

OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. Obrazloženje izmjena i dopuna

2. CILJEVI

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

3.2. Namjena površina

3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

3.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

3.4.1. Uvjeti i način gradnje

3.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

3.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

1. POLAZIŠTA

1.1. Obrazloženje ciljanih izmjena i dopuna

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „mješovite zone Borika – Primorski Dolac“ („Službeni glasnik Općine Primorski Dolac“ broj 05/09), u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune UPU-a definirane su Odlukom o izradi Izmjena i dopuna urbanističkog plana mješovite zone Borika – Primorski Dolac ("Službeni glasnik Općine Primorski Dolac", broj 20/13).

Izmjene i dopune UPU-a odnose se na promjenu planiranih sadržaja i uvjeta gradnje:

- Planiranje dječjeg vrtića kao samostalne cjeline
- Planiranje veće površine staračkog doma zbog povećanih potreba tj. većeg broja korisnika
- Planiranje veće površine hotelskih i pratećih ugostiteljsko turističkih sadržaja
- Planiranje manje površine trgovačkog centra

te s navedenim u vezi izmjene prometne i komunalne infrastrukturne mreže.

Područje prostornih cjelina br. 1. (R1.1 – športska dvorana) i 5. (R1.3. - otvorena igrališta) nije predmet ovih izmjena i dopuna UPU-a.

2. CILJEVI

Uz ciljeve utvrđene u Urbanističkom planu uređenja mješovite zone Borika – Primorski Dolac“ („Službeni glasnik Općine Primorski Dolac“ broj 05/09), utvrđuju se sljedeći osnovni ciljevi Izmjena i dopuna UPU-a:

- osiguranje prostornih uvjeta za realizaciju dječjeg vrtića, staračkog doma, hotela i trgovačkog centra
- izmjena prostorno planskih rješenja u skladu s novim potrebama i spoznajama u svrhu optimalnog funkcioniranja javnih površina novog gradskog centra

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Odlukom o izradi Izmjena i dopuna UPU-a definirani su razlozi izmjena.

3.2. Namjena površina

Namjena površina unutar Urbanističkog plan uređenja mješovite zone Borika – Primorski Dolac je sljedeća:

- (1) STAMBENA NAMJENA (S) 0,92 ha
- (2) JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D) 1,50 ha
 - D1 – upravna
 - D2 – socijalna
 - D4 – predškolska
- (3) POSLOVNA NAMJENA (K) – 0,24 ha
- (4) UGOSTITELJSKO TURISTIČKA (HOTEL) (T1) – 0,46 ha
- (5) ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA (R1) – 2,30 ha
 - R1.1 - športska dvorana – 0,51 ha
 - R1.2 - manji športski kompleks (balote)
 - R1.3 - otvorena igrališta – 1,79 ha

(6) ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z) – 0, 10 ha

(7) JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1) – 0,18 ha

(8) PROMETNE POVRŠINE – 1,21 ha

JAVNA PARKIRALIŠTA
PRISTUPNE PROMETNICE
KOLNO – PJEŠAČKE POVRŠINE
PJEŠAČKE POVRŠINE

L67020 LOKALNA CESTA (izvan obuhvata)

Izmjenama i dopunama UPU-a razlikuju se slijedeće namjene:

1. STAMBENA NAMJENA S

U sjevernom dijelu obuhvata planirana je izgradnja stambenih samostojećih građevina sa pomoćnim i gospodarskim građevinama sa kojima čine stambenu i gospodarsku cjelinu. Stambene građevine planirane su sa uređenim predvrtovima, organizirane su u tri prostorne cjeline odvojene kolnopješačkim površinama.

2. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D

Planirana je izgradnja različitih sadržaja javne i društvene namjene. Unutar planiranih prostornih cjelina javne i društvene namjene (upravne D1, socijalne D2 i predškolske D4) moguća je realizacija i drugih javnih i društvenih namjena kompatibilnih osnovnoj namjeni (zdravstvenih, kulturnih, vjerskih i sl.) te pratećih komunalnih i infrastrukturnih objekata.

D1 – UPRAVNA

Planirana je izgradnje nove upravne zgrade Općine sa pratećim sadržajima upravne, kulturne i druge javne i društvene namjene (etnografska zbirka, biblioteka, čitaonica, ambulanta, apoteka, banka i sl.)

D2– SOCIJALNA

Planirana je izgradnja doma za stare i nemoćne osobe sa svim potrebnim pratećim sadržajima (stacionar, apartmansko naselje, dnevni boravak, restoran, kuhinja, gerontološki centar, pomoćne zgrade praonice, garaže, radionice, mrtvačnice i sl.) dnevni boravak, kao i potrebnim športsko rekreacijskim (vježbalište, prostori za fizikalnu terapiju, bazen i sl.) te infrastrukturnim sadržajima.

D4 – PREDŠKOLSKA

Planirana je izgradnja vrtića sa svim potrebnim pratećim sadržajima športske i rekreacijske namjene te otvorenim igralištem i uređenim zelenim površinama.

3. POSLOVNA NAMJENA – K

Planirana je izgradnja poslovnih, odnosno, finansijskih, trgovačkih, komunalno servisnih, uslužnih i sličnih sadržaja.

4. UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA(HOTEL) – T1

Planirana je izgradnja hotela sa svim pratećim ugostiteljskim, poslovnim, športskim, rekreacijskim i sličnim sadržajima koji se uređuje sukladno važećem "Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli".

R1.2 - MANJI ŠPORTSKI KOMPLEKS (BALOTE)

Planirana je unutar javnog parka, okružen javnim zelenim površinama, visokim zelenilom te drugim rekreacijskim sadržajima na otvorenom.

6. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE– Z

Zaštitne zelene površine planirane su uz lokalnu cestu uz južni rub obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a. Unutar tih površina planirana je sadnja visokog i niskog zelenila te mogućnost postavljanja infrastrukturne mreže i komunalnih uređaja.

7. JAVNE ZELENE POVRŠINE– Z1

Javne zelene površine planirane su uz mrežu pristupnih prometnica i pješačkih pravaca kao površine namijenjene pretežno sadnji visokog zelenila. U istočnom dijelu obuhvata planirano je uređenje javnog parka sa raznim športskim (zatvoreno boćalište R1.2), rekreacijskim (manja športska igrališta, dječja igrališta, odmorišta i sl.) i drugim pratećim sadržajima.

