

Na temelju članka 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 PRIŠĆAPAC

A. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja Prišćapac (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 28,06 ha (uključujući akvatorij) i čije su granice ucrtane na kartografskim prikazima Plana.

Članak 4.

Plan je sadržan u elaboratu Urbanistički plan uređenja Prišćapac 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
- 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. 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:

- turističko ugostiteljska namjena – turističko naselje – T2
- športsko rekreacijska namjena - kupalište – prirodna plaža - R6₁
- zaštitne zelene površine – Z
- stambena namjena – S
- infrastrukturni sustavi - trafostanica – IS1
- infrastrukturni sustavi - pročištač otpadnih voda - IS2
- infrastrukturni sustavi - separator ulja i masti - IS3
- infrastrukturni sustavi – precrpna stanica – IS4
- prometne površine – županijska cesta, ostale ulice i 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	%
T2	- gospodarska namjena – turističko ugostiteljska – turističko naselje	3,03	10,80%
S	- stambena namjena	3,82	13,61%
R6₁	- sportsko rekreacijska namjena – kupalište (prirodna plaža)	18,85	67,16%
Z	- zaštitne zelene površine	0,42	1,49%
IS1	- infrastrukturna namjena - trafostanica	0,02	0,06%
IS2	- infrastrukturna namjena - separator ulja i masti	0,01	0,04%
IS3	- infrastrukturna namjena – pročištač otpadnih voda	0,01	0,02%
IS4	- infrastrukturna namjena – precrpna stanica	0,01	0,02%
L	- prometne površine - privezište	0,16	0,56%
	prometne površine – ulice, ceste i kolno pješačke površine	1,75	6,25%
UKUPNO		28,06	100,00%

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

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

Članak 7.

Ovim planom predviđena je površina turističko ugostiteljske namjene – turističko naselje (T2) maksimalnog kapaciteta 380 ležajeva od čega je 114 ležajeva potrebno ostvariti u hotelu a 266 u vilama. U hotelu je moguće ostvariti i veći broj ležajeva na način da se sukladno povećanju kapaciteta hotela smanji broj ležajeva u vilama.

Proračunski broj kreveta za hotele je 2 kreveta/1SJ.

Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina potrebno je izvesti proporcionalno za svaku fazu izgradnje smještajnih građevina.

Prometna cirkulacija unutar područja turističko ugostiteljske namjene ostvaruje se internim prometnicama minimalne širine kolnika 5,5 m za dvosmjerni i 3,5 m za jednosmjerni promet.

Kod rekonstrukcije postojećih objekata na građevnim česticama turističko ugostiteljske namjene udaljenosti od međe, udaljenost od regulacijskog pravca i površine manje od propisanih ovim Odredbama, izgrađenosti, iskoristivosti i katnosti veće od propisanih ovim Odredbama, zatečena izgrađenost građevinske čestice se može zadržati bez mogućnosti povećanja.

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

2.1.1. T2– vile

Namjena građevina

Članak 8.

Na kartografskom prikazu "4. Oblici korištenja i način gradnje" određene su tri kazete za gradnju vila. Postojeći prateće sadržaje u kazeti 3 mogu se zadržati.

Maksimalan broj ležajeva koje je moguće ostvariti u **kazeti 1** je 60

Maksimalan broj ležajeva koje je moguće ostvariti u **kazeti 2** je 36

Maksimalni kapacitet **kazete 3** je jednak postojećem kapacitetu, odnosno, 170 ležajeva.

Ukoliko se smanjuje kapacitet kazete 3, moguće je sukladno tome povećati kapacitet kazete 1 i 2 ali ne više od ukupno 100 ležajeva za kazetu 1 i 57 ležajeva za kazetu 2.

Smještaj građevina

Članak 9.

Građevine se mogu graditi unutar gradivog dijela kazete koji je definiran udaljenostima od regulacijskog pravca i granice kazete određenim u članku 11 ovih Odredbi.

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 krovšta, 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.

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.

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 granica kazete

Članak 11.

Najmanja udaljenost građevina od regulacijskog pravca prometnice je $h/2$ ali ne manje od 5 m.

Vile se grade na udaljenosti od granice kazete najmanje pola visine pročelja građevine uz tu granicu a najmanje 3 m.

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

Podrumske etaže moguće je izvoditi na udaljenosti od 1.5 m od granice kazete.

Oblik, veličina i izgrađenost kazete

Članak 12.

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

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

Ograde i parterno uređenje

Članak 13.

Ulična ograda podiže se iza regulacijske linije 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 zona, ukoliko se izvodi, 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 stube, terase do 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan gradivog dijela kazete, ali tako da se na jednoj strani kazete osigura nesmetan prilaz na stražnji dio kazete minimalne širine 3,0 m.

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

Priključak na prometnu infrastrukturu

Članak 14.

Pristup vilama je preko interne prometne mreže. Pristup vilama može biti i pješački uz zadovoljenje propisanih mjera zaštite od požara.

Promet u mirovanju

Članak 15.

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 16.

Kazete 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. T2 – hotel

Namjena Građevina

Članak 17.

