoj na sustav javne odvodnje otpadnih voda ili iznimno, za objekte kapaciteta do 10 ES (ekvivalent stanovnika) spoj na izgrađenu vodonepropusnu sabirnu jamu s odvozom.

Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (cisterne, bunari i sl.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima. Moraju biti izgrađeni na propisanoj udaljenosti od sanitarnih jama, gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl.

Ako se cisterna gradi kao građevina iznad zemlje tada se smatra pomoćnom građevinom u domaćinstvu.

Cisterne (gustirne) građene kao samostalne građevine potpuno ukopane se ne uračunavaju u izgrađenu površinu građevinske čestice i mogu se graditi uz granicu susjedne građevinske čestice. Na kosom terenu (strmijem od 33% ili 20,5°), ako je prednji kraj cisterne manje od 1,0 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena na njegovom nižem dijelu smatra se da je cisterna potpuno pod zemljom i ne uračunava se u izgrađenu površinu čestice.

Do realizacije cjelovitog sustava javne sanitarne odvodnje sa uređajem(ima) za pročišćavanje i dugim podmorskim ispustom(ima) na južnoj obali Blata moguće je, kao privremeno rješenje predvidjeti i realizaciju pojedinačnih stambenih i gospodarskih objekata veličine do 10 ES sa prihvatom sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnim sabirnim jamama i organiziranim odvozom. Za veće objekte (stambene i gospodarske) neophodna je izgradnja vlastitih uređaja za biološko pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda prije upuštanja istih u recipijent, priobalno mora na način da se osigura propisana kvaliteta mora za sport i rekreaciju u minimalnoj širini od 300 m, odnosno u teren putem manjih upojnih bunara na samoj parceli objekata ako rezultati hidrogeološke studije za konkretnu lokaciju to omogućavaju bez ugrožavanja priobalnog mora u sanitarnom pogledu te okolnog zemljišta i objekata u sanitarnom i poplavnom pogledu.

Nepropusna sanitarna jama s odvozom se može graditi na udaljenosti ne manjoj od 2 m od međe susjedne građevinske čestice i izvan zaštitnog pojasa prometnica. Kod strmih terena pri gradnji sanitarne jame ne smiju se ugrožavati susjedne cisterne za vodu koje su na nižoj koti terena od predmetne sanitarne jame.

Nepropusna sanitarna jama mora biti pristupačna specijalnom vozilu za njeno pražnjenje.

Na građevinskim parcelama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje otpada (smještaj kućnog spremnika). Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice. Mjesto za odlaganje otpada može biti predviđeno i u sklopu zgrade.

Spremnike za zajedničko sakupljanje otpada uz javne prometne površine treba razmjestiti na uređena mjesta koja omogućavaju održavanje i siguran pristup, odmaknuta najmanje 1 m od vanjskog ruba kolnika te vizualno na zaštićenom mjestu (spremnici za komunalni otpad spremnici za odvojeno sakupljanje otpada - papir, staklo, plastika i dr.).

Ukoliko nije organiziran cjelogodišnji odvoz kućnog otpada treba osigurati prostor za skupljanje otpada prije njegovog odvoženja koji je dovoljno udaljen od cisterni, bunara i stambenih zgrada.

Veličina građevinske čestice

Članak 35.

Veličina i oblik građevne čestice mora omogućiti njeno korištenje i gradnju u skladu s ovim odredbama.

Površine nove građevine čestice za gradnju stambenih zgrada određuje se za:

- Samostojeće stambene zgrade i obiteljske kuće - površina novoplanirane građevinske čestice mora biti veća od 400 m²;
- Polu-ugrađene (dvojne) stambene zgrade i obiteljske kuće - površina novo planirane građevinske čestice mora biti veća od 350 m²;
- Ugrađene stambene zgrade i obiteljske kuće - površina novo planirane građevinske čestice mora biti veća od 300 m²;

- Zgrade mješovite namjene s više od tri stambene jedinice - površina građevinske čestice mora biti veća od 1000 m².

Ako je površina građevinske čestice samostojeće stambene zgrade, zgrade mješovite namjene s do tri stambene jedinice ili obiteljske kuće veća od 1500 m², tada se primjenjuje odredba o izgrađenosti građevinske čestice kao da je građevna čestica veličine 1500 m².

Ako je površina građevinske čestice dvojne (poluugrađene) stambene zgrade, zgrade mješovite namjene s do tri stambene jedinice ili obiteljske kuće veća od 800 m², tada se primjenjuje odredba o izgrađenosti građevinske čestice kao da je građevna čestica veličine 800 m². Na takvim građevinskim česticama ostatak površine je "negradivi dio čestice" koji nije moguće izgraditi i potrebno ga je urediti kao povrtnjak, perivoj, vrt, ili voćnjak.

Preparcelaciju građevinske čestice zakonito izgrađene stambene zgrade moguće je izvršiti u slučaju da je moguće funkcionalno i konstruktivno podijeliti zgradu uz osiguranje zasebnih sustava instalacija.

Površina i izgrađenost postojećih legalno izgrađenih građevinskih čestica se zadržava, a daljnje građenje dozvoljava se ako građevina zadovoljava uvjete određene ovim odredbama za provođenje.

Izgrađenost i iskorištenost građevinske čestice

Članak 36.

Koeficijent izgrađenost i koeficijent iskorištenosti građevinske čestice za izgradnju samostojećih i poluugrađenih stambenih zgrada, zgrada mješovite namjene s do tri stambene jedinice i obiteljskih kuća u planiranim neizgrađenim građevinskim Područjima određuje se prema Podacima Tablice 1.

Uvjeti građenja građevina na građevinskim česticama površina većih od navedenih u ovom članku i Tablici 1 (najveća bruto površina građevine) obračunava se prema najvećim površinama građevinske čestice iz ovih Odredbi za provođenje.

U izgrađenim dijelovima naselja na građevinskim česticama na kojima su izgrađene građevine na susjednim građevinskim česticama mogu se:

- izgrađivati nove obiteljske kuće tako da najveći koeficijent izgrađenost građevinske čestice može biti:
 - za samostojeće zgrade (građene na otvoren način) 0,4 (do 40 %);
 - za poluugrađene zgrade (dvojne) 0,4 (do 40 %);
- sanirati, adaptirati, rekonstruirati i dograditi postojeće obiteljske kuće. Ako se obiteljska kuće dograđuje treba primijeniti minimalne udaljenost kao za novu gradnju kao i veličine izgrađenosti i iskorištenosti iz ovoga članka.

Na izgrađenim građevinskim česticama pod najmanjom izgrađenošću podrazumijeva se postojeća izgrađenost. Kod rekonstrukcije zakonito izgrađenih zgrada na građevinskim česticama površine manje od propisanih ovim odredbama i izgrađenosti veće od propisanih ovim Odredbama, zatečena izgrađenost građevinske čestice se može zadržati bez mogućnosti povećanja.

U gusto izgrađenom dijelu naselja, na području zaštićene graditeljske cjeline Prigradica (površina označena na grafičkom prikazu "3. Uvjeti korištenja, uređenja zaštite površina") moguća je izgradnja interpolacija i na manjim česticama od propisanih i uz veće koeficijente izgrađenosti i iskoristivosti a sve u skladu s lokalnim uvjetima.

Tablica 1.

Veličina i izgrađenost građevinske čestice za

Samostojeće i poluugrađene stambene zgrade (uključivo obiteljske kuće)

POVRŠINA GRAĐEVINSKE ČESTICE		Najveći dopušteni KOEFIČIJENT IZGRAĐENOSTI		Najveći dopušteni POSTOTAK IZGRAĐENOSTI		Bruto izgrađena površina prizemlja građevine na parceli		Najveći dopušteni KOEFIČIJENT ISKORIŠTENOSTI
min m ²	max m ²	min.	max.	min. %	max. %	min. m ²	max. m ²	k _{is}
GRAĐEVINSKE ČESTICE U IZGRAĐENOM GRAĐEVINSKOM PODRUČJU								
201	250	0,2000	0,4000	20,0	40,0	42,00	100,00	1,2
251	300	0,2000	0,3800	20,0	38,0	50,20	114,00	1,2
301	350	0,1700	0,3600	17,0	36,0	51,17	126,00	1,2

GRAĐEVINSKE ČESTICE U IZGRAĐENOM I NEIZGRAĐENOM GRAĐEVINSKOM PODRUČJU								
351	400	0,1500	0,3400	15,0	34,0	52,65	136,00	1,2
401	450	0,1300	0,3200	13,0	32,0	52,13	144,00	1,1
451	500	0,1200	0,3000	12,0	30,0	54,12	150,00	1,1
501	550	0,1100	0,2850	11,0	28,5	55,11	156,75	1,0
551	600	0,1000	0,2750	10,0	27,5	55,10	165,00	1,0
601	650	0,1000	0,2650	10,0	26,5	60,10	172,25	0,9
651	700	0,1000	0,2600	10,0	26,0	65,10	182,00	0,9
701	750	0,1000	0,2500	10,0	25,0	70,10	187,50	0,9
751	800	0,1000	0,2400	10,0	24,0	75,10	192,00	0,9
801	850	0,1000	0,2300	10,0	23,0	80,10	195,50	0,8
851	900	0,1000	0,2200	10,0	22,0	85,10	198,00	0,8
901	950	0,1000	0,2100	10,0	21,0	90,10	199,50	0,8
951	1000	0,1000	0,2030	10,0	20,3	95,10	203,00	0,7
1001	1050	0,1000	0,1950	10,0	19,5	100,10	204,75	0,7
1051	1100	0,1000	0,1930	10,0	19,3	105,10	212,30	0,7
1101	1150	0,1000	0,1900	10,0	19,0	110,10	218,50	0,7
1151	1200	0,1000	0,1850	10,0	18,5	115,10	222,00	0,7
1201	1250	0,1000	0,1800	10,0	18,0	120,10	225,00	0,7
1251	1300	0,1000	0,1750	10,0	17,5	125,10	227,50	0,6
1301	1350	0,1000	0,1700	10,0	17,0	130,10	229,50	0,6
1351	1400	0,1000	0,1700	10,0	17,0	135,10	238,00	0,6
1401	1451	0,1000	0,1700	10,0	17,0	140,10	246,67	0,6
1451	1500	0,1000	0,1700	10,0	17,0	145,10	255,00	0,6

Visine zgrada, potkrovlje i podrum

Članak 37.