8. PROMETNE POVRŠINE

Na kartografskom prikazu broj 1. *Namjena površina* označene su sljedeće prometne površine:

- JAVNA PARKIRALIŠTA
- PRISTUPNE PROMETNICE
- KOLNO – PJEŠAČKE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- L67020 LOKALNA CESTA (izvan obuhvata)

Javna parkirališta

Planirana su javna parkirališta na dvije lokacije unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a. Parkiralište planirano u sjevernom dijelu obuhvata, uzdužno u tri niza uz pristupnu prometnicu kapaciteta približno 31 PM. Parkiralište planirano uz dom za stare i nemoćne, u istočnom dijelu obuhvata kapaciteta je približno 53PM. Pozicije parkirališta planirane su na način da pokriju potrebe parkiranja planiranih sadržaja javne i društvene namjene, ukupnog su kapaciteta cca 84 PM.

Pristupne prometnice

Osiguravaju kolni pristup svim planiranim sadržajima unutar obuhvata Urbanističkog plana. Planirane su prstenasto u zapadnom dijelu obuhvata i slijepa prometnica sa okretištem u istočnom dijelu obuhvata.

L67020 Lokalna cesta

Lokalna cesta L67020 je izvan obuhvata izmjena i dopuna UPU-a , prolazi južnim rubom obuhvata i osigurava pristup sadržajima u obuhvatu.

Kolno - pješačke površine

Pješačke površine planirane su uz zapadni i sjeverni rub obuhvata otvorenih športskih igrališta te kao pristup prostornim cjelinama stambene namjene uz sjeverni rub obuhvata na način da osiguraju kolnopješački te opskrbni i interventni promet manjeg intenziteta.

Pješačke površine

Su planirane kao pješačke površine, pješački pravci i trгови sa drvoredima (visokim zelenilom) na način da osiguraju pješački pristup do svih planiranih sadržaja.

2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

POSLOVNA NAMJENA (K)

Poslovna namjena planirana je unutar prostorne cjeline broj 3, površine 0,22 ha. Ishođenje odgovarajućeg odobrenja za građenje je moguće prema sljedećim uvjetima:

- Oblik i veličina prostorne cjeline i moguće građevne čestice određeni su u grafičkom dijelu Izmjena i dopuna UPU-a, kartografski prikaz broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1000;
- Namjena građevina je poslovna. Predviđena je izgradnja različitih uslužnih, trgovačkih, komunalno servisnih te pratećih sadržaja;
- Unutar prostorne cjeline broj 3 predviđeno je uređenje zelene površine sa pripadajućim drvoredom na sjevernoj strani koja graniči sa pješačkom površinom. Planiranu zelenu površinu moguće je djelomično urediti kao pješačku ukoliko oblikovanje i pristup građevini to budu zahtijevali;
- Definiran je građevni pravac uz sjeverni rub gradivog dijela prostorne cjeline. Iznimno, mogući su istaci na pročeljima građevine uvjetovani oblikovnim, konstruktivnim ili tehnološkim zahtjevima. Mogu odstupati max. 1,5 m od građevnog pravca, u dužini od max. 1/3 dužine pročelja građevine;
- Građevine mogu imati ravni ili kosi krov;
- Kolni pristup prostornoj cjelini broj 3 predviđen je sa južne strane. Pješački pristup je omogućen sa svih strana;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Izmjenama i dopunama UPU-a i prema posebnim uvjetima;
- Otvoreni dio građevne čestice uređuje se kao zelena površina (visoko zelenilo)i/ ili pješačka površina sa mogućim uređenjem pratećih rekreacijskih sadržaja (dječje igralište i sl.)i parkirališta;
- Parkirališne potrebe zadovoljavaju se unutar prostorne cjeline sukladno parametrima iz poglavlja 5. ove Odluke.
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.
- Prostorni pokazatelji unutar prostorne cjeline prikazani su u sljedećoj tablici:

POSLOVNA NAMJENA							
Oznaka prostorne cjeline	Namjena prostorne cjeline	Oznaka građevne čestice	Površina građevne čestice	Koeficijent izgrađenosti (max) $K_{ig}=0.3$	Koeficijent iskorištenosti (max) $K_{is}=0.6$	Maksimalna visina građevine V	Maksimalni broj etaža
3	K - poslovna namjena	5	2382	715	1429	5	Po+P

UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA (T1 - hotel)

Hotel je planiran unutar prostorne cjeline broj 4 površine 0,40 ha. Ishođenje odgovarajućeg odobrenja za građenje je moguće prema sljedećim uvjetima:

- Oblik i veličina prostorne cjeline te moguće građevne čestice određeni su u grafičkom dijelu Izmjena i dopuna UPU-a, kartografski prikaz broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1.000;
- Namjena građevina je hotel sa pripadajućim pratećim sadržajima. Moguća je izgradnja pratećih sadržaja ugostiteljske namjene, športsko rekreacijske i zabavne namjene, trgovačke i poslovne kao i kulturne namjene. Navedeni sadržaji predstavljaju jedinstvenu prostorno funkcionalnu cjelinu.
- Hotel i prateće sadržaje je moguće smjestiti unutar granica naznačenog gradivog dijela prostorne cjeline;

- Građevine mogu imati kosi ili ravni krov.
- Kolni pristup prostornoj cjelini je predviđen sa istočne strane. Pješački pristup je omogućen sa svih strana.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Izmjenama i dopunama UPU-a i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima;
- Otvoreni dio građevne čestice uređuje se kao zelene i pješačke površine sa rekreacijskim i zabavnim sadržajima;
- Minimalno 20% površine građevne čestice obavezno je ozeleniti i posaditi visoko zelenilo;
- Parkirališne potrebe zadovoljavaju se unutar prostorne cjeline sukladno parametrima iz poglavlja 5. ove Odluke;
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba;
- Prostorni pokazatelji unutar prostorne cjeline prikazani su u sljedećoj tablici:

UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA							
Oznaka prostorne cjeline	Namjena prostorne cjeline	Oznaka građevne čestice	Površina građevne čestice	Koeficijent izgrađenosti (max) $K_{ig}=0.4$	Koeficijent iskorištenosti (max) $K_{is}=1.2$	Maksimalna visina građevine V	Maksimalni broj etaža
4	T1 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA (hotel)	7	4557	1823	5468	9	Po+P+2

ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA (R1)

- R1.1 - športska dvorana
- R1.3 - otvorena igrališta

R1.1 - športska dvorana

Športska dvorana nalazi se na zapadnom dijelu predjela Borika u sklopu prostorne jedinice 1(0,51 ha). Pozicija športske dvorane uvjetovana je blizinom škole, jer se dvorana koristi za nastavu tjelesnog odgoja. Granica prostorne jedinice određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana. Ishođenje lokacijske dozvole je moguće na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:

