

OBRAZLOŽENJE URBANISTIČKOG PLANA

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja za građevinsko područje mješovite namjene na dijelu naselja Hvar – Križni rat utvrđena je Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Zone stanovanja u zelenilu („Službeni glasnik Grada Hvara“, broj 3/17).

Važeći dokument prostornog uređenja šireg područja s kojim ovaj Urbanistički plan uređenja mora biti usklađen je Prostorni plan uređenja Grada Hvara („Službeni glasnik Grada Hvara“, broj 02/07, 09/10, 05/16 i 07/18 – pročišćeni tekst).

Urbanistički plan uređenja obuhvaća neizgrađeno građevinsko područje u dijelu naselja Hvar – Križni rat, označen na kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja grada Hvara kao Zona D – Stanovanje u zelenilu. Namijenjeno je mješovitoj gradnji samostojećih obiteljskih kuća – urbanih vila.

Površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja iznosi 7,65 ha. Područje obuhvata Urbanističkog plana oblikovano je kao dugo usko građevinskom područje, u smjeru istok – zapad. Duljina obuhvaćenog područja iznosi oko 800 m, a širina od 100 m.

Granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja prikazana je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana uređenja kartografskim prikazima u mjerilu 1:2000.

Urbanistički plan sastoji se od slijedećeg:

I TEKSTUALNI DIO

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA
2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI
3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA
5. UVJETI UREĐENJA ODNOSENJE GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA
 - 5.1 Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1 Parkirališta i garaže
 - 5.1.2 Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 5.2 Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 5.3 Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 5.3.1 Elektroenergetska mreža
 - 5.3.2 Vodoopskrbna mreža
 - 5.3.3 Odvodnja otpadnih voda
 - 5.3.4 Zaštita voda
 6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA
I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI
8. POSTUPANJE S OTPADOM
9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
10. MJERE PROVEDBE URBANISTIČKOG PLANA

II GRAFIČKI DIO

- | | |
|--|--------|
| 1. Korištenje i namjena površina | 1:2000 |
| 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: | |
| 2.1 Prometna i ulična mreža | 1:2000 |
| 2.2 Elektroenergetska mreža | 1:2000 |
| 2.3 Telekomunikacijska mreža | 1:2000 |
| 2.4 Vodoopskrbna mreža | 1:2000 |
| 2.5 Odvodnja otpadnih voda | 1:2000 |
| 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina | 1:2000 |
| 4. Način i uvjeti gradnje | 1:2000 |

III OBVEZNI PRILOZI URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

- A OBRAZLOŽENJE URBANISTIČKOG PLANA
- B STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNA PLANSKA RJEŠENJA
- C ZAHTJEVI TEMELJEM ČLANKA 90. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU
- D IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI
- E EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA URBANISTIČKOG PLANA
- F SAŽETAK ZA JAVNOST
- G ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA
- H OSTALI PRILOZI

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja smješteno je na predjelu Križni rat u naselju Hvar. To je pretežno neizgrađeno područje, a na dijelu područja izgrađene su četiri zgrade, nepovezane i različitih gabarita. Nalazi se unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja (1000 m od obalne crte). Duljina obuhvaćenog područja iznosi oko 800 m, a širina od 100 m.

Glavne karakteristike područja su južna orientacija, blagi do strmi nagibi terena. To je zapušteno bivše poljoprivredno zemljište s mrežom suhozidova – međa. Osunčanost područja je vrlo dobra. Prema teren, dijelom u većem nagibu, područje obuhvata je relativno pogodno za gradnju.

Područje obuhvata Urbanističkog plana je pretežito neizgrađeno i komunalno neopremljeno. Razlog za izradu Urbanističkog plana je plansko uređenje područja za novu kvalitetnu stambenu gradnju.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Područje obuhvaćeno Urbanističkim planom ima prostorne mogućnosti razvoja za smještaj stambenih zgrada – urbanih vila. To je južna padina između Križne luke i uvale Pokonji dol, koja je u dijelu prema moru, sjeverno od ulice Ivana Vučetića, obrasla visokim zelenilom (šuma alepskog bora). Područje je pretežno neizgrađeno, osim površine koje su zauzele četiri zgrade. Prostorno razvojne značajke buduće zone stanovanja određene su prostornim planovima šireg područja (Prostorni plan uređenja Grada Hvara), položajem područja u odnosu na druge dijelove naselje Hvar i njegovo priobalje, morfologijom i konfiguracijom terena, te povijesnim nasleđem koje se ogleda u postojećoj parcelaciji zemljišta, putovima, poljoprivrednim kulturama te biljnim pokrovom.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Gledano u cjelini infrastrukturna opremljenost područja je danas nezadovoljavajuća. Kako se radi o području koje se nastavlja na izgrađene dijelove Hvara potrebna je dogradnja postojeće prometne i komunalne infrastrukture.

Postojeće stanje cestovnog i pomorskog prometa

Na područje obuhvaćenom Urbanističkim planom nema izgrađene cestovne infrastrukture pa je potrebna gradnja ulica koje bi se priključile na postojeću uličnu mrežu naselja Hvar.

TK instalacije na ovom području nisu izvedene, a moguć je priključak rubno na ulici Ambroza Bodlovića.

Postojeća elektroenergetika

Na području obuhvata Urbanističkog plana nema izvedene elektroenergetske mreže, osim trase dalekovoda DV 10 kV. Izvan obuhvata, uz ulicu Ambroza Bodlovića izvedena je TS 10(20)/0,4 kV.

Vodoopskrba

Na području obuhvata Urbanističkog plana nema izvedene vodoopskrbne mreže, moguć je priključak na gradsku mrežu, koja je izgrađena do rubnih dijelova obuhvata Urbanističkog plana.

Postojeće stanje sakupljanja otpadnih i oborinskih voda

Na području obuhvata Urbanističkog plana nema izvedene kanalizacijske, moguć je priključak na gradsku mrežu, koja je izgrađena do rubnih dijelova obuhvata Urbanističkog plana.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno – povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Na području obuhvata Urbanističkog plana uređenja nema zaštićenih prirodnih vrijednosti. Ukupno, područje otoka zauzima ekološka mreža - područje očuvanja značajno za ptice (POP) HR10000036 Srednjedalmatinski otoci i Pelješac.

Nema zaštićenih spomenika kulture, ali radi mogućeg arheološkog potencijala lokaliteta potrebno je kod iskopa osigurati odgovarajući nadzor.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prostorni plan uređenja grada Hvara

(„Službeni glasnik Grada Hvara“, broj 02/07, 09/10, 05/16 i 07/18 – pročišćeni tekst)

Prostorni plan uređenja Grada Hvara utvrđuje uvjete za dugoročno uređenje područja Grada, svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša, zaštitu kulturne baštine i vrijednih dijelova prirode i krajolika.

Prostorni plan uređenja Grada Hvara obuhvaća 7.586 ha i čine ga naselja Brusje, Hvar, Jagodna, Malo Grablje, Milna, sv. Nedilja, Velo Grablje i Zarače. Svrha i opći cilj Prostornog plana uređenja Grada Hvara je:

- Prostorni razvoj temeljen na demografskom razvoju, odnosno prirodnom priraštaju stanovništva i ograničenom doseljavanju radno sposobnog stanovništva.
- Zaštita vrijednih područja, posebno mora i obale, šuma i vrijednih poljoprivrednih površina, te spomeničkih lokaliteta i vrijednih krajolika.
- Gospodarski razvoj baziran na turizmu, pomorstvu, poljoprivrednoj proizvodnji, te proizvodnim i servisnim djelatnostima malih mjerila i čistih tehnologija;
- Osiguranje prostora i lokacija za prometne i infrastrukturne zahvate i ostale objekte i sadržaje državnog i županijskog značaja.
- Osiguranje primjerenog razvoja, opremanja i uređivanja prostora, te čuvanje posebnosti tipoloških i morfoloških obilježja prostora.