Etaže zgrade su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), kat (arapska brojka "+1", jedan kat, "+2": dva kata itd.), Potkrovlje (Pk).

Stambene zgrade, zgrade mješovite namjene s do tri stambene jedinice i obiteljske kuće mogu se graditi na:

- ravnom terenu kao Po/S+P+1+Pk (podrum ili suteran, prizemlje, kat i potkrovlje)
- kosom terenu (strmijem od 33,33% ili 20,5°) S+P+1+Pk (suteran, prizemlje, kat i potkrovlje)

Visina građevina iznosi najviše:

- | | | |
|----|---|--------|
| a) | za prizemnu zgradu (P): | 4,5 m |
| b) | za prizemnu zgradu s podrumom (Po+P): | 4,5 m |
| c) | za prizemnu zgradu s potkrovljem (P+Pk): | 5,7 m |
| d) | za prizemnu zgradu s podrumom i Potkrovlje (Po+P+Pk): | 5,7 m |
| e) | za katnu zgradu (P+1): | 7,5 m |
| f) | za katnu zgradu s podrumom (Po+P+1): | 7,5 m |
| g) | za katnu zgradu s podrumom i potkrovljem (Po+P+1+Pk): | 8,7 m |
| h) | za visokoprizemnicu (S+P): | 6,0 m |
| i) | za visokoprizemnicu s potkrovljem (S+P+Pk): | 7,2 m |
| j) | za visokoprizemnicu s katom (S+P+1): | 9,0 m |
| k) | za visokoprizemnicu s katom i potkrovljem (S+P+1+Pk) | 10,2 m |

Zadnja točka se primjenjuje iznimno za određivanje visine zgrade posmaknutih etaža na kosom terenu i određuje se:

- visinom građevine: najviše 9 m.
- ukupnom visinom: najviše 10,2 m.

Visina izgrađene stambene zgrade i višestambene zgrade građene "terasasto" (vertikalnim izmicanjem katova koje prati nagib tla) mjeri se kao da su etaže vertikalno izgrađene (jedna iznad druge).

U potkrovlju obiteljske kuće, stambene zgrade, višestambene zgrade i zgrade mješovite namjene može biti samo jedna etaža.

Na potkrovlju (Pk) s nadozidom visine do 1,2 m mogu se postavljati:

- krovni prozori u ravni krovne plohe;
- krovni prozori građeni kao nadozidani s parapetom višim od nadozida visine 1,2 m (tzv. "belvedere" ili "luminar" – jednovodni, dvovodni ili trovodni) ako se ne koriste kao vrata za izlaz na terasu ili balkon.

Krovni otvori smiju zauzimati najviše 1/3 dužine i površine dijela krova tj. pročelja nad kojim se grade.

Potkrovlje može imati izlaz na balkon u ravni pročelja na zabatu zgrade odnosno na bočnom pročelju. Potkrovlje može imati izlaz na terasu ili balkon i na drugim pročeljima zgrade uz uvjet da tlocrtni položaj izlaza iz potkrovlja mora biti odmaknut najmanje 3m od građevnog pravca na kojem se vanjski rub pročelja gradi i najmanje 3m od vertikalne ravnine pročelja na kojem se izlaz iz potkrovlja gradi (izračun udaljenosti isključuje istake na tom pročelju – profilacije, balkone, terase i sl.). Ukoliko opisani uvjeti ovog stava nisu ispunjeni potkrovlje je puni kat (etaža).

Potkrovlje (Pk) u izgrađenom građevinskom području zaštićenom kao povijesna graditeljska cjelina i na građevinama zaštićenim kao spomenicima kulture gradi se sukladno s uvjetima Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskim odjelom u Dubrovniku.

Obiteljske kuće, stambene zgrade i višestambene zgrade mogu imati samo jednu podrumsku etažu. Proizvodne i poslovne zgrade mogu imati više podrumskih etaža, a tako i hoteli i druge smještajne građevine u kojima se podrumске i suterenska etaža koriste za prilaz i parkiranje vozila.

Visina etaže mjeri se od gornje razine konstrukcije poda te etaže do gornje razine konstrukcije stropa iste etaže te iznosi za: podrum (Po) najviše do 2,6 m, visina etaže suterena (S) i svih ostalih etaža (P, Kat) smije biti najviše do 3,0 m.

Iznimno visina jedne etaže u razini ulice u samostojećim stambenim zgradama može biti do 4 m ako se na toj građevini ne gradi nadozid u potkrovlju, ako visina zgrade nije veća od dopuštene te uz uvjet da se takvom gradnjom ne narušava graditeljska cjelina susjednih građevina.

Regulacijski pravac, udaljenost zgrada od međe građevinske čestice i susjednih zgrada

Članak 38.

Regulacijski pravac čini vanjski rub punog poprečnog profila ceste.

Površina između građevinskog i regulacijskog pravca kao i površine označene na kartografskom prikazu 4 NAČIN I UVJETI GRADNJE kao UREĐENE ZELENE POVRŠINE (prirodni teren) smatraju se negrađivim dijelom građevne čestice i može ih se koristiti kao neizgrađen prostor, vrt, za smještaj komunalnih priključaka za zgradu i sl.

Površina unutar koje se može razviti tlocrt za samostojeću stambenu zgradu je određena građevinskim pravcem i linijama koje su od međa susjednih građevinskih čestica udaljene minimalno 3 m i to mjereno od najistaknutijeg dijela pročelja (vanjskog ruba balkona, lođe ili prohodne terase). Udaljenost samostojećih zgrada na susjednim građevinskim česticama ne smije biti manja od 6 m mjereno od njihovih najistaknutijih dijelova.

Iznimno se može odobriti da u izgrađenim dijelovima naselja udaljenost samostojeće stambene zgrade može biti najmanje 1,0 m od ruba međe sa susjednom građevinskom česticom uz suglasnost vlasnika susjedne građevinske čestice do koje se planira izgraditi građevina na udaljenosti manjoj od 3 m od ruba međe i uz uvjet da takva zgrada nema otvora na pročelju prema susjednoj građevinskoj čestici od koje je udaljena manje od 3 m te uz obvezu provedbe mjera zaštite od požara.

Stambena zgrada se može graditi na postranoj (bočnoj) međi u slučaju kad se radi o:

- izgradnji zamjenske zgrade u istom gabaritu;
- izgradnji poluugrađene (prislonjene zgrade) uz već postojeću ili planiranu poluugrađenu zgradu na međi susjedne građevinske čestice;
- građenju nove zgrade u izgrađenom dijelu građevnog područja u kojem je takav oblik građenja tradicionalan;

- građenju niza zgrada (skupine jedne ili više ugrađenih i poluugrađenih građevina).

Stambena zgrada koja se gradi na postranoj međi je ugrađena ili polu-ugrađena i moguće je na međi susjedne građevinske čestice izgraditi zgradu na isti način. Bočni zid poluugrađene i ugrađene zgrade građen na međi susjedne građevinske čestice mora biti izgrađen bez otvora, otporan na požar, bez vijenca krova i istaka, a sljeme krova te zgrade mora biti približno okomito na susjednu među uz koju se planira građenje zgrade.

Izgradnja poluugrađene stambene zgrade na jednoj od postranih međa moguća je na čestici širine manje od 14 m i veće od 10 m mjereno na mjestu građevinskog pravca. Izgradnja ugrađene zgrade na obje postrane međe moguća je na česticama širine manje od 10 m mjereno na mjestu građevinskog pravca.

Istaci (balkoni i sl.) na pročelju stambene zgrade dubine do 1,5 m mogu se graditi i preko građevinskog pravca uz uvjet da čine oblikovnu cjelinu sa susjednim zgradama, da se nalaze na visini najmanje 4 m iznad javne površine i da zauzimaju najviše trećinu duljine uličnog pročelja.

Udaljenost najistaknutijeg dijela pročelja samostojeće višestambene zgrade od međe susjedne građevinske čestice ne smije biti manja od 5 m.