- Oblik i veličina prostorne jedinice određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000;
- Namjena građevine: športska dvorana.
- Unutar prostorne jedinice planirana je gradnja otvorenog parkirališta i uređenje zelenih površina.
- Veličina i površina građevina se određuje koeficijentom izgrađenosti od najviše 0,5 i koeficijentom iskorištenosti od najviše 1,2 te visinom građevine koja iznosi najviše Po+P+2+K (podrum, prizemlje, 2 kata i krov), odnosno 9,0 m od najniže kote uređenog terena uz objekt do gornje kote vijenca. Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 2560,5 m², a najveća bruto razvijena površina građevina iznosi 3077,6 m².
- Građevni pravac se ne određuje;
- Kolni pristup prostornoj jedinici je predviđen sa pristupne ceste u sjeveroistočnom uglu.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima;

- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

R1.3 - otvorena igrališta

Otvorena igrališta nalaze se unutar prostorne cjeline broj 5 (17,4 ha). Sa južne strane graniči sa lokalnom cestom, a sjevernom i sjeveroistočnom stranom graniči sa kolno pješačkom površinom odnosno granicom obuhvata. Istočna granica je prostorna cjelina broj 6 poslovne namjene. Granica prostorne jedinice određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana. Ishođenje lokacijske dozvole je moguće na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:

- Oblik i veličina prostorne jedinice određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1.000;
- Namjena : otvorena igrališta (nogomet).
- Uz otvorena igrališta predviđena je, unutar prostorne cjeline gradnja pratećih građevine za potrebe tih igrališta (garderobe, sanitarni čvor, tuševi, rekviziti, uprava, ugostiteljski sadržaji, prodaja i sl.). Građevine za potrebe otvorenih igrališta mogu imati visinu P+1, odnosno najviše 7,0 m mjereno od najniže kote uređenog i zaravnanog terena uz pročelje građevine do vijenca građevine.
- Kolni pristup prostornoj jedinici je predviđen sa istočne strane. Pješački pristup je omogućen sa svih strana južne, zapadne, istočne i sjeverne strane. Posebno se naglašava važnost pješačkog pravca koji prolazi između glavnog i pomoćnog nogometnog igrališta u pravcu sjever - jug. Ističe se i važnost kolno pješačkog pristupa sa istočne strane do pomoćnih građevina uz koji su predviđena i parkirališna mjesta
- Unutar prostorne jedinice predviđeno je uređenje zelenih površina te uređenje drvoreda u potezu na sjevernoj strani prostorne cjeline te uz njen južni rub prema lokalnoj cesti (uz pomoćna igrališta).
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima;
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA						
Oznaka prostorne cjeline	Namjena prostorne cjeline	Oznaka građevne čestice	Površina građevne čestice	Koeficijent izgrađenosti (max) $K_{ig}=0.4$	Koeficijent iskorištenosti (max) $K_{is}=1.2$	Maksimalna visina građevine V
1	R1.1 - športska dvorana	1	5121	2048	6145	9
5	R1.3 - otvorena igrališta	6	17890	7156	21468	9

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)

- D1 – upravna
- D2 – socijalna
- D4 – predškolska

Javna i društvena namjena planirana je unutar prostorne cjeline broj 2 površine 0,75 ha i broj 6 površine 0,94 ha . Ishođenje odgovarajućeg odobrenja za građenje je moguće prema slijedećim uvjetima:

PROSTORNA CJELINA BROJ 2

(D1, D2 i D4- upravna, socijalna i predškolska namjena)

- Oblik i veličina prostorne cjeline te moguće građevne čestice određeni su u grafičkom dijelu Izmjena i dopuna UPU-a, kartografski prikaz broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1.000;
- Namjena građevina:
građevna čest.(moguća) broj 2 - predškolska namjena- vrtić
građevna čest. (moguća) broj 3 - nova općinska zgrada sa pratećim sadržajima upravne, kulturne i druge javne i društvene namjene (etnografska zbirka, biblioteka, čitaonica, ambulanta, apoteka, banka i sl.);
- Definiran je građevni pravac uz južni rub gradivog dijela prostorne cjeline broj 2. Iznimno, mogući su istaci na pročeljima građevine uvjetovani oblikovnim, konstruktivnim ili tehnološkim zahtjevima. Mogu odstupati max. 1,5 m od građevnog pravca, u dužini od max. 1/3 dužine pročelja građevine;
- Građevine mogu imati ravni ili kosi krov.;
- Kolni pristup prostornoj cjelini je predviđen sa sjeverne strane pristupnom prometnicom do općinske zgrade dok je pristup zgradi predškolske namjene osiguran sa zapadne strane. Pješački pristup je omogućen sa svih strana južne, zapadne, istočne i sjeverne strane. Planirana su dva pješačka pravca, u smjeru istok zapad, koji prolazi južnim rubom prostorne jedinice te u smjeru sjever jug koji prolazi između planirane građevine upravne i predškolske namjene; Na njih se vezuju svi javni i društveni, poslovni i športsko rekreacijski sadržaji te otvorene površine planiranog trga i javnog parka.
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Izmjenama i dopunama UPU-a i prema posebnim uvjetima;
- Otvoreni dio građevne čestice uređuje se u najvećem dijelu kao zelene površine (nisko i visoko zelenilo) uz obveznu sadnju drvoreda na za to predviđenim površinama;
- Projekt uređenja zelenih i pješačkih površina javnog parka kao i smjernice za izgradnju građevina sastavni su dio jedinstvenog projekta uređenja pješačkih i zelenih površina unutar prostorne cjeline broj 2 koji se izrađuje sukladno članku broj 22 ove Odluke.
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba;
- Parkirališne potrebe zadovoljavaju se unutar prostorne cjeline sukladno parametrima iz poglavlja 5. ove Odluke;

PROSTORNA CJELINA BROJ 6

(D2 – socijalna namjena)