Prostornim planom uređenja Grada Hvara planirano je neizgrađeno građevinsko područje mješovite namjene, zona u zelenilu, oznake d za gradnju samostojećih stambenih građevina – urbane vile, za koje je obvezno donošenje Urbanističkog plana uređenja.

Građevinsko područje predstavlja one dijelove prostora određenih Prostornim planom uređenja grada Hvara koji su predviđeni za izgradnju i uređenje naselja, a sastoje se od izgrađenih i neizgrađenih dijelova mješovite - pretežito stambene, gospodarske - poslovne i ugostiteljsko turističke, te športsko rekreativske namjene i zelenih površina u funkciji uređenja i razvoja naselja,

Zone pretežito mješovite namjene naselja izgrađuju se novim sadržajima na temelju Prostornog plana u izgrađenom odnosno uređenom dijelu građevinskog područja ili urbanističkog plana

uređenja u neizgrađenom dijelu građevinskog područja. Za područje zone stanovanja u zelenilu utvrđena je mješovita namjena u kojoj se mogu graditi propisane stambene građevine sukladno ovim odredbama.

Mješovita namjena

Građevinska područja naselja mješovite namjene su površine u kojima prevladava stambena izgradnja niske gustoće (primarna namjena), i to obiteljske kuće, stambeno poslovne i poslovne građevine, te svi sadržaji naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena): športsko-rekreacijski, zdravstveni, obrazovni, vjerski, trgovачki, uslužni, ugostiteljsko turistički i proizvodno zanatski, kao i prometne i zelene površine i komunalni objekti i uređaji.

Sadržaji sekundarne namjene iz prethodnog stavka mogu se ostvariti korištenjem zasebne građevine, dijela građevine, zasebne parcele ili dijela parcele uz uvjet da ove aktivnosti ne stvaraju buku i na drugi način ne ometaju primarnu funkciju.

Stambenim građevinama smatraju se obiteljske kuće i stambeno poslovne građevine.

Obiteljska kuća je građevina koja može imati maksimalno 4 stambene jedinice. Građevine mogu biti slobodnostojeće ili poluugrađene. Ne dopušta se gradnja nizova. Ako se gradi unutar zona mješovite namjene obiteljska kuća može sadržavati i poslovni prostor za tihe i čiste poslovne djelatnosti, definirane u članku 16. i 16.a, te za ugostiteljsko turističku djelatnost (sobe ili apartmani) koji može zauzimati maksimalno 30% GBP-a .

U sklopu građevinskih područja mješovite namjene naselja obvezno je planirati i uređivati parkovne, rekreacijske i zaštitne zelene površine, koje mogu sadržavati i biciklističke staze, pješačke puteve, športsko-rekreacijske površine i igrališta i sl.

Pretežito neizgrađena područja mješovite namjene, za koja je obvezna izrada UPU, obvezno je planirati na način da se 15% površine zahvata planira za zelene površine, sport i rekreaciju i dječja igrališta.

Sve građevine moraju imati priključak na prometnu površinu prema propisanim uvjetima.

Oblikovanje građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti prilagođeno ambijentu, vodeći računa o krajobrazu i o načinu građenja naselja. Moraju se koristiti lokalni tradicijski oblici, boje i materijali.

Građevine mogu biti građene od kamena, obložene kamenom kao vanjskim slojem višeslojnog zida, ili žbukane u bojama, u skladu s elementima tradicijskog graditeljstva. Nije dozvoljeno oblaganje pročelja kamenim pločama. Žbuka može biti bijela, svijetli oker ili u drugim svijetlim nijansama iz paleta prirodnih boja oker i crvene proizašlih iz nijansi oker ili crvene cigle. Ako se pročelja oblažu kamenom, oblaganjem moraju biti obuhvaćeni volumeni a ne pojedinačne plohe. Potrebno je koristiti tradicionalne načine obrade kamenja, odnosno suvremene interpretacije istih, bez isticanja fuga u drugoj boji i bez korištenja završne obrade kamenja tipa bunje (bunjice). Oblaganje i gradnja kamenom izvodi se u horizontalnom ravnom vezu s istom visinom kamenja.

Građevine oblikovati na tradicijski način ili tako da se tradicijski elementi gradnje interpretiraju na suvremenim načinima, uz poštivanje tradicionalnih materijala. Za građevine oblikovane na suvremenim načinima uvjeti za tradicijsku gradnju nisu obvezujući, već se koriste samo kao polazišne smjernice pri oblikovanju.

Tradicijsko graditeljstvo je prvenstveno graditeljstvo čistih geometrijskih tijela. Kuća pravokutnog tlocrta oblikuje se kao čisti kvadar zaključen dvovodnim krovištem sa zatbatima ili ako je kvadratnog tlocrta kao kocka zaključena dvovodnim ili četverovodnim, piramidalni krovom. Kompozicija pročelja treba biti simetrična i podjednakih otvora na katovima. Moguća je gradacija katova s time da su, primjerice, otvori prvog kata veći od otvora drugog kata. Elementi kompozicije koji izlaze van ravnine pročelja rješavaju se kao dodaci na plohu pročelja ili krovišta (balkoni, luminari itd.) pri čemu kuća ne smije izgubiti osobine čistog i zatvorenog geometrijskog tijela.

Prilikom oblikovanja, građevina na tradicijski način, obvezno je poštivati sljedeće uvjete:

- loggie se mogu graditi od kraja do kraja ruba fasade, dok balkoni moraju biti kraći po dužini za minimalno 0,5 m od ugla objekta
- na zabatnim stranama ne dozvoljava se natkrivanje balkona s armiranobetonskom pločom
- otvori - vrata i prozori na građevinama moraju biti u klasičnom dalmatinskom omjeru (npr. širina/visina: 100/120cm, 110/140cm, 120/140cm, 100/140cm), a balkonska vrata 100/200cm, 120/220cm, 140/220cm. Zatvori trebaju biti isključivo dalmatinske škure ili grilje. Kod loggia, može se izvoditi staklena stijena i većih dimenzija, sa zatvorom od grilja
- vanjska stubišta u pravilu se grade za pristup do prve etaže građevine. Ne dozvoljava se gradnja vanjskih stubišta za pristup do ostalih katova građevine (II kat, potkrovle), ukoliko to pad terena ne omogućava
- ne dopušta se spajanje vrata i prozora 'na koljeno', osim u prizemnim i suterenskim etažama građevine.
- nad dvorištima i terasama dozvoljava se odrina (pergola), na nenatkrivenim terasama i balkonima dozvoljava se platnena tenda.

Krovišta su u pravilu kosa, dvostrešna ili četverostrešna, nagiba između 20 i 35°. Na kosom terenu se u slučaju dvostrešnog krova sljeme krova mora postaviti po dužoj strani građevine i paralelno sa slojnicama. Ne smiju se mijenjati prevladavajući smjerovi sljemenja karakteristični za pojedine ulice ili dijelove naselja.

U pravilu se mora koristiti crijeplje crvene boje (kupa kanalica ili utoreni crijeplje - francuzica), a zabranjuju se pokrovi od salonita ili valovitog lima. U krovnoj plohi mogu se postaviti luminari ili abaini, koji se postavljaju u srednjoj trećini krovne plohe, simetrično u prozorskim osima ili u osima praznih ploha između prozorskih osi. Luminari se mogu postavljati i na fasadi građevine.

Visina luminara ne može prelaziti sljeme krova. Vjenac građevine se formira na sjecištu fasade i krovnih ploha građevine i mora biti kontinuiran, osim u slučaju kada su luminari postavljeni na fasadi građevine.

Krovište ne smije imati strehu te vjenac krova može biti maksimalno 25 cm istaknut od ruba fasade objekta, a na zabatu 10 cm. U starim dijelovima naselja krovni vjenac izvodi se od kamenih ploča.

Prema jednoj strani građevine sve krovne plohe moraju imati isti nagib. Nisu dopušteni vertikalni skokovi u krovnoj plohi. Kod četverostrešnog krova ili krova nad složenim tlocrtom linija vjenca mora ležati u istoj horizontalnoj ravnini (minimalno odstupanje je dopušteno jedino iznad stubišnog prostora).