Građevni pravac

Članak 39.

Građevni pravac za novo planirane zgrade mora biti udaljena od regulacijskog pravca najmanje 5 m. Iznimno u izgrađenim dijelovima naselja u slučaju izgradnje zgrade, uz koju su zgrade na susjednim bočnim građevinskim parcelama izgrađene na regulacijskom pravcu i ta nova zgrada mora se izgraditi na regulacijskom pravcu (niz zgrada).

U dijelovima naselja zaštićene kulturno-povijesne cjeline, položaj građevinskog pravca novo planiranih zgrada određuju se temeljom uvjeta Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca prometnice za građevine osnovne namjene i pomoćne građevine je $h/2$ ali ne manje od 5 m.

Pomoćne građevine

Članak 40.

Na građevinskoj čestici mogu se graditi pomoćne građevine namijenjene redovitoj uporabi stambene zgrade: garaže, spremišta, nadstrešnice, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare, ljetne kuhinje, vrtne sjenice, cisterna za vodu, sanitarne jama i sl. koje funkcionalno služe stambenoj zgradi. Ovoj grupi pripadaju i kućni bazeni za stanare zgrade.

Maksimalna visina pomoćnih građevina do sljemena krova je 4 m mjereno od najniže razine tla uz zgradu, a nagib krova od 20° - 35° (po mogućnosti sukladan nagibu krova glavne zgrade).

Minimalna udaljenost slobodnostojećih pomoćnih građevina od granice građevinske čestice iznosi 2,0 m, a mogu se graditi kao poluugrađene ako se na susjednoj parceli planira ili je postojeća odgovarajuća građevina. Zid pomoćne građevine građene na međi uz susjednu građevinsku česticu mora biti otporan na požar, bez istaka i otvora.

Potpuno ukopane cisterne za vodu i sanitarne jame mogu se graditi i na međi te se njihova površina ne uračunava u izgrađenu površinu građevinske čestice.

Građevinska bruto površina pomoćnih građevina uračunava se u ukupnu izgrađenost građevinske čestice.

Garaže i parkirališta

Članak 41.

Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar zgrade ili u sklopu pomoćne građevine.

Ako je garaža u konstruktivnoj vezi sa glavnom zgradom tada se razina garaže ubraja u etažu građevine.

U slučaju izgradnje na kosim terenima većih nagiba od 33,33% ili 20.5° moguće je garažu izgraditi i u potkrovlju zgrade kada se zgrada nalazi na terenu nižem od razine prilazne ulice.

Garaža se može graditi na građevinskoj čestici prema javno prometnoj površini udaljena od regulacijskog pravca najmanje 5 m.

U pretežito izgrađenim dijelovima naselja za građevinske čestice na kojim je izgrađena glavna zgrada, nove garaže za osobne automobile mogu se graditi uz regulacijski pravac javno prometne površine lokalnih cesta i to na udaljenosti većoj od 1,5 m od ruba kolnika uz uvjet da ulaz u garažu ne smije biti izravno s javne prometne površine već preko prilaza veličine najmanje 3 x 6 m koji je u funkciji sigurnijeg prometnog priključenja.

Iznimno u postojećim izgrađenim povijesno i ambijentalno vrijednim dijelovima naselja u kojima nije moguće izgraditi pješački nogostup, garaže za osobne automobile mogu se graditi uz regulacijski pravac javno prometne površine lokalnih cesta i ulica uz uvjet da ulaz u garažu ne smije biti izravno s javne prometne površine već preko prilaza veličine najmanje 3 x 6 m koji je u funkciji sigurnijeg prometnog priključenja.

Odvojeno od glavne zgrade garaže se grade ako uvjeti terena i prilaza ne omogućuju građenje unutar gabarita glavne zgrade, kao i u slučaju terena nagiba većeg od 33,33% ili 20.5° i uz uvjet da se gradnjom garaže ne ugrožavaju uvjeti korištenja susjedne građevinske čestice i stanovanja u susjednoj zgradi.

U slučaju većih nagiba od 33,33% ili 20.5° i smještaja zgrade s donje strane pristupne ulice moguće je garažu smjestiti u međuprostoru između regulacijskog i građevinskog pravca, a na način da se do garaže čija je dulja stranica smještena paralelno sa slojnicama i zgradom dopijeva odvojkom od pristupne prometnice koji je položen približno paralelno sa slojnicom tla, te po mogućnosti na način da se za dvije susjedne građevinske čestice izgradi zajedničko mjesto priključenja na javnu prometnu površinu.

Na građevinskim parcelama koje su većih nagiba od 33,33% ili 20.5° moguća je izgradnja garaže na regulacijskom pravcu čestice, tako da potporni zid predstavlja pročelje garaže, koja mora biti potpuno ukopana u teren.

Garaža građena izvan osnovne građevine je najveće ukupne dozvoljene visine 2,4 m.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se osigurati smještaj za sva potrebna vozila sukladno propisanom normativu u ovim odredbama.

Od zadovoljena uvjeta potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta na istoj građevinskoj parceli može se odstupiti samo kod rekonstrukcije postojećih zgrada u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, ako se tom rekonstrukcijom zadržava bruto površina zgrade ili povećava za najviše 10%.

Izuzetno, na pretežno izgrađenim i strmim terenima (nagiba većeg od 33%) za obiteljske kuće kojima je sukladno ovim odredbama dozvoljen pješački pristup do građevinske čestice i gdje zbog prostornih ili topografskih uvjeta nije moguće ostvariti parkiranje na vlastitoj građevnoj čestici, moguće je osigurati potreban broj parkirnih mjesta na čestici u neposrednoj blizini ili na javnom parkiralištu.

Pomoćne zgrade u domaćinstvu

Članak 42.

Na građevinskim parcelama u okviru građevinskog područja naselja mogu se graditi uz glavnu zgradu (obiteljsku kuću ili stambenu zgradu) gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja kao što su to: staklenici, plastenici, male građevine za tih i čist rad za potrebe domaćinstva i sl.

Za obavljanje djelatnosti iz prethodnog stavka mogu se koristiti i prostori ili zgrade koji ranije nisu bili namijenjene za tu djelatnost u cijelom ili u dijelu stambenog, pomoćnog ili gospodarskog prostora.

Pomoćne zgrade koje se grade na istoj čestici s osnovnom stambenom zgradom i s istom čine funkcionalnu cjelinu mogu imati samo jednu etažu - prizemlje (P). Visina pomoćne zgrade mjerena uz zgradu od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu do vijenca krova zgrade je najviše 3 m.

Građevinska bruto površina pomoćnih zgrada računa se u koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevinske čestice.

Pomoćne zgrade se mogu graditi počevši od građevinskog pravca osnovne zgrade prema dubini građevinske čestice, ali ne na manjoj udaljenosti od 5 m od regulacijskog pravca. U slučajevima gradnje na međi, zid na susjednoj međi mora biti nezapaljiv. Krovna voda mora

se slijevati na vlastitu parcelu. Materijalima i oblikovanjem pomoćne zgrade moraju biti usklađene s oblikovanjem zgrade uz koju se grade.

Udaljenost pomoćnih zgrada od međe susjedne građevinske čestice:

- a) Na ravnom terenu nagiba manjeg od 33,33% ili 20,5° udaljenost pomoćnih zgrada od međe susjedne građevinske čestice treba biti minimalno 3 m. Ako se pomoćna zgrada gradi kao poluugrađena, tj. ako je pročelje pomoćne zgrade na međi bez otvora može se pomoćna zgrada graditi uz susjednu među.
- b) Na kosom terenu (strmijem od 33,33% ili 20,5°) pomoćna zgrada se može graditi na međi na višoj strani građevinske čestice. U ovom slučaju pomoćna zgrada mora biti ukopana u teren tako da je na međi prema susjedu visine do 1 m od najniže razine tla uz zgradu (mjereno na strani uz susjeda).

U građevinskom području naselja ne mogu se graditi pomoćne zgrade koje bi svojim postojanjem ili uporabom remetile život i rad stanovnika naselja, odnosno ugrožavale vrijednosti postojećeg okoliša (zgrade s izvorom onečišćenja).

Postojeće pomoćne zgrade u domaćinstvu, gospodarske zgrade u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez onečišćenja koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima i na temelju valjane građevinske dozvole mogu se rekonstruirati uz provedbu protupožarnih propisa i u slučaju kada njihova udaljenost od susjedne građevinske čestice ne odgovara udaljenostima određenim u ovim odredbama.

Zamjenjske pomoćne zgrade moraju se graditi sukladno ovim odredbama.

Oblikovanje zgrada

Članak 43.

Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada (novih i rekonstruiranih zgrada), oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijal, moraju biti usklađeni s vrijednostima krajobraza i vrijednostima tradicijske arhitekture.

Nagib krova mora biti 20° - 36°. Pokrov može biti izveden kao ravni valoviti crijep, kupa kanalice ili kamene ploče. Krovnište ne smije imati strehu. Vijenac krova može biti najviše 25 cm istaknut od pročelja građevine, a na zabatu najviše 10 cm. Krovni prozori smiju zauzimati najviše 1/3 površine krovne plohe na kojoj su građeni.