- Oblik i veličina cjeline i mogućih građevnih čestica određeni su u grafičkom dijelu Izmjena i dopuna UPU-a, kartografski prikaz broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1000;
- Namjena građevina:
građevna čest. (moguća) broj 8 - dom za stare i nemoćne sa pratećim sadržajima;
- Moguće je graditi jednu ili više građevina unutar granica naznačenog gradivog dijela prostorne cjeline;
- Građevine mogu imati ravni ili kosi krov;
- Kolni i pješački pristup prostornoj cjelini je predviđen sa zapadne strane pristupnom prometnicom;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Izmjenama i dopunama UPU-a i prema posebnim uvjetima;
- Minimalno 20% površine građevne čestice obavezno je ozeleniti i posaditi visoko zelenilo;
- Otvoreni dio građevne čestice uređuje se u najvećem dijelu kao zelene površine (nisko i visoko zelenilo) uz obveznu sadnju drvoreda na za to predviđenim površinama;
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba;
- Parkirališne potrebe zadovoljavaju se unutar prostorne cjeline sukladno parametrima iz poglavlja 5. ove Odluke;
- Prostorni pokazatelji unutar prostornih cjelina prikazani su u sljedećoj tablici:

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

Oznaka prostorne cjeline	Namjena prostorne cjeline	Oznaka građevne čestice	Površina građevne čestice	Koeficijent izgrađenosti (max) $K_{ig}=0.4$	Koeficijent iskorištenosti (max) $K_{is}=0.8$	Maksimalna visina građevine V	Maksimalni broj etaža
2	D4 - predškolska (vrtić)	2	2377	951	1902	7.5	Po+P+1
Oznaka prostorne cjeline	Namjena prostorne cjeline	Oznaka građevne čestice	Površina građevne čestice	Koeficijent izgrađenosti (max) $K_{ig}=0.4$	Koeficijent iskorištenosti (max) $K_{is}=1.2$	Maksimalna visina građevine V	Maksimalni broj etaža
3	D1 - UPRAVNA (zgrada općine/ambulanta/ljekarna/pošta/banka)	3	2675	1070	3210	9	Po+P+2
6	D2 - SOCIJALNA (dom za stare i nemoćne/ambulanta/zdravstveni dom/prateći rekreacijski sadržaji)	8	9352	3741	11222	9	Po+P+2

STAMBENA NAMJENA

Stanovanje je planirano uz sjeverni rub obuhvata, unutar prostornih cjelina broj 7, 8 i 9.

Ishođenje odgovarajućeg odobrenja za građenje je moguće prema slijedećim uvjetima:

- Oblik i veličina prostorne cjeline kao i mogućih građevna čestica određeni su u grafičkom dijelu Izmjena i dopuna UPU-a, kartografski prikaz broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1.000;
- Na jednoj građevnoj čestici moguće je graditi stambene građevine sa gospodarskim i pomoćnim građevinama koje čine stambenu i gospodarsku cjelinu;
- Minimalna udaljenost građevine od granica susjednih građevnih čestica iznosi najmanje 3 m, a od javnoprometnih površina 5 m;
- Građevine je moguće graditi i bliže od 3 m od granice susjednih građevnih čestica, ukoliko udaljenost između građevina iznosi minimalno 6 m,
- Na udaljenosti od 5 m od javnoprometne površine definiran je građevni pravac uz južni rub gradivog dijela. Iznimno, mogući su istaci na pročeljima građevine uvjetovani oblikovnim, konstruktivnim ili tehnološkim zahtjevima. Mogu odstupati max. 1,5 m od građevnog pravca, u dužini od max. 1/3 dužine pročelja građevine;
- Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređena površina sa visokim zelenilom;
- Građevine mogu imati ravni ili kosi krov;
- Kolni pristup prostornim cjelinama predviđen je sa južne strane i kolnopješačkim površinama koje odvajaju prostorne cjeline 7, 8 i 9;
- Potrebno je uskladiti kolni pristup građevnih čestica sa obveznim drvoredom koji je planiran uz južni rub prostornih cjelina na način da se pristupi projektiraju između planiranog visokog zelenila.

- Visina potpornih zidova ne smije prijeći 1,5 m, a teren oko građevina sa potpornim zidovima, terasama i sličnim mora se izvesti na način da se ne promjeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednih građevnih čestica;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Izmjenama i dopunama UPU-a i prema posebnim uvjetima;
- Parkirališne potrebe zadovoljavaju se unutar prostorne cjeline sukladno parametrima iz poglavlja 5. ove Odluke.
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.
- Prostorni pokazatelji unutar prostorne cjeline prikazani su sljedećoj tablici:

STAMBENA NAMJENA							
Oznaka prostorne cjeline	Namjena prostorne cjeline	Oznaka građevne čestice	Površina građevne čestice	Koeficijent izgrađenosti (max) $K_{ig}=0.4$	Koeficijent iskorištenosti (max) $K_{is}=1.2$	Maksimalna visina građevine V	Maksimalni broj etaža
7	S - obiteljske kuće	9	477	143	572	7.5	Po+P+1+Pk
		10	648	194	778	7.5	Po+P+1+Pk
		11	927	278	1112	7.5	Po+P+1+Pk
		12	608	182	730	7.5	Po+P+1+Pk
		13	600	180	720	7.5	Po+P+1+Pk
8	S - obiteljske kuće	14	690	207	828	7.5	Po+P+1+Pk
		15	590	177	708	7.5	Po+P+1+Pk
		16	933	280	1120	7.5	Po+P+1+Pk
		17	966	290	1159	7.5	Po+P+1+Pk
9	S - obiteljske kuće	18	960	288	1152	7.5	Po+P+1+Pk
		19	872	262	1046	7.5	Po+P+1+Pk
		20	930	279	1116	7.5	Po+P+1+Pk

3.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

Urbanističkim planom, u grafičkom dijelu elaborata, prikazani su osnovni pravci i uređaji sustava prometne i komunalne infrastrukture. **PROMETNU,ULIČNU I KOMUNALNU INFRASTRUKTURNU MREŽU ČINE:**

- Prometni sustav
- Elektroenergetska mreža
- Telekomunikacijska mreža
- Vodoopskrbna mreža
- Odvodnja otpadnih voda

Trase i objekti infrastrukture, u postupku izdavanja akata kojim se odobrava građenje mogu u manjoj mjeri odstupati od onih utvrđenih Planom obzirom na prilagođavanja stvarnom stanju i detaljnijem mjerilu, konfiguraciju terena, moguću faznost i/ili etapnost gradnje i ostale čimbenike te se neće smatrati izmjenom Plana.