U područjima izvan zona A i B konzervatorske zaštite, moguća je gradnja ravnog krova, a unutar navedenih zona zaštite samo na temelju konzervatorske studije koja će utvrditi opravdanost takvog zahvata. Na postojećim kućama s ravnim krovom unutar zone B zaštite

kultурно povijesne cjeline grada Hvara moguća je gradnja uvučenog nadgrađa, također na temelju konzervatorske studije koja će utvrditi opravdanost takvog zahvata.

U slučaju gradnje građevine s ravnim krovom moguća je gradnja uvučenog nadgrađa, uz sljedeće uvjete:

- gornji rub ogradne terase ne prelazi zadalu maksimalnu visinu građevine
- kut što ga zatvara najviša točka vanjskog ruba nadgrađa i rub ravnog krova (na sve 4 strane građevine) ne smije biti veći od 22°.

Promet u mirovanju

Potrebno je osigurati minimalno 1 PGM na 100 m² građevinske bruto površine za stambene građevine (ali ne manje od broja stanova), a za ostale namjene normativi su posebno propisani. Parkirališni prostor se osigurava na građevnoj čestici, a može se smjestiti i u dijelu građevine, uključujući podrumsku etažu.

Nije moguć smještaj parkirališta na čestici na način da se na njega pristupa izravno s prometnice.

U slučaju kosog terena i izgradnje potpornog zida prema ulici, koji je rezultat rješenja javno prometne površine, omogućava se gradnja garaža i pomoćnih prostorija iza potpornog zida, što se računa kao podumska etaža. U tom slučaju maksimalna visina podumske etaže može iznositi 3,5 m do kote vrha potpornog zida, mjereno od srednje kote javno prometne površine uz česticu. Ulazna rampa u podrum neće se smatrati najnižom kotom terena uz građevinu. Unutar potpornog zida moguće je formirati ulazni otvor širine maksimalno 2,5 m. Ne mogu se planirati prozori ili drugi otvori osim ulaznog.

Građevna čestica može imati 1 kolni ulaz, maksimalne širine 6 m ili dva kolna ulaza maksimalne širine 3,0 m.

Posebni uvjeti gradnje

Za dio naselja Hvar – Križni rat, označenom na kartografskom prikazu broj. 4 kao zona d - "stanovanje u zelenilu" propisuju se sljedeći uvjeti gradnje:

- najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m²;
- najveći koeficijent izgrađenosti - nadzemni KigN=0,15;
- najveća tlocrtna površina građevine iznosi 150 m²,
- najveći koeficijent isjiristivosti - nadzemni KisN=0,30;
- najveća visina građevine E=Po/S i 2 etaže, odnosno V= 7 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornjeg ruba vijenca.

Zone s posebnim uvjetima označene su slovima 'a' – 'g' na kartografskom prikazu br.4. Građevinska područja. U svim zonama s posebnim uvjetima gradnje pristup na prometnu površinu određuje se prema čl. 23., arhitektonsko oblikovanje građevina prema uvjetima iz čl. 24., a minimalni broj parkirališnih mesta prema uvjetima iz čl. 27. i 70.

Izuzetno se na području Grada Hvara može odobriti odstupanje od propisane veličine građevne čestice do 10%, ako je čestica smanjena radi formiranja čestice za javnu prometnicu.

Prometna infrastruktura

Za nerazvrstanu prometnicu određen je zaštitni pojas širine od 8 do 20 m.

Ulicom se smatra svaka cesta ili javni put u sklopu građevinskog područja unutar kojega će se izgraditi ili već postoje stambene ili druge građevine, te na koji te građevine imaju izravan pristup.

Ulice mogu biti kolne, kolno pješačke i pješačke.

Kolne ulice moraju imati najmanju širinu kolnika 5,50 m za dvosmjerni, odnosno 3,50 m za jednosmjerni promet, te nogostup širine 1,60 m. Izuzetno, u izgrađenom dijelu naselja gdje se ne mogu realizirati prometne površine u toj širini, može se omogućiti pristup na prometnu površinu minimalne širine 3,0 m za jednosmjerni te 4,5 m za dvosmjerni promet uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 100 m, a nogostup može imati manju širinu ili biti jednostran.

Kolno pješačke ulice moraju imati najmanju širinu 5,50 m za dvosmjerni, a 3,50 m za jednosmjerni promet.

Za pješačke ulice određuje se minimalna širina od 3,0 m, izuzetno u izgrađenom dijelu naselja 1,5 m.

Samo jedna vozna traka može se izgrađivati iznimno u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 m uz uvjet da se na 50 m ugradi ugibalište.

Priklučak građevne čestice na javno prometnu površinu može biti na jednom mjestu, maksimalne širine 6 m ili putem dva kolna ulaza maksimalne širine 3 m.

Minimalna udaljenost regulacijske linije od ivice kolnika mora biti tolika da se osigura mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka nasipa, bankine i nogostupa u skladu sa zakonskim propisima.

Udaljenost građevine od ruba zemljишnog pojasa nerazvrstanih cesta, trgova i javno prometnih površina ne smije biti manja od 5,0 metara.

Ograda građevne čestice uz nerazvrstane prometnice postavlja se na regulacijskoj liniji, a za ostale prema posebnim uvjetima.

Ne dopušta se izgradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koji sprečavaju proširenje uskih ulica ili njihovih dijelova, uklanjanje oštih zavoja, te izazivaju nepreglednost u prometu.

Ako se radi formiranja čestice za javnu prometnicu smanjuje susjedna građevna čestica, odobrava se odstupanje od propisane veličine građevne čestice do 10%. Odstupanje može iznositi najviše 40 m^2 za izgrađeni dio i najviše 50 m^2 za neizgrađeni dio građevinskog područja.

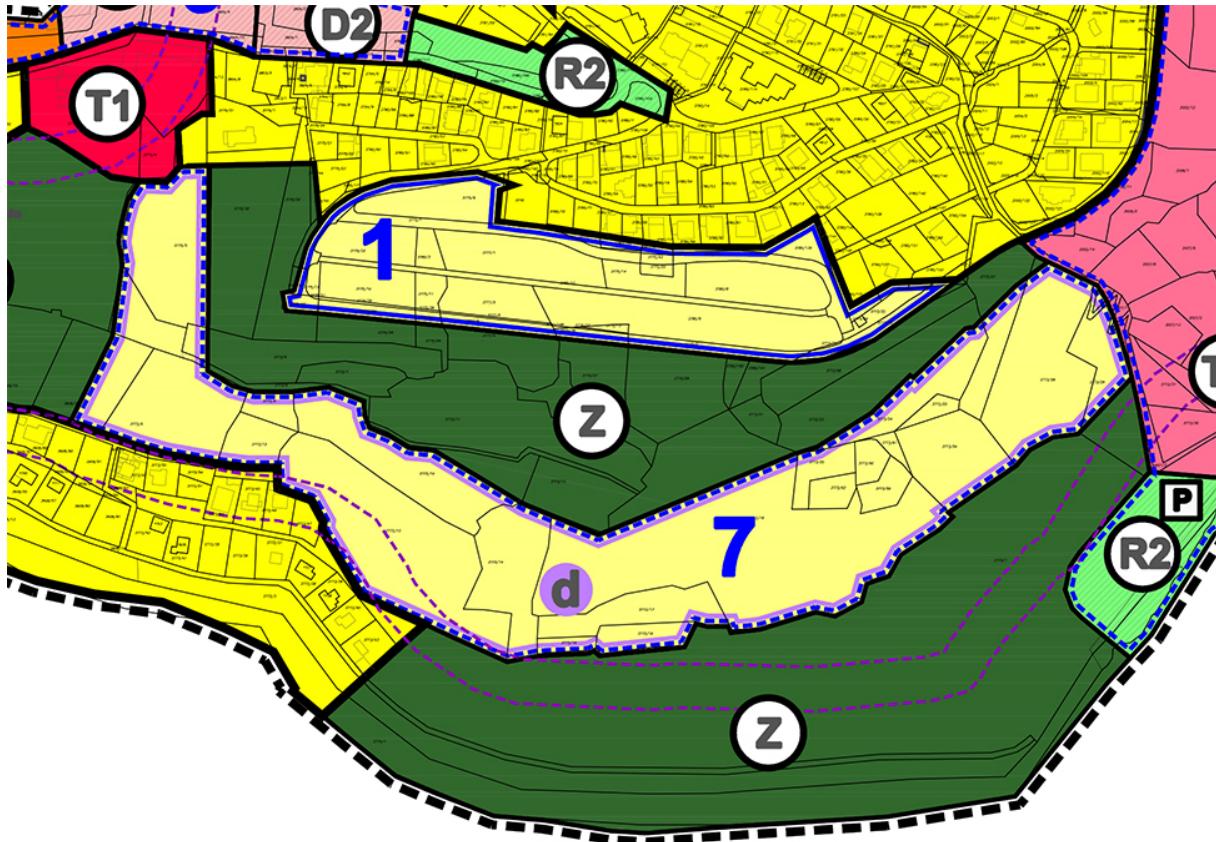
Prostornim planom su propisani normativi za osiguranje parkirališnih mjesta u postupku ishođenja akt za građenje. Potreban broj parkirališnih mjesta potrebno je osigurati na površini građevne čestice.