Na površini kazete označenoj na kartografskom prikazu "4. Oblici korištenja i način gradnje" kao površina za izgradnju hotela i pratećih sadržaja 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 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 18.

Građevine iz prethodnog članka se mogu graditi unutar gradivog dijela kazete koji je definiran udaljenostima od regulacijskog pravca i granice kazete određenim u članku 20 ovih Odredbi.

Na jednoj kazeti 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.

Međusobna udaljenost građevina 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 19.

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 depandanse 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 granice kazete

Članak 20.

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 granice kazete najmanje pola visine pročelja građevine uz tu granicu a najmanje 3 m.

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

Podrumske etaže moguće je izvoditi na udaljenosti od 1.5 m od granice kazete.

Oblik, veličina i izgrađenost građevne čestice

Članak 21.

Kazeta ima površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana, odnosno utvrđenim uvjetima za izgradnju.

Koeficijent izgrađenosti kazete (K_{ig}) ne smije biti veća od 0.3

Koeficijent iskoristivosti kazete (K_{is}) ne smije biti veći od 0.8

Ograde i parterno uređenje

Članak 22.

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 kazeta, ukoliko s izvodi, 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 kazete, ali tako da se na jednoj strani kazete osigura nesmetan prilaz na stražnji dio kazete minimalne širine 3,0 m, osim kod ugrađenih građevina.

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

Priključak na prometnu infrastrukturu

Članak 23.

Sve kazete imaju neposredan pristup na prometnu površinu minimalne širine kolnika 5,5 m.

Promet u mirovanju

Članak 24.

Prostor za potrebna parkirališna osigurava se na kazeti 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 25.

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.

3. POVRŠINE ZA ŠPORTSKO-REKREACIJSKU NAMJENU

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

Prirodna plaža Prišćapac

Članak 26.

Prirodna plaža Prišćapac 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.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 27.

Na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, određene su površine stambene namjene (S).

Uvjeti i način gradnje na površinama stambene namjene (S)

Namjena građevina

Članak 28.

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 29.

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.

Gradnja je moguća i kada je kolna površina preko koje građevna čestica ostvaruje pristup i uža od planom predviđene širine ali ne uže od propisane prethodnim stavkom. U tom slučaju potrebno je poštivati sve uvjete gradnje i uređenja kao da je pristupna prometnica izvedena u punom (planiranom) profilu (regulacijski pravac, minimalna udaljenost od regulacijskog pravca i sl.).

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 30.

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 ne uračunavaju se 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 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.

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 31.

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;
- Poluugrađene (dvojne) stambene zgrade i obiteljske kuće - površina novo planirane građevinske čestice mora biti veća od 350 m²;

Ako je površina građevinske čestice samostojeće stambene zgrade 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 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 32.

Koeficijent izgrađenost i koeficijent iskorištenosti građevinske čestice za izgradnju samostojećih i poluugrađenih stambenih zgrada 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.

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.

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 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 33.

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 imati Po/S+P+1+Pk (podrum ili 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 i višestambene zgrade može biti samo jedna etaža.

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

- krovni prozori u ravnini 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 ravnini 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 3 m od građevnog pravca na kojem se vanjski rub pročelja gradi i najmanje 3 m 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).

Obiteljske kuće, stambene zgrade i višestambene zgrade mogu imati samo jednu podrumsku etažu.

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 suterana (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 34.

Regulacijski pravac čini vanjski rub punog poprečnog profila ceste.

Površina između građevinskog pravca i regulacijskog pravca može 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;

Stambena zgrada koja se gradi na postranoj međi smije biti poluugrađena i moguće je na međi susjedne građevinske čestice izgraditi zgradu na isti način. Bočni zid poluugrađene zgrade građen na međi susjedne građevinske čestice mora bit 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.

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 35.

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.

Pomoćne građevine

Članak 36.

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.

Ukupna visina pomoćnih građevina je 4 m, 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.

Garaže i parkirališta

Članak 37.

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.

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%.

Pomoćne zgrade u domaćinstvu

Članak 38.

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 je najviše 3 m.

Bruto izgrađena 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.

Zamjenske pomoćne zgrade moraju se graditi sukladno ovim odredbama.

Oblikovanje zgrada

Članak 39.

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.

Preporuča se dvostrešni kosi krov nagiba 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.

Poluugrađene 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 40.

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.

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.

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 41.

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 42.

Uličnu mrežu čine glavna ulica planske oznake G1, ostala ulica planske oznake O1 i kolno pješačke površine planskih oznaka KP1 do KP5.

Glavna ulica planske oznake G1 (Ž-6223) ujedno je i veza obuhvata plana s Blatom i ostatkom otoka.

Glavna i ostala ulica (G1 i O1) ima kolnik širine 6,0 m (2 x 3,0 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 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 43.

Unutar područja obuhvata nije organiziran javni prijevoz.

5.1.3. Parkirališta i garaže

Članak 44.

Ovim Planom nisu predviđena javna parkirališta ni garaže.