PROMET

Prometna i ulična mreža planiranog područja BORIKA –PRIMORSKI DOLAC vezana je na lokalnu cestu. Sa prometnice L67020 osigurani su kolni i pješački pristupi planiranim sadržajima unutar

obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a. prometne površine na planiranom području BORIKA - PRIMORSKI DOLAC, rezerviranu za kolni i pješački promet čine:

- javna parkirališta
- pristupne prometnice
- kolno – pješačke površine
- pješačke površine
- L67020 lokalna cesta

Pristupne prometnice su vezane na lokalnu cestu L67020 (sabrna prometnica). Sa njih je osiguran kolni pristup prostornim cjelinama unutar obuhvata Plana. Karakteristični poprečni presjeci: A (ukupno 11,50 m), B (ukupno 13,00 m), C (ukupno 11,50 m) i D (ukupno 12,50 m).

Kolno pješačke površine su planirane zapadnim i sjevernim rubom prostorne cjeline broj 6 (namjene R1-2 nogometni tereni) te između prostornih cjelina 7,8 i 9 stambene namjene. Karakteristični poprečni presjeci: E(ukupno 3,00 m) i F(ukupno 4,00 m. Mogu se koristiti za kolni i/ili pješački promet. Kolno – pješačke površine povezuju mrežu pristupnih prometnica unutar obuhvata.

Pješačke površine planirane su u smjeru sjever-jug te istok-zapad na način da osiguravaju pješački pristup do svih javnih i drugih sadržaja unutar obuhvata Plana. Glavnu pješačku mrežu čini pješački pravac koja povezuje zonu u smjeru istok – zapad prostorne cjeline sa javnim i društvenim, poslovnim i športsko rekreacijskim sadržajima te otvorene površine predviđenih trgova i javnih zelenih površina. Na tu istu os vezuju se mreža pješačkih ulica i drugih pješačkih pravaca. Njegova širina iznosi 4 m.

Naznačenu mrežu pješačkih pravaca potrebno je urediti kao pješačke površine, odnosno trg sa obaveznom sadnjom visokog zelenila. Sve naznačene pješačke površine moguće je rješavati kao čvrste površine za kretanje pješaka sa zelenim oazama, drvoredima, odmorištima, otvorenim kaskadama, podzidima, odmorištima i sl.

Promet u mirovanju se rješava na označenim parkirališnim površinama te parkiranjem na građevnim česticama. Zbog preglednosti i racionalnosti uređenja prostora javna parkirališta su grupirana uz najznačajnije sadržaje uz pristupne prometnice. Planirana su javna parkirališta na dvije lokacije unutar obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a. Parkiralište planirano u sjevernom dijelu obuhvata, uzdužno u tri niza uz pristupnu prometnicu kapaciteta približno 31 PM. Parkiralište planirano uz dom za stare i nemoćne, u istočnom dijelu obuhvata kapaciteta je približno 53PM. Ostala potrebna parkirališna mjesta moraju se riješiti unutar svake pojedine građevne čestice u skladu s potrebama te čestice sukladno sljedećoj tablici.

Navedeni broj parkirališnih mjesta je približan, a konačni broj ovisi o razmještanju pristupačnih parkirališnih mjesta za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti te organizaciji kolnih i pješačkih pristupa za novu zgradu općine (D1 – upravna namjena). Potreban broj i veličinu pristupačnih parkirališnih mjesta, za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, potrebno je odrediti prema posebnim propisima. Broj i veličina pristupačnih parkirališnih mjesta određuje se u odnosu na ukupni broj parkirališnih mjesta.

UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Planiranu distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju (DTK) potrebno je priključiti na postojeću DTK koja je položena južno od obuhvata Urbanističkog plana.

Za spajanje zgrada na telekomunikacijsku mrežu treba izvršiti sljedeće:

- planirani priključak izvesti u najbližem postojećem kabelskom zdencu što bliže komunikacijskom čvorištu;
- pri planiranju telekomunikacijske infrastrukture odabrati trasu udaljeniju u odnosu na elektroenergetske kabele;
- pri paralelnom vođenju DTK s ostalim infrastrukturnim instalacijama poštivati sljedeće minimalne udaljenosti:

DTK – energetski kabel do 10kV

0,5 m

DTK – telefonski kabel		0,5 m
DTK – vodovodna cijev promjera do 200mm	1,0 m	
DTK – vodovodna cijev promjera preko 200mm		2,0 m
DTK – cijev kanalizacijskih voda		1,0 m
- pri križanju DTK s ostalim infrastrukturnim instalacijama poštivati slijedeće minimalne udaljenosti:		
DTK – energetski kabel	0,5 m	
DTK – tk podzemni kabel	0,5 m	
DTK – vodovodna cijev	0,15 m	

Uz planirane trase DTK omogućava se postavljanje tk građevina (npr. vanjski kabinet-ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže.

Do svake zgrade treba postaviti instalacijske cijevi, i to u prometnim površinama i pločnicima PVC cijevi Ø110 mm, a za privode do zgrada cijevi PEHD Ø50 mm.

Dubina kabelskog rova za polaganje cijevi iznosi minimalno 80 cm, a pri prijelazu kolnika dubina je 1,2 m. Širina koridora za polaganje cijevi distributivne telekomunikacijske kabelske kanalizacije iznosi oko 0,4 do 0,5 m (ovisno o broju paralelno položenih cijevi).

Koristiti tipske montažne kabelske zdence prema zahtjevima vlasnika telekomunikacijske infrastrukture, s originalnim poklopcima za dozvoljene pritiske prema mjestu ugradnje.

Gdje se očekuje promet motornih vozila ugraditi poklopce nosivosti 400 kN, a u pješačkim površinama i slobodnom terenu poklopce nosivosti 125 kN.

Osim gore navedenih uvjeta svaka izgradnja DTK mora biti izvedena u skladu s važećim zakonima i pravilnicima.

Elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, omogućava se postavljanjem baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvatima na planiranim zgradama (uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće).

UVJETI GRADNJE ELEKTROENERGETSKE MREŽE

Za napajanje UPU-a Borik – Primorski dolac potrebno je izgraditi sljedeće:

- Izgraditi dvije trafostanice 10-20/0,4 kV instalirane snage 630 kVA
- KB 20(10) kV od trafostanice 110/10-20 kV "Primorski dolac" do UPU Borik.
- Izgraditi KB 20(10) kV rasplet unutar UPU-a
- Izgraditi KB 20(10) kV od granice UPU-a do postojećeg stupa DV 10 kV.
- Izgraditi javnu rasvjetu ulične mreže unutar UPU-a.