Obveza izrade urbanističkih planova uređenja

U izradi svih propisanih detaljnijih planova mogu se primijeniti viši prostorni standardi od onih propisanih ovom odlukom, na način da se može propisati veća minimalna površina građevinske čestice, manji koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti čestice ili zone, veća udaljenost građevine od ruba čestice, te manji broj etaža i manja visina građevine.

Urbanističkim planom je obvezno osigurati 10% neizgrađenog dijela za zelene površine, sport i rekreaciju te uz obveze parkiranja dodati i još 10% površine za javna parkirališta.

Uz ostale detaljnije prostorne planove propisana je obveza izrade Urbanističkog plana uređenja zone stanovanja u zelenilu



*Slika 1. Izvod iz kartografskog prikaza broj 4. „Gradjevinska područja“
Prostornog plana uređenja Grada Hvara*

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Na području obuhvata Urbanističkog plana određena je gradnja stambenih građevina za smještaj stalnog stanovništva, odnosno osiguranje građevinskog područja za stalno ili povremeno stanovanje. Izgradnja planiranih građevina može potaknut demografske promjene, posebno jer se radi o budućem kvalitetnom stanovanju.

Očekuje se realizacija zone stanovanja u zelenilu u fazama. Time je moguća i određena „fazna“ stabilizacija demografskih i gospodarskih kretanja, prilagođavanje novonastalom stanju u smislu pripreme šireg područja za organizaciju građenja te infrastrukturno i drugo uređenje šireg područja.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Urbanističkim planom uređenja zone stanovanja u zelenilu Križni rat obuhvaćeno je ukupno 7,65 ha zemljišta.

Osnovni ciljevi izrade Urbanističkog plana uređenja su:

- definirati detaljnu namjenu površina;
- razraditi prometni sustav zone, te komunalnu i drugu infrastrukturu;
- propisati mjere zaštite okoliša i očuvanja prirodnih vrijednosti;
- propisati uvjete gradnje obiteljskih građevina sukladno posebnim uvjetima određenim Prostornim planom uređenja grada Hvara.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Urbanističkim planom uređenja zone stanovanja u zelenilu, Križni rat obuhvaćeno je ukupno 7,65 ha zemljišta.

Osnovni ciljevi izrade Urbanističkog plana uređenja su:

- definirati detaljnu namjenu površina;
- razraditi prometni sustav zone, te komunalnu i drugu infrastrukturu;
- propisati mjere zaštite okoliša i očuvanja prirodnih vrijednosti;
- propisati uvjete gradnje obiteljskih građevina sukladno posebnim uvjetima određenim Prostornim planom uređenja grada Hvara.

3.2. Osnovna namjena prostora

Određivanje namjene površina temelji se na prikladnosti prostora za pretežne ili karakteristične i isključive namjene kao i na utvrđivanju dinamičnih djelovanja i učinaka funkcija u prostoru (prometni sustavi, sustav središnjih naselja i razvojnih središta, gravitacije, poticaji razvoju i revitalizaciji područja i djelatnosti, općoj zaštiti i uređenju prostora i sl.).

Utvrđivanje namjene površina, polazi od:

- vrijednosti pojedinih područja (prirodnih i kulturno povijesnih)
- zatečenog stanja korištenja prostora;
- prostorno-funkcionalnih cjelina (gradskog naselja)

Osnovna namjena površina područja zone stanovanja u zelenilu Križni rat je pretežito stanovanje. To je pretežno neizgrađeno područje južne padine između Križne luke i uvale Pokonji dol.

Kolni pristup području planira se na način da se dogradi ulična mreža, odnosno izgrade prometnice unutra obuhvata Urbanističkog plana i priključe na ulice izvan obuhvata.

Ovim urbanističkim planom uređenja određuje se detaljnija podjela prema namjeni, obzirom na mikrolokacije i veličine pojedinih sadržaja te njihove uvjete korištenja prostora.

Tablica 1. Iskaz planirane namjene površina obuhvata Urbanističkog plana

NAMJENA POVRŠINA		POVRŠINA	
		m ²	%
1.	MJEŠOVITA NAMJENA M1 – pretežito stambena namjena	54 658,0	71,5
2.	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA (R2) R2 – rekreacija	4 760,0	6,3
3.	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)	6 740,0	8,8
4.	JAVNOPROMETNE PO VRŠINE	10 302,0	13,4
U K U P N O (obuhvat Urbanističkog plana)		76 460	76 460

Sve površine su izračunate na temelju digitalnog premjera geodetske (topografsko katastarske) podloge Urbanističkog plana u mjerilu 1:1000 pa su moguće razlike u mjerenu detaljnijih podloga ili mjerena stvarnog terena, a što se ne smatra izmjenom Urbanističkog plana.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

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 celine**. Za planirane sadržaje prikazani su u tablici broj 1. slijedeći prostorni pokazatelji:

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

Tablica 2. Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina po prostornim jedinicama unutar obuhvata mještovite namjene – pretežito stambene (M1)

OZNAKA PROSTORNE CJELINE	OZNAKA GRADIVOG DIJELA	POVRŠINA GRADIVOG DIJELA (m ²)	VRSTA GRAĐEVINA	NAJVEĆI NADZEMNI KOEFICIJENT IZGRAĐENOŠTI GRAĐEVNE ČESTICE (k _{igN})	NAJVEĆI NADZEMNI KOEFICIJENT ISKORISTIVO STI GRAĐEVNE ČESTICE (k _{isN})	VISINA GRAĐEVINE	
						BROJ ETAŽA* (E)*	VISINA (m)
1	1a - pretežno neizgrađeni dio	7 670	samostojeće SS	0,15	0,3	P+1	7,0
2	2a - pretežno neizgrađeni dio	11 581	samostojeće SS	0,15	0,3	P+1	7,0
	2b - pretežno izgrađeni dio	11 581	samostojeće SS	0,15	0,3	P+1	7,0
3	3a - pretežno neizgrađeni dio	7 736	samostojeće SS	0,15	0,3	P+1	7,0
	3b - pretežno izgrađeni dio	4 395	samostojeće SS	0,15	0,3	P+1	7,0
4	4a - pretežno neizgrađeni dio	6 235	samostojeće SS	0,15	0,3	P+1	7,0

* sve građevine se mogu graditi s podrumom ili suterenom unutar dopuštene zadane visine u metrima.

Površine iz prethodne tablice izračunate su na temelju digitalnog premjera topografskih prikaza pa su moguća odstupanja u stvarnom premjeru terena što se ne smatra izmjenom Urbanističkog plana.