Polu ugrađene zgrade moraju činiti arhitektonsku cjelinu sa zgradom uz koju su prislonjene.

Zabranjuje se završna obloga pročelja opekom. Žbukana pročelja ne smiju se bojati u tamnim nijansama. Zaštitu otvora od atmosferskih utjecaja obvezno izvesti "griljama" ili "škurama".

Uređenje neizgrađenog prostora građevinske čestice

Članak 44.

Teren oko zgrada, potporni zidovi, terase i slično moraju se izgraditi tako da ne narušavaju izgled naselja i da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjedne čestice ili građevine.

Ograde se mogu graditi do visine 1,5 m u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od zelenila; uz obvezu da puni (zidani) dio ograde ne bude viši od 0,80 m. Iznimno u izgrađenim dijelovima naselja te u dijelu naselja zaštićenih povijesnih i graditeljskih vrijednosti ograde mogu biti i više sukladno tradiciji i potrebi formiranja unutrašnjeg dvorišta ("dvora").

Na građevinskoj čestici potrebno je maksimalno sačuvati postojeće drveće i kamene terase. Nad dvorištima ili terasama dozvoljava se odrina i tradicijsko zelenilo. Na nenatkrivenim balkonima dozvoljeno je postavljanje platnenih tendi za zaštitu od sunca.

Unutar postojećih perivoja nije dozvoljeno građenje građevina izuzev postava skulptura i spomen obilježja uz obvezu očuvanja i zaštite cjeline perivoja.

Na površinama kultiviranog krajobraza označenih na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA ZAŠTITE POVRŠINA prilikom uređenja građevne čestice nužno je maksimalno sačuvati postojeće terase (podzide) u izvornom obliku i materijalu (kamen).

4.2. Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene (M1)

Članak 45.

U zonama mješovite namjene – pretežito stambene (M1) dozvoljena je izgradnja:

- obiteljskih kuća s najviše 3 stana i ukupne GBP do 400 m² s maksimalno 20% poslovnog prostora.
- stambenih zgrada s najviše 3 stana ukupne GBP površine veće od 400 m² i maksimalno jednom etažom (ali ne više od 20% ukupnog GBP) poslovnog prostora.
- zgrade mješovite namjene – pretežito stambene s do tri stana ukupne BRP veće od 400 m² i maksimalno 50% površine namijenjene poslovanju koje bukom, režimom rada i sl. ne narušavaju kvalitetu stanovanja.

U zonama mješovite namjene – pretežito stambene (M1) moguće je formirati zasebnu građevnu česticu turističko ugostiteljske, športsko rekreacijske, društvene i poslovne namjene.

Zgrade mješovite namjene

Članak 46.

Zgrade mješovite namjene s do tri stambene jedinice mogu se graditi u izgrađenom i neizgrađenom dijelu građevnog područja:

- na ravnom terenu visine do 10,2 m – Po+P+1+Pk (podrum, prizemlje, kat i potkrovlje)
- na kosom terenu 10,2 m (strmijem od 33,0%) visine do Su +P+1 (suteran, prizemlje i kat)

Koeficijent izgrađenosti građevinske čestice mješovite namjene može biti do 0,4 (40%).

Koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevinske čestice mješovite namjene može biti za visine gradnje do:

- $\frac{Po + P + 1 + Pk}{Su + P + 1} \quad k_{is} = 1,2$
- $\frac{Su + P + 1}{Su + P + 1} \quad k_{is} = 0,9$

U izgrađenim dijelovima naselja najviša planirana katnost zgrada mješovite namjene usklađuje se s katnosti susjednih legalno izgrađenih zgrada. Visina ne može prelaziti visine susjednih zgrada, a ako su one različite kao visina planirane zgrade uzima se srednja visina susjednih zgrada. U tome slučaju može se odstupiti od etažnosti navedene u stavku (1) ovoga članka (visina može biti i veća od P+1 ili od propisanih visina do nadozida potkrovlja (ili krova) određenih ovim Odredbama).

Za ostale odredbe za izgradnju na površinama mješovite namjene pretežito stambene - M1 primjenjuju se uvjeti i način gradnje definirani u poglavlju "4.1. Uvjeti i način gradnje na površinama stambene namjene (S)".

4.2.1. Uvjeti i način gradnje turističko ugostiteljske namjene

Članak 47.

Na površinama mješovite namjene - pretežito stambene – M1 može se formirati zasebna građevna čestica turističko ugostiteljske namjene minimalne površine 1500 m².

Maksimalna površina građevne čestice nije određena.

Ukoliko se na tako formiranoj građevnoj čestici gradi građevina za smještaj (hotel, pansion, prenoćište i sl.), kapacitet takve građevine je ograničen na 80 kreveta.

Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (K_{ig}) i koeficijent iskoristivosti građevne čestice (K_{is}) nisu zadani već se primjenjuje odredba o najvećoj bruto izgrađenoj površini prizemlja građevina na čestici 300 m² i najvećoj bruto građevinskoj površini (BGP) 900 m².

Građevna čestica mora imati prilaz na kolnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m i nogostup minimalne širine 1,5 m.

Prilikom projektiranja, potrebno je poštivati Pravilnik o zaštiti ugostiteljskih objekata (NN 100/99).

Za sve ostale uvjete i način gradnje primjenjuju se odredbe za stambenu namjenu (S).

4.2.2. Male poslovne zgrade - zgrade za proizvodnju manjeg opsega preko vlastitih potreba

Članak 48.

U sklopu građevinskih područja naselja mogu se graditi zgrade za proizvodnju manjeg opsega preko vlastitih potreba – male poslovne zgrade za tihi i čisti rad. Ove zgrade mogu biti građene i na vlastitoj, zasebnoj građevinskoj čestici. U malim poslovnim zgradama se ne smije organizirati proizvodnja koja podliježe obvezi potreba izrade procjene utjecaja na okoliš ili određuje vrste proizvodnje koje se mogu graditi u građevinskim područjima za gospodarsku izgradnju (proizvodnim, uslužnim, trgovačkim, komunalno-servisnim zonama).

Zgrada (jedna tehnološka cjelina) iz stavka (1) ovoga članka:

- a) može imati ukupno do 200 m² BGP;
- b) tlocrtna površina zgrade smije biti do 150 m²;
- c) udaljenost od bočnih međa mora biti najmanje 4,0 m
- d) udaljenost od regulacijskog pravca najmanje 5,0 m;
- e) visina do vijenca 6,5 m, a visina do sljemena krova 7,5 m mjereno od najniže točke terena uz zgradu;
- f) nagib krovne plohe 10°-30°, ako se gradi uz glavnu zgradu nagib krova prilagoditi nagibu krova glavne zgrade;
- g) na vlastitoj parceli moraju biti zadovoljene parkirališne potrebe, kao što moraju biti zadovoljeni i uvjeti odvijanja prometa dovoza i odvoza, a sve u skladu sa zakonom, pravilnicima i normama.
- h) do građevinske čestice smiju voziti kamioni sa opterećenjem do 7,0 tona;
- i) bruto izgrađenost građevinske čestice mora biti u skladu s Tablicom 1.

Zgrade iz ovoga članka mogu se graditi unutar građevinskih područja naselja, ali izvan područja zaštićene povijesne cjeline naselja.

Postojeće male poslovne zgrade mogu se rekonstruirati i ako njihova udaljenost od susjedne građevinske čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka uz provedbu protupožarnih mjera.

Zamjenske zgrade moraju se graditi sukladno ovim odredbama.

5. UVJETI I NAČIN GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 49.

Prometna mreža određena je na kartografskom prikazu 2.1. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMETNA I ULIČNA MREŽA.

Planom su određene građevne čestice javnih prometnih površina koje omogućavaju uređenje kolnika, nogostupa, usjeka, nasipa i ostalih objekata ceste. Detaljni odnosi između tih površina definiraju se projektnom dokumentacijom.

5.1.1. Ulice

Članak 50.

Uličnu mrežu čine glavna ulice planske oznake G1 (Ž-6223), ostale ulice planskih oznaka O1-O10 i kolno pješačke površine.

Glavna G1 (Ž-6223) ujedno je i spoj na javnu prometnu mrežu u Općini Blato.

Glavna ulica naselja (planske oznake G1) imaju kolnik širine 6,0 m (2 x 3,0 m) te jednostrani pločnik širine 1,6 m.

Ostale ulice naselja (planska oznaka O1 do O13) imaju kolnik širine 5,5 m (2 x 2,75 m) te jednostrani pločnik širine 1,6 m.

Novoplanirane kolno pješačke površine namijenjene dvosmjernom prometu širine su 5,5 m (2 x 2,75 m). Postojeće kolno pješačke površine smiju biti i manjeg presjeka ali ne manje od 3 m.

U situativnom i visinskom smislu ceste se moraju u što je moguće većoj mjeri polagati u poluzasjeku i prilagođavati konfiguraciji terena.

Presjeci ulica vidljivi su na grafičkom prikazu 2.1. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMETNA I ULIČNA MREŽA.

Križanje ulica unutar obuhvata Plana treba biti u jednoj razini.