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije elektroenergetskih objekata treba obratiti pažnju na slijedeće uvjete:

- građevinska čestica predviđena za trafostanice 10-20/0,4 kV mora biti minimalno 7x6 m, posebno za trafostanice instalirane snage 2x1000 kVA minimalna veličina parcele je 9x8 m .
- Konačnu lokaciju odabrati u okviru postojeće parcele ili susjednih parcela u blizini središta konzuma, tako da se osigura kvalitetno napajanje do krajnjih potrošača na izvodima, a lokacija mora imati osiguran pristup vozilom radi gradnje, održavanja i upravljanja.
- Predviđa se mogućnost izgradnje manjih infrastrukturnih građevina (TS 10-20/0,4 kV) bez dodatnih ograničenja u smislu udaljenosti od prometnica i granica parcele, te mogućnost izgradnje istih unutar zona koje planom nisu predviđene za izgradnju (zelene površine, parkovi i sl).
- dubina kabelskih kanala iznosi 0,8m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2m.

- širina kabelskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela.
- na mjestima prelaska preko prometnica kabela se provlače kroz PVC cijevi promjera $\Phi 110$, $\Phi 160$, odnosno $\Phi 200$ ovisno o tipu kabela (JR, nn, VN).
- prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kabela se obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50mm².
- elektroenergetski kabela polažu se, gdje god je to moguće, u nogostup prometnice stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabela. Ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°

UVJETI GRADNJE VODOOPSKRBNE MREŽE

Opskrba vodom osigurati će se priključkom na javni vodoopskrbni sustav.

Trasa postojećeg cjevovoda DN 150 mm DUCTIL prati trasu asfaltnog puta cca. 3-4 metra od sjevernog ruba istog. Prometnim rješenjem predviđena je rekonstrukcija te ceste na način da se ista proširuje, odnosno pomiče južno (granica obuhvata UPU-a je sjeverni rub predviđene ceste, tako da je postojeća trasa cjevovoda ostala unutar granica UPU-a, a cesta je izmještena izvan, tako da je prema predmetnom prijedlogu UPU-a cjevovod izvan planirane ceste. Posljedica navedenog je da trasa postojećeg cjevovoda prolazi kroz prostorne cjeline. Nije potrebno njegovo izmještanje, već je potrebno samo ustanoviti pravo služnosti.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana potrebno je izgraditi vodoopskrbnu mrežu, a priključenje pojedinih potrošača na javni vodoopskrbni sustav obvezno je izvršiti u skladu s posebnim uvjetima javnopravnih tijela.

Svaka prostorna cjelina, odnosno zahvat u prostoru mora imati osiguran priključak na vodoopskrbni sustav. Pojedinačne priključke izvoditi u prometnim ili zelenim površinama (kolniku, nogostupu ili zelenoj površini) odnosno kroz pristupne putove do zgrada.

Vodoopskrbne cijevi postavljati, u pravilu, u prometnu površinu, usklađeno s rasporedom ostalih komunalnih instalacija. Vodoopskrbna mreža se ne smije postavljati ispod kanalizacijskih cijevi, niti kroz revizijska okna kanalizacije.

Sve građevine vodoopskrbnog sustava projektirati i izvoditi sukladno propisima i uvjetima kojima je regulirano projektiranje i gradnja tih građevina.

U cilju efikasne protupožarne zaštite, potrebno je osigurati dovoljne količine vode iz javnog vodoopskrbnog sustava, te izvesti vanjsku hidrantsku mrežu koju čine nadzemni hidranti.

Moguća su odstupanja od prikazanog rješenja vodoopskrbnih objekata, radi usklađenja s preciznijim geodetskim izmjerama te tehnološkim inovacijama i dostignućima, koja se neće smatrati izmjenama Urbanističkog plana.

Odvodnja otpadnih voda

Na području obuhvata Urbanističkog plana nije izgrađena kanalizacijska mreža otpadnih voda. Odvodnju otpadnih (fekalnih i oborinskih) voda područja unutar obuhvata Urbanističkog plana potrebno je riješiti razdjelnim kanalizacijskim sustavom, odnosno odvojeno zbrinuti fekalne i oborinske vode.

Fekalnu i oborinsku kanalizacijsku mrežu izvoditi unutar koridora planiranih kolnih i kolno-pješačkih prometnica, te pristupnih putova do pojedinih zgrada. U razdjelnom sustavu kanalizacije oborinski kanal izvoditi u sredini prometnice dok kanal fekalnih otpadnih voda smjestiti uz rub prometnice ili nogostup na suprotnoj strani prometnice od položaja vodovoda. Kanale fekalnih i oborinskih voda polagati na koti

nižoj od kote vodoopskrbnog cjevovoda. Kanalizacijsku mrežu otpadnih voda moguće je polagati unutar prostornih cjelina odnosno pojedinih zahvata.

Dimenzioniranje kanalizacijske mreže fekalnih i oborinskih voda odrediti će se na osnovi hidrauličkog proračuna u fazi izrade projektne dokumentacije.

Svi elementi građenja kanalizacijske mreže moraju se izvoditi u skladu sa pravilima struke, važećim normama i posebnim uvjetima javnopravnih tijela. Kanalizacijski sustav potrebno je redovito održavati i kontrolirati.

Moguća su manja odstupanja u pogledu rješenja objekata kanalizacije, radi usklađenja s preciznijim geodetskim izmjerama te tehnološkim inovacijama i dostignućima, koja se neće smatrati izmjenama ovog Urbanističkog plana.

Odvodnja fekalnih voda

Odvodnju fekalnih voda riješiti izgradnjom javnog fekalnog kanalizacijskog sustava za cijelu zonu.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana potrebno je izgraditi fekalnu kanalizacijsku mrežu te je spojiti na glavni kolektor fekalne kanalizacije. Glavni kolektor fekalne kanalizacije planiran je u trupu prometnice južno i izvan promatranog područja. Fekalne otpadne vode se gravitacijom preko glavnog kolektora dovode do uređaja za pročišćavanje, te nakon pročišćavanja ispuštaju u tlo putem upojnih bunara.

Područje obuhvata Urbanističkog plana nalazi se unutar II zone sanitarne zaštite te je u postupku ishoda lokacijske dozvole, potrebno ishoditi vodopravne uvjete nadležnog javnopravnog tijela (Hrvatske vode, Split).

Prema predloženom rješenju, uređaj se nalazi oko 70 m zračne linije od najbliže planirane izgradnje. Ukoliko je potrebno, uređaj za pročišćavanje je moguće postaviti i unutar zaštitnih zelenih površina. Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda mora od prometnica biti udaljen najmanje 10 m, uz obvezu izvedbe tampona od gustog zelenila (visoko zimzeleno raslinje – stabla i sl.).