3.4. Prometna i ulična mreža

Prometna i ulična mreža planiranog područja sastoji se od slijedećih ulica:

- glavna ulica, širine kolnika 5,5 m s jednostranim nogostupom širine 1,6 m i naizmjenično posloženim drvoredom širine 2,0 m i uzdužnim parkiralištem u javnom korištenju širine 2,5 m s druge strane ulice,
- glavna ulica, širine kolnika 5,5 m s obostranim nogostupom širine 1,6 m,
- pristupna ulica, širine kolnika 5,5 m s obostranim nogostupom širine 1,6 m,
- alternativna pristupna ulica, širine kolnika 3,5 m za jednosmjerni promet s jednostranim nogostupom širine 1,6 m,
- pješačkih površina širine najmanje 3,0 m i ostale pješačke površine širine najmanje 2,0 m.

Prikazane javnoprometne površine zauzimaju cca 10 976 m² ili 14,3 % ukupne površine obuhvata Urbanističkog plana, a oblikovno tvore mrežu koja osigurava kolni pristup planiranim sadržajima. Područje obuhvata Urbanističkog plana ostvaruje vezu s ostatkom naselja putem četiri priključka sa svih strana obuhvata. Sjeveroistočni i zapadni priključak prolaze kroz izgrađeno građevinsko područje naselja, a sjeverozapadni priključak spaja se s glavnom budućom prometnicom susjednog Urbanističkog plana uređenja Opuzena glavica i budućom prometnicom koja spaja predmetno raskrižje s državnom cestom DC 116. Južni priključak putem alternativne pristupne ulice povezuje područje predmetnog Plana s obalnom prometnicom.

Urbanističkim planom su osigurani uvjeti za gradnju punog profila sabirnih i pristupnih ulica (kolnik, bankina, usjek, nasip, odvodnja ulice i dr.). U profilu kolnih i pješačkih površina obvezno

je osigurati međusobno usklađeno vođenje ostale infrastrukture (voda, odvodnja, TK kanalizacija i energetski kabel).

Temeljem Urbanističkog plana moguće je ishoditi odgovarajući akt za građenje cesta unutar obuhvata Urbanističkog plana, a ceste izvan obuhvata koje su nužne za funkcioniranje prometa grade se na temelju odgovarajućeg akta za građenje u skladu s Prostornim planom uređenja Grada Hvara.

Glavna ulica predstavlja čini okosnicu prometne mreže područja. Za realizaciju glavne ulice određena je građevna čestica (koridor) širine 12,00 m. Unutar zadanog koridora potrebno je izvesti kolnik širine 5,50 m za odvijanje dvosmjernog prometa, jednostrani nogostup širine 1,6 m i naizmjenično posloženi drvored širine 2,0 m i uzdužno parkiralište u javnom korištenju širine 2,5 m s druge strane ulice. Na zapadnom dijelu koridora potrebno je izvesti kolnik širine 5,50 m za odvijanje dvosmjernog prometa, obostrani nogostup širine 1,6 m. Radi složene konfiguracije terena udaljenost regulacijske linije od vanjskog ruba kolnika ceste iznosi 1,50 m unutar kojeg je potrebno riješiti sve pripadajuće tehničke elemente ceste (pločnik, bankine, potporne zidove, usjek i sl.) u skladu s posebnim propisima. Uz glavnu ulicu određen je orientacijski položaj autobusnog stajališta.

Pristupne ulice i alternativna pristupna ulica predstavljaju sekundarnu mrežu prometnica predmetnog plana. Za realizaciju pristupne ulice određena je građevna čestica (koridor) širine 11,50 m. Unutar zadanog koridora potrebno je izvesti kolnik širine 5,50 m za odvijanje dvosmjernog prometa i obostrani nogostup širine 1,6 m. Radi složene konfiguracije terena udaljenost regulacijske linije od vanjskog ruba kolnika ceste iznosi 1,50 m unutar kojeg je potrebno riješiti sve pripadajuće tehničke elemente ceste (pločnik, bankine, potporne zidove, usjek i sl.) u skladu s posebnim propisima. Za realizaciju pristupne ulice određena je građevna čestica (koridor) širine 8,50 m. Unutar zadanog koridora potrebno je izvesti kolnik širine 3,50 m za odvijanje jednosmjernog prometa i jednostrani nogostup širine 1,6 m. Radi složene konfiguracije terena udaljenost regulacijske linije od vanjskog ruba kolnika ceste iznosi 1,75 m unutar kojeg je potrebno riješiti sve pripadajuće tehničke elemente ceste (pločnik, bankine, potporne zidove, usjek i sl.) u skladu s posebnim propisima.

Osim prikazanih prometnica omogućava se gradnja i drugih ulica i prometnih površina što se ne smatra izmjenom Urbanističkog plana. Priključak građevne čestice na javnoprometnu površinu može se osigurati jednim kolnim ulazom, maksimalne širine 6,0 m ili putem dva kolna ulaza maksimalne širine 3,0 m. Pristupi do pojedinih prostornih cjelina ili građevnih čestica, označeni u grafičkim prilozima mogu biti u sastavu građevne čestice sa pravom služnosti javnog prolaza.

Sve prometne površine, kojima se omogućava pristup građevnim česticama i sadržajima unutar obuhvata Plana, potrebno je izvesti bez arhitektonskih barijera tako da se omogući nesmetani pristup osobama smanjene pokretljivosti, sukladno posebnom propisu.

Promet u mirovanju

Promet u mirovanju se rješava na označenim parkiralištima u javnom korištenju i planiranim garažama, te unutar površine pojedine građevne čestice u garaži ili na otvorenom dijelu građevne čestice. Parkirališta je moguće urediti na terenu ili na ravnim krovovima zgrada.

Parkirališta u javnoj upotrebi planiraju se na tri lokacije unutar obuhvata Plana, ukupnog kapaciteta cca 35 PM. Uz glavnu ulicu planira se uređenje uzdužnih parking mesta na dvije lokacije kapaciteta cca 10 PM po lokaciji. Moguće je uređenje dodatnih uzdužnih parking mesta uz glavnu ulicu, a položaj prethodno spomenutih parking mesta je orientacijski i može se izmještati ukoliko je potrebno na tom mjestu osigurati kolni pristup građevnoj čestici, što se ne

smatra izmjenom Plana. Dodatno parkiralište u javnoj upotrebi planira se uz južni odvojak pristupne ulice s južne strane planirane športsko rekreacijske zone, kapaciteta cca 15 PM.

Unutar površine športsko rekreacijske namjene, ispod otvorenih sportskih i dječjih igrališta omogućava se gradnja podzemnih garaža u javnoj upotrebi, kapaciteta do 20 PGM po lokaciji. Maksimalni koeficijent izgrađenosti k_{ig} iznosi 0,50, a maksimalni koeficijent iskorištenosti k_{is} iznosi 1,00. Podzemne garaže mogu se graditi do ruba granice građevne čestice, odnosno gradivog dijela, a točan kapacitet odrediti će se tehničkom dokumentacijom za ishođenje odgovarajućeg odobrenja za građenje.

Na građevnoj čestici je potrebno osigurati prostor za smještaj vozila računajući najmanje 1PM (parkirališno mjesto) na 100 m² građevinske bruto površine za stambene građevine ali ne manje od 1PM po stanu/smještajnoj jedinici te najmanje 2PM na 100 m² građevinske bruto površine ostalog poslovnog prostora i 2,5PM na 100 m² građevinske bruto površine trgovackog prostora koji se uređuju u dijelu građevine. Smještaj parkirališta na čestici nije moguć na način da se na njega pristupa izravno s prometnice.

U slučaju kosog terena i izgradnje potpornog zida prema ulici, koji je rezultat rješenja javno prometne površine, omogućava se gradnja garaža iza potpornog zida, što se računa kao podumska etaža. U tom slučaju maksimalna visina podumske etaže može iznositi 3,5 m do kote vrha potpornog zida, mjereno od srednje kote javno prometne površine uz česticu. Ulazna rampa u podrum neće se smatrati najnižom kotom terena uz građevinu.