Ulice moraju imati izgrađen sustav za odvodnju površinskih voda sa svih površina unutar svojeg pojasa te javnu rasvjetu.

Na pješačkim prijelazima treba izgraditi rampe i upuštene rubnjake za neometano kretanje kolicima.

Građevna čestica ulice može biti i šira od koridora ulice zbog prometno-tehničkih uvjeta kao što su: formiranje raskrižja, prilaza raskrižju, autobusnih ugibališta, podzida, nasipa, pješačkih staza i sl. Građevna čestica ulice može biti i uža od planiranog koridora ulice, ukoliko je prometno-tehničko rješenje uklopivo u cjelovito rješenje koridora ulice u punom profilu.

Na površinama svih namjena moguće je planirati i nove pješačke površine i nekategorizirane ulice čiji koridori nisu planirani ovim Planom. Minimalna širina takvih ulica je 5,5 m (kolno pješačke) a smiju se izvoditi i u širim profilima. Ukoliko se ulica planira kao slijepa, maksimalna dužina je 100 m s tim da je za ulice duže od 50 m obavezna izvedba okretišta.

5.1.2. Kolodvori, stajališta i terminali

Članak 51.

U središnjem dijelu Prižbe u ulici planske oznake O4 planirano je autobusno stajalište.

Uz autobusna stajališta dozvoljeno je postavljanje gradske urbane opreme te kontejnera i posuda za sakupljanje korisnog otpada.

5.1.3. Javna parkirališta i garaže

Članak 52.

U središnjem dijelu Prižbe, u neposrednoj blizini autobusnog stajališta planirano je javno parkiralište s ukupno 75 parkirnih mjesta za automobile.

Parkirališne i garažne potrebe za pojedine građevine rješavaju se isključivo na građevnoj čestici te građevine.

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta na građevnoj čestici građevine ovisi o veličini i namjeni površina u građevini, a određuje se na 100 m² korisnog prostora prema sljedećim normativima:

namjena građevine	potreban broj PGM mjesta
Stambena (stambena jedinica > 100m ²)	1.5 PGM / stambena jedinica
Stambena (stambena jedinica < 100m ²)	1 PGM / stambena jedinica
Obrazovna i socijalna	1 PGM / 100 m ²
Zdravstvena	2 PGM / 100 m ²
Upravna	2 PGM / 100 m ²
Športsko rekreacijska	0,5 PGM / 100 m ²
Proizvodno i uslužno zanatstvo	1.5 PGM / 100 m ²
Trgovine	3 PGM / 100 m ²
Poslovne zgrade	2 PGM / 100 m ²
Turističke smještajne zgrade*	3 PGM / 100 m ²
Ugostiteljske zgrade (restorani i sl.)*	5 PGM / 100 m ²
Hoteli u naselju i hotelska naselja	3 PGM / 100 m ²
	a najmanje 0,5 PGM / po krevetu
Industrija i skladišta	1 PGM / 100 m ²

** Za turističke smještajne i ugostiteljske zgrade se obračunava površina osnovnih građevina, bez površine pomoćnih građevina.*

5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 53.

Za nesmetano i sigurno kretanje pješaka određeno je uređenje nogostupa i pješačkih putova.

Uz javne pješačke površine iz stavka 1. ovog članka moguće je postavljanje urbane opreme te kontejnera i posuda za sakupljanje korisnog otpada.

Za kretanje pješaka u svim je novim ulicama i cestama planirano uređenje jednostranih nogostupa širine 1,60 m, a u postojećim javnoprometnim površinama kretanje pješaka riješit će se ovisno o prostornim mogućnostima uređenjem pješačkih nogostupa ili na jedinstvenoj kolno pješačkoj površini.

Sve pješačke površine treba izvesti tako da se zapriječi mogućnost stvaranja arhitektonskih i urbanističkih barijera. U provedbi je nužno primjenjivati propise, normative i europska iskustva u svrhu smanjenja i eliminiranja postojećih i sprečavanja nastajanja novih urbanističko - arhitektonskih barijera.

Za potrebe kretanja invalidnih osoba, osoba s djecom u kolicima i sl., treba na mjestima prijelaza kolnika izvesti upuštene rubnjake. Rubnjaci u kontaktnom dijelu s kolnikom trebaju biti izvedeni u istoj razini odnosno od njega izdignuti do najviše 3 cm. Nagibi kao i površinska obrada skošenih dijelova hodnika trebaju biti prilagođeni za sigurno kretanje u svim vremenskim uvjetima. Obrada površina, napose onih uz more, treba omogućiti sigurno kretanje i na mjestima vlažnih i mokrih površina.

Visina rubnjaka na svim mjestima gdje pješačke hodnike odvajaju od kolnika iznosi 15 cm, na parkiralištima 12 cm te na vatrogasnim pristupima 8 cm.

Uz obalu određena je trasa obalne šetnice (lungo mare) širine 1.5 m. Trasa je orijentacijska te su prilikom daljnje razrade dozvoljena odstupanja trase radi boljeg prilagođavanja situaciji na terenu.

U koridoru šetnice dozvoljeno je, u dijelovima gdje to drugačije nije moguće, postavljanje komunalnih instalacija (energetski kabel za rasvjetu šetnice, sanitarna i oborinske odvodnje). U slučaju polaganja instalacija potrebno je provesti procjenu utjecaja na okoliš.

Pri uređenju obalne šetnice potrebno je sačuvati postojeće vrijedno zelenilo i postojeću konfiguraciju terena.

Uz šetnicu je dozvoljeno uređenje proširenja za odmor i vidikovaca, postavljanje parkovne i likovne opremom (klupe, košarice za otpatke, skulpture i sl.) te javnom rasvjetom.

Staze se uređuju šljunkom, popločenjem, prirodnim ili umjetnim kamenom, betonskim opločnicima i sl.

5.1.5. Pomorski promet

Privezišta - L

Članak 54.

Na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA označena su privezišta Gršćica, Dance (Gršćica), Velika Prižba, Mala Prižba i Dance (Prižba) koji su lučko područje luka otvorenih za javni promet Gršćica i Prižba. Privezišta Gršćica i Mala Prižba se uređuju unutar luke otvorene za javni promet dok su ostala privezišta izdvojeno lučko područje luke otvorene za javni promet.

Sukladno Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama točan obuhvat lučkog područja luke otvorene za javni promet, odnosno privezišta kao izdvojenih lučkih područja, odrediti će se odlukom županijske skupštine te će sukladno tome biti i određene granice namjena koje graniče s lučkim područjem luke otvorene za javni promet.

Unutar privezišta dopušteno je uređenje i gradnja obale, gradnja sidrenih sustava i postavljanje plivajućih pontona.

Postojeća spremišta za brodove (orsan) moguće je zadržati bez proširenja i prenamjene.

Površina privezišta ne smije se koristiti za obavljanje gospodarskih djelatnosti.
Na kopnenom dijelu privezišta potrebno je osigurati neometan pješački pristup obali.

Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja - Gršćica i Prižba

Članak 55.

Unutar lučkog područja obavezno je urediti:

- privezište (izdvojeno lučko područje koje je opremljeno za sigurno vezanje plovila)

Dozvoljeno je uređenje:

- operativnog dijela luke (dio luke otvorene za javni promet namijenjen za privez plovila u javnom pomorskom prometu, plovila za povremeni prijevoz putnika, teretnih plovila i ostalih plovnih objekata i ribarskih plovila kada obavljaju djelatnost ukrcaja i iskrcaja),
- komunalnog dijela luke (dio luke otvorene za javni promet namijenjen za stalni vez plovnog objekta čiji vlasnik ima prebivalište na području jedinice lokalne samouprave ili plovni objekt pretežito boravi na tom području i upisan je u upisnik brodova nadležne lučke kapetanije ili očevidnik brodica nadležne lučke kapetanije ili ispostave i za korištenje kojeg se zaključuje ugovor o stalnom vezu s lučkom upravom i na kojem se u pravilu ne obavljaju gospodarske djelatnosti)
- nautičkog dijela luke (dio luke namijenjen za privez nautičkih plovila),
- stalnog veza (vez na komunalnom dijelu luke za korištenje kojeg se zaključuje ugovor s lučkom upravom na minimalno mjesec dana),
- dnevnog ili tranzitnog veza (vez na nautičkom dijelu luke),
- zimovanja (neprekinuti boravak plovila izvan nautičke sezone u luci na temelju sklopljenog ugovora o zimovanju s lučkom upravom)

Dozvoljeno je uređenje obale i lukobrana, postavljanje gatova, dogradnje pristana te izrada maritimne zaštite.

Gatovi moraju biti tako izvedeni da osiguraju nesmetanu cirkulaciju mora.

Vrhovi gatova moraju biti označeni pozicijskim svjetlom radi orijentacije noću i u uvjetima smanjenje vidljivosti.

Na kopnenom dijelu privezišta potrebno je osigurati neometan pješački pristup obali.

5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže

Članak 56.

Na kartografskom prikazu br. 2.2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – POŠTA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE ucrtana je mreža elektroničkih komunikacija.

U ulicama uz regulacijski pravac osigurani su pojasevi za polaganje distributivne elektroničke komunikacijske kanalizacije (DEKK).