Na javni fekalni kanalizacijski sustav potrebno je priključiti sve zgrade. Otpadne vode čiji je sastav lošiji od dopuštenog potrebno je prije upuštanja u fekalnu kanalizacijsku mrežu pročititi i dovesti na razinu sastava fekalnih otpadnih voda.

Uređaj za pročišćavanje treba imati onaj stupanj pročišćavanja kojim se u ispuštenim vodama i u prijemniku postižu dopuštene koncentracije štetnih tvari propisane posebnim Pravilnikom.

Do izgradnje vlastitog sustava za pročišćavanje dozvoljava se slijedeće:

- za zgrade kapaciteta do 10 ES moguće je primijeniti prijelazno rješenje sabirnih jama;
- za zgrade kapaciteta iznad 10 ES obvezna je izgradnja privremenih uređaja za pročišćavanje (na jedan uređaj za pročišćavanje može se priključiti više zgrada odnosno prostornih cjelina).

Nakon izgradnje javnog fekalnog kanalizacijskog sustava za cijelu zonu, svi sadržaji obuhvata Urbanističkog plana moraju se priključiti na javnu kanalizaciju.

Odvodnja oborinskih voda

Oborinske vode s krovova zgrada („čiste“ oborinske vode) upustiti direktno u teren putem upojnih površina/bunara unutar prostorne cjeline odnosno pojedinog zahvata, bez prethodnog pročišćavanja, na način da se ne ugroze okolne zgrade. Iste vode se mogu koristiti za potrebe zalijevanja, navodnjavanja i dr.

Oborinske vode s prometnica, parkirališta i manipulativnih površina, unutar granica pojedine prostorne cjeline odnosno zahvata, potrebno je prikupiti te nakon pročišćavanja (separator masti, ulja i taloga) upustiti u teren unutar prostorne cjeline odnosno zahvata putem upojnih površina/bunara ili onečišćene

ispustiti u sustav oborinske kanalizacije u profilu prometnica te ih naknadno pročistiti. Kako bi se smanjile količine oborinskih voda unutar prostornih cjelina koje je potrebno tretirati prije upuštanja, preporuča se korištenje što veće površine neizgrađenog dijela prostorne jedinice za zelene vodopropusne površine, odnosno minimalno prema ovim Odredbama.

Oborinske vode s javnih prometnica i parkirališta unutar Urbanističkog plana potrebno je sakupiti putem slivnika u sustav oborinske kanalizacije te nakon pročišćavanja (separatori masti, ulja i taloga) upustiti u tlo putem upojnih površina/bunara ili u more.

Konačnu dispoziciju oborinskih voda kao i dimenzioniranje sustava oborinske odvodnje (cjevovodi, mastolovi, ispusti) treba odrediti na osnovi hidrauličkog proračuna mjerodavnih maksimalnih dotoka oborinskih voda u fazi izrade projektne dokumentacije

3.4 UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA

Zelene površine, određene u kartografskom prikazu broj 1 *Korištenje i namjena površina* obuhvaćaju slijedeće površine:

- zaštitne zelene površine Z
- uređene zelene površine Z1

Zaštitne zelene površine predjela BORIKA – PRIMORSKI DOLAC (Z) Zaštitne zelene površine planirane su uz lokalnu cestu uz južni rub obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a. Unutar tih površina planirana je sadnja visokog i niskog zelenila te mogućnost postavljanja infrastrukturne mreže i komunalnih uređaja.

Zaštitne zelene površine uređuju se sadnjom niskog i visokog zelenila ili održavanjem prirodnog zelenila.

Javne zelene površine predjela BORIKA – PRIMORSKI DOLAC (Z1) obuhvaćaju javni park u jugozapadnom dijelu obuhvata unutar prostorne cjeline broj 2(moguće građevne čestice broj 4) kao što je označeno na kartografskom prikazu broj 4, *Način i uvjeti gradnje*, u mjerilu 1 : 1000. Površina je planirana kao javni park sa obaveznim uređenjem zelenih površina i dječjeg igrališta. Moguće je postavljanje skulptura, fontana, uređenje odmorišta i pješačkih staza i sl. Također je predviđena mogućnost izgradnje prizemne građevine maksimalnog GBP-a 500 m2 za potrebe izgradnje zatvorenih prostora boćališta. Projekt uređenja zelenih i pješačkih površina javnog parka kao i smjernice za izgradnju boćališta sastavni su dio jedinstvenog projekta uređenja pješačkih i zelenih površina unutar prostorne cjeline broj 2 koji se izrađuje sukladno članku broj 22 ove Odluke.

Na grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 3, *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora* u mjerilu 1:1000, uz površine odmorišta i vrtove te zaštitnih zelenih površina, prikazane su površine unutar prostornih cjelina koje treba obvezno ozeleniti, odnosno urediti kao zelene površine sa pretežito visokim zelenilom.

Moguće je uređenje pješačkih staza, terasa, oblikovanje kamenih podzida, uređenje odmorišta, i sl.

Drvoređi se predviđaju uz kolne i pješačke prometnice prema prikazu na grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1000.“

3.4.1 UVJETI I NAČIN GRADNJE

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenje površina prikazani su detaljno jer se planirani sadržaji realiziraju direktno temeljem Urbanističkog plana, odnosno prikazani su za pojedinačne zahvate u prostoru - prostorne jedinice, koje odgovaraju građevnoj čestici. Za planirane sadržaje prikazani su slijedeći prostorni pokazatelji:

- namjena prostorne jedinice;
- površina prostorne jedinice;
- najveća izgrađenost prostorne jedinice;
- najveća iskoristivost prostorne jedinice;
- najmanja uređena zelena površina unutar prostorne jedinice;
- oznaka prostorne jedinice.

Prostorni pokazatelji su izraženi za obuhvat prostorne jedinice, a u slučaju kada je građevna čestica drugačija od prostorne jedinice, iskazani prostorni pokazatelji za prostornu jedinicu mogu se izvesti na istovjetan način u odnosu na novu površinu

3.4.2 ZAŠTITA PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Na području obuhvata Urbanističkog plana nema spomenika kulture u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Planira se održavanje i očuvanje suhozida uz sjeverozapadni rub obuhvata zone. Suhozidi se štite, a kolno pješačka površina se postavlja tako da slijedi njihov smjer i u cijelosti ih štiti.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke strukture ili artefakte, investitor i izvođač radova dužni su bez odlaganja prekinuti radove te nalaz prijaviti Konzervatorskom odjelu u Trogiru, sukladno članku broj 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Ukoliko se ocjeni potrebnim, izvršit će se zaštitna arheološka istraživanja koja će nakon jasnijeg uvida u veličinu lokaliteta biti ugovorena s investitorom. Arheološko istraživanje mogu obavljati ovlaštene institucije kao i registrirane arheološke tvrtke.