Pješačke površine se odnose na pješačke pravce u smjeru sjever – jug kojima se omogućava pješačka veza s južnim izgrađenim dijelom naselja i obalnom šetnicom unutar profila javnoprometnih površina unutar obuhvata Urbanističkog plana. Pješačke ulice su minimalne širine 3,0 m. Sve naznačene pješačke površine moguće je rješavati kao čvrste površine za kretanje pješaka. Uz pješačke površine uređuju se zelene oaze, drvoredi, odmorišta, vidikovci, otvorene kaskade, podzidi, i sl. u sklopu javnih i zaštitnih zelenih površina.

Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Rješenje elektroenergetske mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.3 „Telekomunikacijska mreža“ u mjerilu 1:2000. Prikazana telekomunikacijska mreža se može mijenjati ukoliko se tehničkom dokumentacijom preciznije utvrde trase i položaj planiranih građevina ili opravda racionalnije rješenje mreže.

Planiranu distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju (DTK) potrebno je priključiti na postojeću DTK iz najbližeg komutacijskog čvorišta.

Svaka postojeća i planirana građevina unutar građevinskog područja treba imati osiguran priključak na električku komunikacijsku mrežu. Električka komunikacijska mreža izvodi se podzemno i kroz prometne površine, kao tehnički sigurno i ekološki čisto rješenje, a prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste. Glavni vodovi položeni su u planiranim prometnicama. Priključni vodovi mogu se postavljati i u drugim trasama kolnih i pješačkih ulica te u zelenim površinama.

Uz trasu telekomunikacijske mreže omogućeno je postavljanje eventualno potrebnih građevina (vanjski kabinet – ormarić) za smještaj električke komunikacijske opreme a zbog uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže.

Do planiranih novih sadržaja, treba osigurati koridor za postavljanje EKI, s tim da do svake planirane građevine treba planirati i postaviti instalacijsku cijev te je povezati na postojeću DTK.

Instalacijska cijev se postavlja u prometnim površinama i pločnicima PVC cijevima profila 110 mm a privodi do građevina cijevima PEHD profila 50 mm.

Telekomunikacijska infrastruktura za pružanje telekomunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, obuhvaća postavljanje baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvativa na širem području, unutar ili izvan obuhvata Urbanističkog plana.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Prikazana komunalna infrastrukturna mreža se može mijenjati ukoliko se tehničkom dokumentacijom preciznije utvrde trase i položaj planiranih građevina ili opravda racionalnije rješenje mreže.

Elektroenergetska mreža

Za napajanje područja obuhvata Urbanističkog plana potrebno je izgraditi:

- trafostanicu 10-20/0,4 kV;
- izgraditi KB 10(20) kV za napajanje planiranih trafostanica (unutra i izvan obuhvata Urbanističkog plana - u trasi prometnica) uz ukidanje dionice zračnog voda DV 10 kV;
- izgraditi javnu rasvjetu ulične mreže unutar obuhvata Urbanističkog plana. Osim korištenja električne energije moguće je korištenje sunčeve energije za opskrbu javne rasvjete, na način da se omogućava postavljanje solarnih kolektora na stupove javne rasvjete ili na nadstrešnicama nad parkiralištem.

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

- građevna čestica za novu trafostanicu 10-20/0,4 kV mora biti minimalnih dimenzija 7x6 m (posebno za trafostanice instalirane snage 2x1000 kVA minimalna veličina parcele je 9x8 m), uz osiguran pristup vozilom radi gradnje, održavanja i upravljanja;
- elektroenergetski kabeli polažu se, gdje god je to moguće, u nogostup prometnice;
- dubina kabelskih kanala iznosi 0,8 m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2 m;
- širina kabelskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela.
- na mjestima prelaska preko prometnica kabeli se provlače kroz PVC cijevi promjera Φ110, Φ160, odnosno Φ200 ovisno o tipu kabela (JR, nn, VN);
- prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kabelske trase obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50 mm².

Napajanje električnom energijom planiranih objekata vršiti će se iz planirane trafostanice 10-20/0,4 kV, kabelima 1 kV tip XP 00-A 4x150 mm². Kabeli će se položiti od trafostanice do kabelskih razvodnih ormara (KRO) u nogostup planiranih cesta. Iz KRO-a će se položiti kabeli prema kućnim priključnim mjernim ormarima (KPMO) na fasadama objekata.

Svi podzemni elektroenergetski vodovi izvode se kroz prometnice, odnosno priključci za pojedine građevine kroz priključne kolne putove.

Nije dopušteno projektiranje niti izvođenje elektroenergetskih vodova kojima bi se ometalo izvođenje građevina na građevnim česticama, odnosno realizacija planiranih građevina, iz razloga izmjehštanja uvjetovanog naknadnom gradnjom planiranih građevina.

Električna mreža javne rasvjete

Rasvjeta ulica i drugih otvorenih površina unutar obuhvata Urbanističkog plana napajati će se iz planirane trafostanice 10(20)/0,4 kV preko kabelskih razvodnih ormara javne rasvjete. Tip i vrsta stupova javne rasvjete i pripadajućih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci i lokacije odrediti će se prilikom izrade glavnog projekta javne rasvjete planiranih ulica. Za potrebe javne rasvjete, a radi osiguranja električne energije iz alternativnih izvora, omogućava se postavljanje fotonaponskih čelija (sunčanih kolektora) na građevinama, na otvorenom dijelu građevne čestice, javnim površinama (parkirališta, naplovne površine zajedničkih cistern za vodu, i dr.), sportskim terenima i drugim površinama.

Obnovljivi izvori energije

Unutar obuhvata Urbanističkog plana moguće je postavljanje fotonaponskih čelija, sunčanih kolektora na krovovima i iznad parkirališta, postavljanje podzemnih dizalica topline, prikupljanje i korištenje kišnice kao i korištenje ostalih obnovljivih izvora energije.

Smještaj kolektora ili fotonaponskih panela mora biti takav da ne stvara svjetlosne refleksije prema drugim građevinama u kojima rade i borave ljudi, važnijim infrastrukturnim objektima (prometnice, objekti posebne namjene i sl.), odnosno da odbljeskom svjetlosnog zračenja ne stvara nepoželjne uvjete za okolinu.

Vodoopskrbna mreža

Potrebe za pitkom vodom gospodarske zone mogu se u cijelosti osigurati iz javnog vodoopskrbnog sustava.

Za rješenje vodoopskrbe potrebno je izgraditi sljedeće:

- priključak na javni vodoopskrbni sustav;
- razvodnom mrežom opskrbiti vodom cijelo područje obuhvata Urbanističkog plana.

Kod komunalne infrastrukture cijevi za vodoopskrbu su locirane u prometnici na udaljenosti 1,0 m od rubnjaka, sa dubinom ukopavanja najmanje 1,20 m računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice, te kontrolnim šahtama u čvorovima. Vodoopskrbne cijevi se gdje god je to moguće postavljaju na suprotnu stranu prometnice u odnosu na kanalizaciju otpadnih voda i uvijek iznad kanalizacijskih cijevi i kanala.

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

Kao protupožarna zaštita predviđena je ugradnja protupožarnih hidranata vezanih na vodoopskrbnu mrežu. Konačni raspored hidranata odredit će se idejnim projektom a ovisit će o protupožarnim propisima i rasporedu i značaju pojedinih građevina ugostiteljsko turističke zone.

Odvodnja otpadnih voda

Rješenje sustava odvodnje otpadnih voda prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.5 „Odvodnja otpadnih voda“ u mjerilu 1:2000.

Planira se izgradnja sustava fekalne i oborinske (razdjelne) kanalizacije s priključenjem na izgrađeni sustav grada Hvara s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda te podmorskim ispustom u more. Urbanističkim planom planiraju se dvije trase kolektora fekalne kanalizacije koji se gravitacijskim putem spajaju na postojeću kanalizacijsku mrežu (izvan obuhvata Plana u

jugozapadnom dijelu naselja). Glavni kolektor fekalne kanalizacije planiran je unutar glavne ulice i dijelom u planiranoj pješačkoj površini. Sekundarni kolektor fekalne kanalizacije planiran je u zelenoj površini duž južnog dijela obuhvata uz samu granicu Plana. Na planirani sustav priključuju se postojeće i planirane građevine.