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 na 100m ² GBP
Stambena (stambena jedinica > 100m ²)	1.5 PGM / stambena jedinica
Stambena (stambena jedinica < 100m ²)	1 PGM / stambena jedinica
Športsko rekreacijska	0,5
Upravna	2
Trgovačka	3
Poslovna	2
Vile	sukladno kategoriji ali min. 1 PGM / smještajna jedinica
Turističke smještajne zgrade*	3
Ugostiteljske zgrade (restorani i sl.)*	5
Skladišta	1

* 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 45.

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 trasi 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 46.

Na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA označeno je privezište Prišćapac koje je izdvojeno lučko područje luke otvorene za javni promet Prižba.

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.

5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže

Članak 47.

Na kartografskom prikazu br. 2.2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – POŠTA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE ucrтана 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 48.

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 49.

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 50.

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.

U dijelu turističko ugostiteljske zone u kojem se komunalna infrastruktura polaže izvan koridora ulica određeni su na kartografskom prikazu 4 NAČIN I UVJETI GRADNJE zaštitni koridori u kojima je gradnja moguća uz suglasnost nadležnog poduzeća.

Odvodnja

Članak 51.

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 52.

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

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 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.

Na dijelovima obuhvata gdje se građevinsko područje nalazi na nižoj koti od glavnog kolektora postavljenog u županijskoj prometnici Ž-6223, 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 pročistaču otpadnih voda u predjelu Gršćice.

Planska pretpostavka je da će se turističko ugostiteljska zona privesti svrsi (dio je već izgrađen) prije izgradnje cjelovitog sustava odvodnje za južnu obalu naselja Blato, a tako i

površinu obuhvata, pa je u središnjem dijelu obuhvata predviđena površina za uređenje pročišćaća otpadnih voda za potrebe zone. Stupanj pročišćavanja odredit će se detaljnom projektnom dokumentacijom a sukladno važećoj zakonskoj regulativi. Nakon pročišćavanja, vode će se upuštati u recipijent Jadransko more. Idejnim projektom odvodnje moguće je predvidjeti i drugu poziciju pročišćaća otpadnih voda i separatora ulja i masti uz uvjete propisane u poglavlju "Uvjeti i način gradnje građevina komunalne infrastrukture " ovih odredbi.

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 53.

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 54.

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

Ovim planom u svim postojećim i planiranim javnim prometnicama osigurani su pojasevi za polaganje vodoopskrbnih cjevovoda. 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 55.

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

Elektroenergetika

Članak 56.

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

Razvoj mreže 20 kV

Članak 57.

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 kablskim 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 58.

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 × 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 obavezna;
- 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 59.

Planom se određuje izvedba kabela 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 izvanokoličkim površinama u skladu s rasporedom pojaseva infrastrukturnih vodova u poprečnom presjeku ulica.

Javna rasvjeta

Članak 60.

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 61.

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

Uvjeti i način gradnje građevina komunalne infrastrukture planskih oznaka IS2, IS3 i IS4 su:

- pročištač otpadnih voda može imati jednu nadzemnu i jednu podzemnu etažu (Po+P), odnosno najveća dopuštena visina građevina je 5,0 m;
- precrpne stanice i separator ulja i masti potrebno je izvesti kao podzemne
- minimalna udaljenost od ruba čestice za pročištač (IS2) je 3 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice je 1;
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) građevne čestice je 1;
- ograde se mogu izvoditi prema svim međama kao zaštitna žičana ograda maksimalne visine 2,0 m a uz ogradu je moguća sadnja živice;
- stupanj pročišćavanja uređaja mora biti u skladu s važećom zakonskom regulativom.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 62.

Na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA određena je površina zaštitnog zelenila na poluotoku prišćapac.

Na zaštitnim zelenim površinama dozvoljeno je uređenje dječjih igrališta, pješačkih i biciklističkih staza.

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

Površine je dozvoljeno opremiti 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 opremaju se sukladno uzrastu kojem su namijenjena odvojeno po dobnim skupinama uz zadovoljenje sigurnosnih standarda.

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

Članak 63.

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.

Ovim Planom, kao vrijedna površina prirodnog krajobraza prepoznati su poluotok Prišćapac i akvatorij te su označeni na kartografskom prikazu 3.1. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA - PRIRODNA I GRADITELJSKA BAŠTINA.

Površina poluotoka, osim postojećeg objekta turističko ugostiteljske namijene kojeg je moguće rekonstruirati u postojećim gabaritima i privezišta definirana je kao površine sportsko rekreacijske namjene – kupalište – prirodna plaža (R61) i zaštitna zelena površina.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 64.

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.

Zbrinjavanje komunalnog 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 65.

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 putova evakuacije i određivanja lokacija za kampove ili drugi način zbrinjavanja stanovništva i materijalnih dobara

9.2. Zaštita od poplava i zaštita podzemnih voda

Članak 66.

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 ishoda 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 67.

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 68.

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 69.

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 70.

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 71.

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 72.

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 73.

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 74.

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 75.

Urbanistički plan uređenja Prišćapac 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 76.

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.