3.5. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ.

U cilju zaštite zraka Urbanističkim planom se omogućava racionalno rješenje sustava grijanja i hlađenja građevina gradnjom jedne ili više centralnih toplana u sklopu planiranih građevina.

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

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

Mjere zaštite voda

Obzirom da se predmetno područje nalazi u vodozaštitnoj zoni Pantane (II zona sanitarne zaštite) odvodnji oborinskih i otpadnih voda se pristupa oprezno. U cilju zaštite voda i tla od zagađivanja predviđena je izgradnja uređaja za pročišćavanje kao dugoročno rješenje odvodnje fekalnih voda. U slučaju izvođenja objekata do 10 ES moguće je primijeniti prijelazno rješenje sabirnih jama. Ukoliko je riječ o građevinama kapaciteta iznad 10 ES obvezna je izgradnja uređaja za pročišćavanje u skladu sa kapacitetom objekata koji su u pitanju sve do izgradnje uređaja za čitavu zonu.

Što se tiče odvodnje oborinskih voda predviđeno je sakupljanje otpadnih ulja i drugih sekundarnih sirovina putem separatora za ulje i slivnika oborinske odvodnje.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana, prema odredbama Pravilnika o utvrđivanju zona sanitarne zaštite i izvorišta (NN 66/11 i 47/13) u II zoni sanitarne zaštite izvorišta sa zahvaćanjem voda iz vodonosnika s pukotinskom i pukotinsko-kavernoznom poroznosti, zabranjuje se:

- ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda,
- građenje postrojenja za proizvodnju opasnih i onečišćujućih tvari za vode i vodni okoliš,
- građenje građevina za oporabu, obradu i odlaganje opasnog otpada,
- uskladištenje radioaktivnih i za vode i vodni okoliš opasnih i onečišćujućih tvari, izuzev uskladištenja količina lož ulja dovoljnih za potrebe domaćinstva, pogonskog goriva i maziva za poljoprivredne strojeve, ako su provedene propisane sigurnosne mjere za građenje, dovoz, punjenje, uskladištenje i uporabu,
- skidanje pokrovnog sloja zemlje osim na mjestima izgradnje građevina koje je dopušteno graditi prema odredbama Pravilnika o utvrđivanju zona sanitarne zaštite i izvorišta (NN 66/11 i 47/13),
- građenje prometnica i parkirališta bez građevina odvodnje, uređaja za prikupljanje ulja i masti i odgovarajućeg sustava pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda,
- upotreba praškastih (u rinfuzi) eksploziva kod miniranja većeg opsega,
- građenje cjevovoda za transport tekućina koje mogu izazvati onečišćenje voda bez propisane zaštite voda,
- izgradnja benzinskih postaja bez spremnika s dvostrukom stjenkom, uređajem za automatsko detektiranje i dojavu propuštanja te zaštitnom građevinom (tankvanom),
- građenje svih industrijskih postrojenja koje onečišćuju vode i vodni okoliš,
- građenje drugih građevina koje mogu ugroziti kakvoću podzemne vode,
- skladištenje i odlaganje otpada, gradnja odlagališta otpada, građevina za zbrinjavanje otpada uključujući spalionice otpada, regionalnih i županijskih centara za gospodarenje otpadom, reciklažnih dvorišta i pretovarnih stanica za otpad ako nije planirana provedba mjera zaštite voda te postrojenja za obradu, oporabu i zbrinjavanje opasnog otpada.

Zelene površine se mogu održavati isključivo uz primjenu dozvoljenih gnojiva i sredstava za zaštitu bilja prema posebnom propisu.

Iznimno, uz suglasnost Hrvatskih voda, mogu se dopustiti određeni zahvati u prostoru odnosno određene djelatnosti u zoni sanitarne zaštite podzemnih vodonosnika ako se:

1. provedu detaljni vodoistražni radovi kojima se ispituje utjecaj užega prostora zone sanitarne zaštite, u kojem se namjerava izvesti zahvat u prostoru odnosno obavljati određena djelatnost (mikrozona), na vodonosnik;
2. na temelju detaljnih vodoistražnih radova izradi poseban elaborat mikrozoniranja koji ima za svrhu dokazati okolnosti iz Pravilnika o utvrđivanju zona sanitarne zaštite i izvorišta (NN 66/11 i 47/13);
3. elaboratom mikrozoniranja predvide odgovarajuće mjere zaštite vodonosnika u mikrozoni;

te tako dokažu značajke utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zona sanitarne zaštite i izvorišta (NN 66/11 i 47/13).

Investitor planiranog zahvata u mikrozoni mora ishoditi vodopravne uvjete od Hrvatskih voda kojima će se odrediti provođenje vodoistražnih radova i mikrozoniranje.

Mjere zaštite od požara obuhvaćaju slijedeće:

1. Pri projektiranju mjere zaštite od požara, voditi računa posebno o:
 - mogućnosti evakuacije i spašavanja ljudi, životinja i imovine
 - sigurnosnim udaljenostima između građevina ili njihovom požarnom odjeljivanju
 - osiguranju pristupa i operativnih površina za vatrogasna vozila
 - osiguranju dostatnih izvora vode za gašenje, uzimajući u obzir postojeća i nova naselja, građevine, postrojenja i prostore te njihova požarna opterećenja i zauzetost osobama
2. Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku, a u dijelu posebnih propisa gdje ne postoje hrvatski propisi koriste se priznate metode proračuna i modela. Posebnu pozornost obratiti na:
 - Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 142/03)

- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara (NN 29/13)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06)
- Garaže projektirati prema austrijskom standardu za objekte za parkiranje TRVB N 106
- stambene zgrade projektirati prema austrijskom standardu TRVB N 115/00
- uredske zgrade projektirati prema austrijskom standardu TRVB N 115/00 odnosno američkim smjernicama NFPA 101/2009
- trgovačke e sadržaje projektirati u skladu s tehničkim smjernicama: austrijskim standardom TRVB N 138 Prodajna a mjesta građevinska zaštita od požara) ili američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2009)
- športske dvorane projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2009)
- izlazne putove iz građevna projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (2009)

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

4. U slučaju da se unutar građevina stavlja u promet, koriste i skladište zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno odredbama članka broj 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95, 56/10)“