Svaka građevina mora imati osiguran priključak na javni sustav odvodnje. Kućni priključci se izvode kroz pristupne putove do građevne čestice ili na drugi odgovarajući način.

Do realizacije sustava javne odvodnje sa uređajem za pročišćavanje moguća je realizacija pojedinačnih objekata sa prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame i odvozom prikupljenog efluenta putem ovlaštene osobe ili izgradnja objekata s ugradnjom uređaja za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda i ispuštanjem pročišćenih sanitarnih otpadnih voda u prirodni prijemnik, a sve ovisno o količini otpadnih i uvjetima na terenu. Površina vodonepropusne sabirne jame se ne obračunava u ukupnu građevinsku (bruto) površinu građevine. Nakon izgradnje sustava javne odvodnje toga dijela naselja obvezno je priključenje građevine na sustav javne odvodnje.

Oborinske vode s krovova zgrada i otvorenih dijelova građevne čestice („čiste“ oborinske vode) upustiti direktno u prirodni prijemnik (teren) putem upojnih površina unutar zahvata u prostoru odnosno građevne čestice, bez prethodnog pročišćavanja i na način da se ne ugroze okolne Oborinske vode s javnih parkirališta uz glavnu ulicu potrebno je sakupiti putem sливника u oborinski kanal te nakon pročišćavanja na separator masti, ulja i taloga, upustiti u prirodni prijemnik (teren) putem upojnih površina. Odvodnja oborinskih voda s javnih prometnica unutar zone rješena je poprečnim i uzdužnim nagibima i otvorenim trapeznim jarcima te puštanjem po terenu. Na javnim prometnicama unutar zone nije planiran značajniji promet vozila stoga nema opasnosti od zauljenja voda pa se oborinske vode ispuštaju po terenu.

Položaj cjevovoda odvodnje je određen orijentacijski. Dimenzioniranje kanalizacijske mreže fekalnih i oborinskih voda odrediti će se na osnovi hidrauličkog proračuna u fazi izrade projektne dokumentacije. Moguća su odstupanja u pogledu rješenja sustava odvodnje, radi usklađenja s preciznijim geodetskim izmjerama te tehnološkim inovacijama i dostignućima, koja se neće smatrati izmjenama ovog Urbanističkog plana.

Zaštita voda

Na području obuhvata Urbanističkog plana nema evidentiranih vodotoka, javnog vodnog dobra ili drugih vodnih površina niti registriranog korištenja vode, osim onog za potrebe vodoopskrbe.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Za smještaj planiranih sadržaja mješovite i športsko – rekreacijske namjene određeno je formiranje 4 prostorne cjeline koje su označene brojevima 1, 2, 3 i 4. Prostorne cjeline definirane su glavnim prometnicama te granicom obuhvata Urbanističkog plana, izuzimajući površine infrastrukturnih sustava i zaštitne zelene površine. Obuhvat prostornih cjelina i gradivi dijelovi prostornih cjelina prikazan je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“, u mjerilu 1:2000.

Unutar prostornih cjelina omogućava se formiranje jedne ili više građevnih čestica, gradnja građevina, kolnih i pješačkih površina, manipulativnih površina, pješačkih staza, komunalne i druge infrastrukturne mreže te uređenje zelenih i krajobraznih površina.

Unutar svake prostorne cjeline određen je gradivi dio u odnosu na glavne prometnice i susjedne namjene te granicu obuhvata Urbanističkog plana. Unutar gradivog dijela moraju se smjestiti nadzemne osnovne i pomoćne građevine.

Unutar prostornih cjelina 1, 2 i 4, osim sadržaja mješovite pretežito stambene namjene M1, određena je i športsko – rekreativska namjena R2 unutar koje je moguće uređenje dječjih igrališta, otvorenih sportskih igrališta i ostalih kompatibilnih športsko rekreativskih sadržaja.

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina pojedinih prostornih cjelina Urbanističkog plana prikazani su u sljedećoj tablici:

OZNAKA PROSTORNE CJELINE	POVRŠINA PROSTORNE CJELINE (m ²)	OZNAKA GRADIVOG DIJELA	POVRŠINA GRADIVOG DIJELA (m ²)	NAMJENA GRADIVOG DIJELA UNUTAR ZAHVATA	NAJVEĆI NADZEMNI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI GRAĐEVNE ČESTICE (k _{ig})	NAJVEĆI NADZEMNI KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE (k _{is})	VISINA GRAĐEVINE	
							BROJ ETAŽA (E)	VISINA (m)
1	12 807	1a	7 670	M1	0,15	0,3	P+1	7,0
		1b	1 335	R2	-	-	-	-
2	20 388	2a	11 581	M1	0,15	0,3	P+1	7,0
		2b	1 471		0,15	0,3		7,0
		2c	1 477	R2	-	-	-	-
3	16 679	3a	7 736	M1	0,15	0,3	P+1	7,0
		3b	4 395		0,15	0,3		7,0
4	10 064	4a	6 235	M1	0,15	0,3	P+1	7,0
		4b	1 928	R2	-	-	-	-
UKUPNO	59 938		43 828					

Površine iz prethodne tablice izračunate su na temelju digitalnog premjera topografskih prikaza pa su moguća odstupanja u stvarnom premjeru terena što se ne smatra izmjenom Urbanističkog plana.

Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Na području obuhvata Urbanističkog plana nije predviđena gradnja građevina gospodarskih djelatnosti na vlastitim građevnim česticama.

Sadržaji gospodarskih djelatnosti mogu se graditi ili uređivati u dijelu građevina mješovite namjene (stambene i stambeno – poslovne namjene), a to su sadržaji namijenjeni za tihe i čiste djelatnosti (trgovačke i uslužne, servisi, uredi, turistički apartmani i sl.). Nije dozvoljena gradnja ugostiteljskih građevina i hostela.

Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Građevine društvenih djelatnosti nisu planirane u okviru obuhvata Urbanističkog plana uređenja.

Uvjeti uređenja športsko rekreativskih sadržaja

Unutar obuhvata Plana planiraju se 3 zone športsko rekreativske namjene R2, ukupne površine cca 4 760,0 m². U sklopu predmetnih zona R2 moguće je uređenje dječjih igrališta, otvorenih sportskih terena i igrališta, odmorišta, vidikovca te ostalih kompatibilnih športsko rekreativskih sadržaja, bez gradnje pratećih sadržaja.

Zbog nepovoljne konfiguracije terena na pojedinim dijelovima športsko rekreativskih površina planira se kaskadno uređenje terena uz minimalne zahvate u prirodni krajobraz i omogućava se uređenje manjih otvorenih sportskih terena koji se mogu graditi na strmom terenu.

Planirani športsko rekreativski sadržaji mogu se smjestiti na ukupnoj površini zone.

Zelene površine unutar športsko rekreativske namjene potrebno je urediti, oblikovati i održavati. Prilikom ozelenjivanja površina potrebno je koristiti autohtone biljne vrste, a eventualne postojeće elemente autohtone flore, kao i krajobrazne vrijednosti izražene kroz konfiguraciju terena, poput suhozida, međa i drugih ljudskih zahvata u krajobrazu potrebno je sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje. Omogućava se uređenje dodatnih pješačkih staza i postavljanje nužne urbane opreme (klupe, kante za otpatke, javne rasvjete, skulpture i sl.).

Unutar površine športsko rekreativske namjene, ispod otvorenih sportskih i dječjih igrališta omogućava se gradnja podzemnih garaža u javnoj upotrebi, a točan kapacitet odredit će se tehničkom dokumentacijom za ishođenje odgovarajućeg odobrenja za građenje. Planirane lokacije podzemnih garaža prikazane su u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana na kartografskom prikazu broj 2.1 „Prometna i ulična mreža“, u mjerilu 1:2000.