5.2.1. Elektroničke komunikacije u nepokretnoj mreži

Članak 57.

Elektroničke komunikacije unutar obuhvata Plana ostvaruju se izgradnjom mreže unutar pojaseva prometnica isključivo izvan kolničkih površina i putem priključivanja na udaljeni pretplatnički stupanj (UPS) smješten izvan obuhvata Plana.

U obuhvatu Plana treba usporedno s izgradnjom planiranih ulica izgraditi distributivnu elektroničku komunikacijsku kanalizaciju u profilu ulica u pojasu određenom za tu infrastrukturu.

Kod projektiranja i gradnje elektroničke komunikacijske mreže treba primjenjivati tipske zdence i povezivati ih putem PVC cijevi profila ϕ 110 mm. Pored potrebnih kapaciteta za elektroničke komunikacije dodatno treba postavljati jednu cijev za prijenos RTV signala i rezervnu cijev.

Na mjestima prijelaza kolnika treba postavljati zaštitne cijevi.

Prema propozicijama DIN EN 1998 najmanja širina pojasa za polaganje distributivne elektroničke komunikacijske kanalizacije iznosi 0,6 m, a dubina 0,8 m.

5.2.2. Elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži

Članak 58.

Unutar području obuhvata Plana omogućena je izgradnja i postavljanje osnovnih stanica pokretnih komunikacija smještanjem isključivo na krovne prihvate uz načelo zajedničkog korištenja od svih operatora – koncesionara gdje god je to moguće.

Postavljanje samostojećih antenskih stupova nije dozvoljeno.

Na mjestima gdje osnovne radijske postaje nisu vizualno prihvatljive, a funkcionalno su potrebne, obvezno ih je odgovarajućim tehničkim rješenjima prikriti.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 59.

Unutar područja obuhvata u ulicama osiguran je prostor za polaganje vodova komunalne infrastrukture. Detaljni položaj vodova komunalne infrastrukture unutar koridora prometnica odredit će se u postupku izdavanja lokacijskih dozvola za te prometnice ili za pojedinačne vodove komunalne infrastrukture.

Položaj vodova komunalne infrastrukture unutar pojasa prometnica treba uskladiti s propozicijama prema DIN EN 1998 i važećim hrvatskim propisima prema pojedinim vrstama komunalne infrastrukture.

Sve poprečne prijelaze vodova komunalne infrastrukture treba fizički zaštititi na odgovarajući tehnički ispravan način (zaštitne cijevi i slično) i to se smatra obvezom prilikom izgradnje ili rekonstrukcije bilo prometnih površina bilo infrastrukture.

Kod križanja vodova komunalne infrastrukture trebaju se horizontalni i vertikalni razmaci izvesti u skladu s tehničkim propisima.

Odvodnja

Članak 11.

Sustav javne odvodnje otpadnih voda treba izvesti u skladu s odredbama ovog Plana i kartografskim prikazom 2.4. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV.

Ovim Planom je određena izgradnja razdjelnog sustava javne odvodnje.

Sanitarna odvodnja

Članak 12.

Sanitarne otpadne vode s područja obuhvata odvodit će se kanalizacijskom mrežom do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u Gršćici sa stupnjem pročišćavanja sukladno važećoj zakonskoj regulativi. Odatle će se upuštati u recipijent, Jadransko more.

Do realizacije cjelovitog sustava javne sanitarne odvodnje s uređajem(ima) za pročišćavanje i dugim podmorskim ispustom(ima) na južnoj obali Blata moguće je, kao privremeno rješenje predvidjeti i realizaciju pojedinačnih stambenih i gospodarskih objekata veličine do 10 ES sa prihvatom sanitarnih otpadnih voda u vodonepropusnim sabirnim jamama i organiziranim odvozom. Za veće objekte (stambene i gospodarske) neophodna je izgradnja vlastitih uređaja za biološko pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda prije upuštanja istih u recipijent, priobalno more na način da se osigura propisana kvaliteta mora za sport i rekreaciju u minimalnoj širini od 300 m, odnosno u teren putem manjih upojnih bunara na samoj parceli objekata ako rezultati hidrogeološke studije za konkretnu lokaciju to omogućavaju bez

ugrožavanja priobalnog mora u sanitarnom pogledu te okolnog zemljišta i objekata u sanitarnom i poplavnom pogledu.

Planska je pretpostavka je da će se turističko ugostiteljske zona (Prižba – Ravno i Alfir) privesti svrsi prije izgradnje cjelovitog sustava odvodnje za južnu obalu naselja Blato, a tako i površinu obuhvata, pa su unutar turističko ugostiteljskih zona predviđene površine za uređenje pročišćavača otpadnih voda. Stupanj pročišćavanja odredit će se detaljnom projektnom dokumentacijom a sukladno važećoj zakonskoj regulativi. Nakon pročišćavanja, vode će se upuštati u recipijent Jadransko more.

Pročišćene vode turističko ugostiteljske zone Prižba – Ravno i Alfir planirano je ispuštati kroz zajednički ispust u uvali mala Prižba. Za turističko ugostiteljsku zoni Alfir dozvoljena je gradnja i vlastitog pomorskog ispusta.

Na dijelovima obuhvata gdje se građevinsko područje nalazi na nižoj koti od glavnog kolektora, predviđena je izgradnja sekundarne mreže sanitarne odvodnje u obalnoj šetnici. Na za to prikladnim mjestima predviđene su precrpne stanice kojima će se iz sekundarne mreže otpadne vode pumpati do glavnog kolektora te dalje njime voditi do pročišćavača otpadnih voda u predjelu Gršćice.

S građevnih čestica zabranjeno je upuštanje otpadnih voda s opasnim elementima u sustav javne odvodnje. Sve otpadne sanitarne vode treba prije upuštanja u sustav javne odvodnje pročistiti na stupanj pročišćenja propisan Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari o otpadnim vodama.

Prije upuštanja tehnoloških otpadnih voda u sustav javne odvodnje svaki korisnik dužan ih je obraditi i pročistiti na razinu sanitarno-potrošnih otpadnih voda. Prethodno se iz tih voda moraju izdvojiti sve opasne i štetne tvari.

Oborinska odvodnja

Članak 13.

Sve oborinske vode s građevnih čestica izvan javnih uličnih površina trebaju se upustiti u tlo na površini te građevne čestice ili raspršeno ili mrežom drenažnih cijevi ili koncentrirano upojnim bunarima adekvatnog kapaciteta uz uvjet da se oborinske vode s površina gospodarske namjene, kolnih površina internih prometnica, parkirališta i garaža iznad 10 parkirališnih mjesta prethodno pročiste na separatoru ulja i masti s taložnicom.

Krovne oborinske vode mogu se upustiti u teren putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta.

Oborinske vode s kolnih površina javnih prometnica će se prije upuštanja u recipijent Jadransko more, prethodno pročistiti na separatoru ulja i masti.

Predviđeno rješenje sustava odvodnje oborinskih voda zbog izuzetno visokih troškova izgradnje i održavanja u uvjetima male vjerojatnosti onečišćenja moguće je izvoditi u fazama ili samo djelomično, sukladno detaljnoj projektnoj dokumentaciji.

Vodoopskrba

Članak 60.

Izgradnja vodoopskrbnih cjevovoda unutar ulica određena je na kartografskom prikazu br. 2.4. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV.

Prema propozicijama DIN EN 1998 najmanja širina pojasa za polaganje vodovoda je 0,90 m. Vodoopskrba pitkom i protupožarnom vodom predviđa se iz vodoopskrbnog sustava Blato uz neophodnu rekonstrukciju postojećeg vodoopskrbnih cjevovoda zbog dodatnih potreba za vodom.

Na vodoopskrbnoj mreži mora se izgraditi nadzemna hidrantska mreža u skladu s važećim propisima.

Plinoopskrba

Članak 61.

U dugoročnom planskom razdoblju nije predviđena izgradnja plinoopskrbnog sustava na prostoru općine Blato. Plinoopskrba će se i dalje zasnivati na ukapljenom plinu.

Elektroenergetika

Članak 62.

Uvjeti gradnje elektroenergetske mreže, uređaja i postrojenja određeni su kartografskim prikazom br. 2.3. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, - ENERGETSKI SUSTAV.

Ovim Planom određena je izgradnja podzemnih elektroenergetskih srednjenaponskih i niskonaponskih vodova i vodova javne rasvjete te trafostanica.

Potrebe opskrbe električnom energijom pokrit će se iz postojećih i planiranih trafostanica. Potrebne količine električne energije određene su na osnovi pokazatelja planiranih djelatnosti.

Ukoliko se ukaže potreba za izgradnjom dodatnih trafostanica za koje ovim planom nisu predviđene građevne čestice, moguće je na površinama drugih namjena formirati građevnu česticu za izgradnju trafostanice.

Za transformatorsku stanicu treba koristiti tipske TS koje trebaju napajati i okolnu javnu rasvjetu.

Prema propozicijama DIN EN 1998 najmanja širina pojasa za polaganje elektroenergetskih srednjenaponskih kablova i kablova javne rasvjete je 0,60 m.

Za zadovoljenje elektroenergetskih potreba treba zadovoljiti i uvjete dozvoljenog pada napona od transformatorske stanice do kablenskog priključka korisnika od 3% uz dodatni uvjet da pad napona do najudaljenijeg potrošača u strujnom krugu ne smije prelaziti 6%.

Postojeći srednjenaponski kablanski vod TS Prižba 2 10/04 kV – Prižba 3 10/0,4 kV potrebno je zamijeniti novim kablaskim vodom nazivnog napona 12/20 kV.

Postojeći dovodni 10 kV zračni vod za transformatorsku stanicu Karbuni potrebno je zamijeniti novim čelično- rešetkastim vodom.

Razvoj mreže 20 kV

Članak 63.

Mreža na području obuhvata napajat će se iz novih i postojećih TS 20/0,4 kV s tipskim transformatorima koje treba spojiti na postojeću srednjenaponsku mrežu 20 kV kablaskim vezama po sistemu ulaz-izlaz, uvažavajući prostornu koncepciju razvoja i širenja srednjenaponske mreže u području obuhvata. TS "Blato" je nedovoljnog kapaciteta i potrebno ju je rekonstruirati.

Transformatorske stanice 20/0,4 kV

Članak 64.

Transformatorske stanice treba postavljati kao slobodnostojeće, a u oblikovnom smislu prilagoditi značajkama okoliša. Treba koristiti tipske trafostanice instalirane snage s transformatorima do 2 x 1000 kVA prema tipizaciji HEP-a.

Ukoliko se ukaže potreba za izgradnjom dodatnih trafostanica za koje ovim planom nisu predviđene građevne čestice, moguće je na površinama drugih namjena formirati građevnu česticu za izgradnju trafostanice.

Unutar obuhvata Plana mogu se graditi trafostanice uz sljedeće uvjete i način gradnje:

- minimalne dimenzije čestice su $6,5 \times 6,5$ m.
- najveća etažnost građevine je jedna etaža – ili podrum ili prizemlje odnosno najveća dopuštena visina građevina je 5,0 m;
- minimalna udaljenost od ruba čestice je 1 m;
- minimalna udaljenost od regulacijskog pravca je 3 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice je 0,5;
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) građevne čestice je 0,5;
- neizgrađen prostor treba zatravniti;

- ograde se mogu izvoditi prema svim međama kao zaštitna žičana ograda maksimalne visine 2,0 m. Uz ogradu je moguća sadnja živice. Izvedba ograde nije obvezna;
- građevna čestica mora imati izravni kolni pristup na prometnu površinu;
- priključenje građevne čestice na vodove komunalne infrastrukture treba obaviti u pojasu ulice s kojom građevna čestica ima među na regulacijskom pravcu.
- ukoliko se TS gradi na kosom terenu, te je istu potrebno ukopati u tlo, čestica se može ograditi betonskim zidom s licem od kamena, čija je visina za 0,4 m viša od okolnog terena, a kako bi se ista zaštitila od obrušavanja.

Uvjeti i način gradnje građevina komunalne infrastrukture su određeni na kartografskom prikazu br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Mreža niskog napona 0,4 kV

Članak 65.

Planom se određuje izvedba kableske niskonaponske mreže koristeći vodiče za naponsku razinu od 0,4 kV.

Elektroenergetsku mrežu treba projektirati i izvoditi prema njemačkim propisima DIN EN 1998 uz uvažavanje postojećih hrvatskih propisa i smjernica.

Kabele treba postavljati na dubini od 0,80 m, a na mjestima prijelaza kolnika obvezna je njihova dodatna odgovarajuća fizička (mehanička) zaštita uvođenjem u zaštitne cijevi.

Položaj elektroenergetskih vodova neovisno od naponske razine određen je u izvankolničkim površinama u skladu s rasporedom pojaseva infrastrukturnih vodova u poprečnom presjeku ulica.

Javna rasvjeta

Članak 66.

Uvjeti gradnje elektroenergetske mreže – javne rasvjete, uređaja i postrojenja određeni su kartografskim prikazom br. 2.3. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - ENERGETSKI SUSTAV.

Rasvijetljenost prometnih površina treba uskladiti s klasifikacijom prema preporukama "Javna rasvjeta" što u prvom redu podrazumijeva prometnu funkciju. U tom smislu primjenjivat će se klase javne rasvjete B (C).

Sve stupove javne rasvjete treba postavljati jednoredno u načelu sa standardima za određene kategorije prometnica.

Stupove u ulicama treba bojom i oblikom prilagoditi postojećim specifičnim objektima prateće izgradnje koji svojom namjenom i arhitekturom predstavljaju izdvojenu cjelinu moguće je korištenje stupova javne rasvjete i vrste rasvjete koji će s tim objektom činiti jedinstvenu oblikovnu cjelinu.

Rasvjeta treba biti ekološka, bez nefunkcionalnog rasvjetljavanja.

5.4. Uvjeti i način gradnje građevina komunalne infrastrukture

Članak 67.

Unutar obuhvata Plana određene su građevne čestice infrastrukturne namjene - pročištač otpadnih voda (IS2), separator ulja i masti (IS3) i precrpna stanica odvodnje (IS4)

Uvjeti i način gradnje građevina komunalne infrastrukture planskih oznaka IS2 i IS3 su:

- pročištač otpadnih voda može imati jednu nadzemnu i jednu podzemnu etažu (Po+P), odnosno najveća dopuštena visina građevina je 5,0 m;
- separatore ulja i masti potrebno je izvesti kao podzemne s tim da dijelovi uređaja koji vire iz tla moraju biti udaljeni najmanje 2 m od regulacijskog pravca i 1 m od ruba građevne čestice.
- minimalna udaljenost od ruba čestice za pročištač (IS2) je 3 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice je 0,5;
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) građevne čestice je 0,5;

- ograde se mogu izvoditi prema svim međama kao zaštitna žičana ograda maksimalne visine 2,0 m a uz ogradu je moguća sadnja živice;
- građevna čestica mora imati izravni kolni pristup na prometnu površinu;
- stupanj pročišćavanja uređaja mora biti u skladu s važećom zakonskom regulativom.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Zaštitne zelene površine - Z

Članak 68.

Na zaštitnim zelenim površinama (Z) dozvoljeno je uređenje pješačkih i biciklističkih staza i dječjih igrališta, obalne šetnice i izgradnja infrastrukture u funkciji naselja koji nije moguće izvesti u sklopu javnih prometnih površina.

Pri uređenju ovih površina nužno je sačuvati postojeće vrijedno zelenilo i postojeću konfiguraciju terena.

Površine je dozvoljeno opreмати parkovnom i likovnom opremom (klupe, košarice za otpatke, pergole, paviljoni, fontane, skulpture i sl.) te javnom rasvjetom, uređajima za zalijevanje i opremom za rekreaciju i sl.

Staze se uređuju šljunkom, popločenjem, prirodnim ili umjetnim kamenom, betonskim opločnicima i sl.

Dječja igrališta opremaју se sukladno uzrastu kojem su namijenjena odvojeno po dobnim skupinama uz zadovoljenje sigurnosnih standarda.

Javni park – Z1

Članak 69.

Na površinama javnog parka (Z1) dozvoljeno je uređenje pješačkih i biciklističkih staza i dječjih igrališta, obalne šetnice, manjih rekreacijskih igrališta i izgradnja infrastrukture u funkciji naselja koji nije moguće izvesti u sklopu javnih prometnih površina.

Pod manjim rekreacijskim igralištima smatraју se igrališta površine do 50 m² bez natkrivenih prostora i pomoćnih prostorija (bočalište, minigolf, šah na tlu i sl.), umjetne stijene za penjanje do visine 5 m². Ukupna površina svih rekreacijskih igrališta na čestici ne smije prelaziti 20% površine čestice.

Pri uređenju površina javnog parka nužno je sačuvati postojeće vrijedno zelenilo i postojeću konfiguraciju terena.

Površine je dozvoljeno opreмати parkovnom i likovnom opremom (klupe, košarice za otpatke, pergole, paviljoni, fontane, skulpture i sl.) te javnom rasvjetom, uređajima za zalijevanje i opremom za rekreaciju i sl.

Staze se uređuju šljunkom, popločenjem, prirodnim ili umjetnim kamenom, betonskim opločnicima i sl.

Dječja igrališta opremaју se sukladno uzrastu kojem su namijenjena odvojeno po dobnim skupinama uz zadovoljenje sigurnosnih standarda.

Građevine u parku obavezno je graditi od tradicionalnih materijala (kamen) a dozvoljeno ih je pokriti kupom kanalicom nagiba 20° do 35° ili kamenim pločama na tradicionalan način i u tom slučaju nagib krovnih ploha uskladiti s pokrovom.

Ozelenjavanje parkovne površine izvesti pretežitо visokim, autohtonim zelenilom u zatravnjenim površinama.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 70.

Unutar obuhvata Plana nalaze se zaštićena područja ekološke mreže; divlje svojte i staništa XII i XXXIX, važna područja za divlje svojte i stanišne tipove HR3000153, HR3000426 te međunarodno važna područja za ptice "Srednjedalmatinski otoci i Pelješac" HR1000036.

Akvatorij plana nalazi se u koridoru za kretanje morskih kornjača. U izradi Plana poštivane su smjernice za mjere zaštite za navedena područje.

Na području prevlake u naselju Prižba evidentiran je antički arheološki lokalitet, gdje se na temelju površinskih keramičkih nalaza pretpostavlja postojanje manjeg antičkog građevinskog sklopa tk. ville rustice. Za navedeno područje primjenjuje Članak 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 71.

Na prostoru obuhvata Plana postupanje s otpadom treba biti u skladu s odredbama Zakona o otpadu i podzakonskih propisa donesenih na temelju tog Zakona.

Izdvojeno prikupljanje otpada svaki korisnik mora riješiti na svojoj građevnoj čestici.

Iznimno je moguće da više korisnika formira zajedničko reciklažno dvorište na vlastitoj čestici površine min. 200 m² s pristupom na javnu prometnu površinu.

Zbrinjavanje komunalnog i industrijskog otpada bit će organizirano odvozom, prema komunalnom redu javnog komunalnog poduzeća na predviđeno odlagalište.

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.1 Zaštita od prirodnih i drugih nesreća

Članak 72.

Slijedeće mjere trebaju biti polazište prilikom razrade daljnje projektne dokumentacije:

1. Mjere koje omogućavaju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti - potresa
 - proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica), sukladno članku 11. stav. 1. podstavak 2. pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju u uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86)
 - obveze geoloških i geotehničkih ispitivanja tla
 - seizmičnost i seizmološke karte područja
 - kartogram zarušavanja tj. prikazi provjere primjene gore navedenih standarda i normativa pozivom na članak 25. i 27. istog Pravilnika
2. Mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima
 - analiza opskrbe vodom i energijom
 - kartografski prikaz razmještaja vodoopskrbnih i energetske objekata i uređaj koji će se koristiti u iznimnim uvjetima
3. Mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (sklanjanje, evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara)
 - sklanjanje – mreža skloništa s kapacitetima i vrstom skloništa
 - kartografski prikaz mreže skloništa i radijusom gravitacije
 - način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva sukladno članku 4. Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06) te članak 21. Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07 i 38/09) kartografski prikaz lokacije i dometa čujnosti sirena za uzbunjivanje i sustava za obavješćivanje stanovništva način provođenja evakuacije i zbrinjavanja stanovništva sukladno članku 29. Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07 i 38/09) kartografski prikaz puteva evakuacije i određivanja lokacija za kampove ili drugi način zbrinjavanja stanovništva i materijalnih dobara

9.2. Zaštita od poplava i zaštita podzemnih voda

Članak 73.

Na prostoru obuhvata Plana nema opasnosti od poplava jer nema značajnijih vodotoka, ipak, za vrijeme većih oborina u prirodnim depresijama može doći do formiranja površinskih tokova koji obično završavaju u uvalama. Na područjima gdje se ove vode slijevaju treba predvidjeti odgovarajuće objekte oborinske odvodnje koji će vode prihvatiti i sprovesti do mora.

Pri odabiru sadržaja, djelatnosti i tehnologija koje će se realizirati u obuhvatu ovoga plana moguće su samo one koje ne onečišćuju okoliš odnosno one kod kojih se mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša.

Od trenutka donošenja Odluke o zonama sanitarne zaštite izvora vode za piće potrebno je osigurati mjere zaštite sukladne Odluci.

Kod gradnje spremnika za lož ulje za grijanje objekata treba ishoditi odobrenje za gradnju i posebne uvjete od nadležne vodnogospodarske ustanove.

Posebnu pažnju treba posvetiti zaštiti podzemnih voda za što je neophodno izgraditi sustav vodonepropusne kanalizacije.

Kod ishođenja lokacijske dozvole za gradnju svih građevina na prostoru obuhvata Plana investitor će ishoditi vodopravne uvjete.

Duž svih novih prometnica treba predvidjeti zaštitu tla i podzemnih voda od zagađenja naftnim derivatima i ostalim štetnim tvarima koje se mogu pojaviti u transportu. Oborinske vode s javnih prometnih površina trebaju se odvoditi putem slivnika s taložnicama u javnu kanalsku mrežu.

9.3. Zaštita od požara

Članak 74.

Prilikom projektiranja i izvođenja treba primjenjivati odredbe Zakona o zaštiti od požara i posebnih propisa iz zakonske regulative oblasti zaštite od požara.

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, 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 ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min., koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min.) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Pridržavajući se odredbi propisa Planom su osigurani vatrogasni prilazi do svih zona po planiranim javnim prometnim površinama čime je omogućen pristup do svake građevne čestice.

Kod projektiranja internih prometnica obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s odredbama posebnih propisa iz zakonske regulative u oblasti zaštite od požara.

Kod projektiranja građevina radi veće uniformiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnog dijela projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TVRB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu.

Kod gradnje i projektiranja visokih objekata obvezno primijeniti Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara.

Prilikom projektiranja ugostiteljskih objekata potrebno je poštivati i odredbe Pravilnika o zaštiti ugostiteljskih objekata.

Treba izgraditi Planom određene cjevovode za potrebne količine vode za gašenje požara.

Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnog sustava obvezna je izgradnja hidrantske mreže u skladu s odredbama posebnih propisa iz zakonske regulative oblasti zaštite od požara.

Kod gradnje i projektiranja srednjih i velikih garaža obvezno primijeniti austrijske smjernice TRVB N106 za zaštitu od požara u srednjim i velikim garažama koji se koriste u nedostatku domaćih smjernica kao pravilo tehničke prakse temeljem članka 2. stavka 1. Zakona o zaštiti od požara.

U slučaju planiranja skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova, te eksploziva, potrebno je pridržavati se pozitivnih hrvatskih propisa.

9.4. Zaštita od ratnih opasnosti

Članak 75.

Sklanjanje stanovnika, zaposlenika i korisnika na prostoru obuhvata Plana rješavati će se sukladno Planom zaštite i spašavanja Općine, kada on bude donesen.

9.5. Zaštita od potresa

Članak 76.

Prostor obuhvata Plana prema seizmičkim kartama nalazi se u zoni VIII° seizmičnosti (po MCS).

Sve građevine moraju biti dimenzionirane najmanje na očekivani intenzitet potresa u skladu sa zakonskom regulativom za protupotresnu izgradnju.

9.6. Zaštita zraka

Članak 77.

Na prostoru obuhvata Plana zaštita zraka provodit će se smanjivanjem emisije onečišćujućih tvari u zrak i to ograničavanjem emisije i propisivanjem tehničkih standarda u skladu sa Zakonom o zaštiti zraka i podzakonskim propisima donesenih na temelju tog Zakona.

Na području obuhvata Plana nije dozvoljena gradnja građevina djelatnosti koje izazivaju zagađenja zraka.

Uređenjem građevne čestice odnosno organizacijom tehnološkog procesa mora se spriječiti raznošenje prašine odnosno širenje neugodnih mirisa.

9.7. Zaštita od buke

Članak 78.

Radi zaštite od buke treba se pridržavati odredbi Zakona o zaštiti od buke i podzakonskim propisima donesenih na temelju tog Zakona.

Zaštita od buke generirane proizvodnim procesima treba se provesti unutar pripadajuće građevne čestice odnosno građevine.

Od komunalne buke, generirane prometom motornih vozila na prometnicama višeg reda, moguća je zaštita nasadima bilja.

10. NESMETANO KRETANJE OSOBA S INVALIDITETOM I SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Članak 79.

Kod projektiranja građevina i javnih prometnih površina potrebno je postupati u skladu s važećim propisima o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje urbanističko-arhitektonskih barijera osoba s invaliditetom odnosno osoba smanjene pokretljivosti.

11. MJERE PROVEDBE PLANA

11.1. Procjena utjecaja na okoliš

Članak 80.

Ukoliko se u trasi obalne šetnice polažu instalacije, potrebno je provesti procjenu utjecaja zahvata na okoliš.

Osim navedenog u prethodnom stavku, ovim se Planom ne propisuju novi zahvati za koje je potrebno izraditi Procjenu utjecaja na okoliš, pored onih navedenih u Uredbi o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (NN 64/08, 67/09).

C. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 81.

Detaljno razgraničenje između pojedinih namjena površina, granice kojih se grafičkim prikazom zbog neusklađenosti podloga ne mogu nedvojbeno utvrditi, odredit će se prilikom izdavanja akata o građenju a sukladno razgraničenjima utvrđenim odgovarajućom posebnom geodetskom podlogom.

Članak 82.

Urbanistički plan uređenja Gršćica - Prižba izrađen je u 5 izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Blato i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Blato.

Izvornici Plana čuvaju se u:

- Općini Blato;
- Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša u Dubrovačko-neretvanskoj županiji;
- Javnoj ustanovi Zavodu za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije;
- Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva;
- Urbanističkom zavodu grada Zagreba d.o.o.

Članak 83.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana po objavi u Službenim novinama.

Klasa: ____-____/____-____/____

Ur. broj: ____-____-____-____

Blato, ____ . _____ 2011.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BLATO
Predsjednik Općinskog vijeća

ŽELIMIR BOSNIĆ, mr.ph.