Unutar površine športsko rekreativske namjene moguće je vođenje komunalne infrastrukture kao i gradnja infrastrukturne mreže i građevina.

3.6.1.1. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Osnovni prostorno planski pokazatelji za gradnju stambenih građevina unutar prostornih cjelina sadržani su u slijedećoj tablici:

OZNAKA PROSTORNE CJELINE	OZNAKA GRADIVOG DIJELA	POVRŠINA GRADIVOG DIJELA (m ²)	VRSTA GRAĐEVINA	NAJVEĆI NADZEMNI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI GRAĐEVNE ČESTICE (k _{igN})	NAJVEĆI NADZEMNI KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE (k _{isN})	VISINA GRAĐEVINE	
						BROJ ETAŽA* (E)*	VISINA (m)
1	1a - pretežno neizgrađeni dio	7 670	samostojeće SS	0,15	0,3	P+1	7,0
2	2a - pretežno neizgrađeni dio	11 581	samostojeće SS	0,15	0,3	P+1	7,0
	2b - pretežno izgrađeni dio	11 581	samostojeće SS	0,15	0,3	P+1	7,0
3	3a - pretežno neizgrađeni dio	7 736	samostojeće SS	0,15	0,3	P+1	7,0
	3b - pretežno izgrađeni dio	4 395	samostojeće SS	0,15	0,3	P+1	7,0

4	4a - pretežno neizgrađeni dio	6 235	samostojeće SS	0,15	0,3	P+1	7,0
---	-------------------------------	-------	----------------	------	-----	-----	-----

* sve građevine se mogu graditi s podrumom ili suterenom unutar dopuštene zadane visine u metrima.

Površina prostornih cjelina je izračunata na temelju digitalnog premjera geodetske podloge Urbanističkog plana u mjerilu 1:2000 pa su moguće razlike u mjerenu detaljnijih podloga ili mjerena stvarnog terena, a što se ne smatra izmjenom Urbanističkog plana.

Najveći nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice iz tablice u stavku 1. ovog članka ne obuhvaća površinu kućne gustirne, otvorene bazene, sportska igrališta, sabirne jame i sl.

Minimalna površina građevne čestice za izgradnju stambene građevine na području Urbanističkog plana iznosi 1.000 m².

Maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_{ig}N$ iznosi 0,15, a maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice $k_{is}N$ iznosi 0,30.

Stambene građevine grade se kao samostojeće u skladu s ovim odredbama, a maksimalna tlocrtna površina građevine na području Urbanističkog plana iznosi 150 m².

Samostojeće građevine moraju se smjestiti unutar gradivog dijela prostorne cjeline na udaljenosti od najmanje 4,0 m od ruba građevne čestice i najmanje 5,0 m od ruba čestice javnoprometnih površina, a sve kako je označeno u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000.

Omogućava se zadržavanje postojeće udaljenosti građevnog pravca za postojeće građevine od susjednih građevnih čestica i regulacijskog pravca.

Izvan gradivog dijela prostorne cjeline mogu se smjestiti samo gustirne s naplovnom površinom, vodonepropusne sabirne jame, otvoreni bazeni, sportska igrališta, garaže i parkirališta.

Stambena građevina u smislu ovih odredbi, jest samostojeća građevina stambene ili stambeno - poslovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše podrumom ili suterenom i dvije nadzemne etaže (E=Po/S+P+1), odnosno maksimalne visine 7,0 m mjereno od konačno zaravnjenog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata.

Stambena građevina može imati najviše 2 stambene jedinice i može sadržavati poslovni prostor za tihe djelatnosti (usluge, servisi, turistički apartmani, uredi i sl.) koji može zauzimati maksimalno 30% građevinske bruto površine zgrade.

Sve građevine mogu imati podrum ili suteren i kosi ili ravni krov. Krovišta osnovnih građevina se izvode kao ravna ili kosa, u pravilu dvostrešna, nagiba do 35°. Krovišta pomoćnih građevina u pravilu se izvode i kao krovišta osnovnih građevina uz mogućnost izvedbe ravnog i kosog jednostrešnog krova s nagibom koji je propisani za osnovne građevine. U pravilu, krov svojom dužom stranom mora biti paralelan s izohipsama terena.

Omogućava se ugradnja sunčanih kolektora solarnih kolektora topline (SOL/TH) za pripremu sanitarne tople vode (STV) i potporu sustavu grijanja. Ugradnju solarnih foto-naponskih modula (PV) za autonomnu proizvodnju električne energije na krovištu, parkiralištu ili na otvorenom dijelu građevne čestice.

Građevna čestica mora imati osigurani priključak na javnoprometnu površinu. Priključak građevne čestice na javnoprometnu površinu može se osigurati jednim kolnim ulazom, maksimalne širine 6,0 m ili putem dva kolna ulaza maksimalne širine 3,0 m. Pristupi do pojedinih prostornih cjelina ili građevnih čestica, označeni u grafičkim prilozima mogu biti u sastavu građevne čestice sa pravom služnosti javnog prolaza.

Parkiranje vozila mora se rješavati na građevnoj čestici u skladu s ovim odredbama. Na građevnoj čestici je potrebno osigurati prostor za smještaj vozila računajući najmanje 1PM (parkirališno mjesto) na 100 m^2 građevinske bruto površine za stambene građevine ali ne manje od 1PM po stanu/smještajnoj jedinici te najmanje 2PM na 100 m^2 građevinske bruto površine ostalog poslovnog prostora i 2,5PM na 100 m^2 građevinske bruto površine trgovačkog prostora koji se uređuju u dijelu građevine. Smještaj parkirališta na čestici nije moguć na način da se na njega pristupa izravno s prometnice.

Garaže se u pravilu grade u gabaritu stambene građevine. Izuzetno, garaža se može graditi odvojeno, na udaljenosti od najmanje 3,0 m od ruba kolnika nerazvrstane prometne površine ukoliko se takvom gradnjom ne ugrožava sigurnost prometa. Ukoliko se garaža izvodi u podrumskom dijelu građevine ulazna rampa neće se smatrati najnižom kotom terena uz građevinu.

U slučaju kosog terena i izgradnje potpornog zida prema ulici, koji je rezultat rješenja javno prometne površine, omogućava se gradnja garaža i pomoćnih prostorija iza potpornog zida, što se računa kao podumska etaža. U tom slučaju maksimalna visina podumske etaže može iznositi 3,5 m do kote vrha potpornog zida, mjereno od srednje kote javno prometne površine uz česticu. Ulazna rampa u podrum neće se smatrati najnižom kotom terena uz građevinu. Unutar potpornog zida moguće je formirati ulazni otvor širine maksimalno 2,5 m, a ne mogu se planirati prozori ili drugi otvori osim ulaznog.

Rekonstrukcija postojećih građevina

Građevine koje su građene unutar parametara određenih ovim Planom (kigN, kisN, visina, udaljenost od granice) mogu se rekonstruirati u skladu s uvjetima za novu gradnju.

Građevine koje odstupaju od jednog ili više parametara određenih ovim Planom mogu se rekonstruirati do maksimalnog intenziteta propisanog za novu izgradnju (kisN i katnost), a ostale propisane uvjete uređenja (kigN, smještaj i oblikovanje građevine, veličina i uređenje građevne čestice i sl.) je potrebno poštivati ukoliko su oni primjenjivi na postojeću legalnu izgrađenost. Ako se nadograđuje građevina čiji je kigN veći od propisanog, nadograđene etaže moraju zadovoljiti propisani kigN.

Postojeće građevine mogu zadržati postojeće udaljenosti građevnog pravca od susjednih građevnih čestica i regulacijskog pravca.

Pomoćne građevine

Uz jednu osnovnu građevinu na jednoj građevnoj čestici mogu se graditi pomoćne građevine koje sa osnovnom građevinom čine arhitektonsko-funkcionalnu i jedinstvenu uporabnu cjelinu. Pomoćne građevine: spremišta, garaže, drvarnice, sjenice, kotlovnice za kruto i tekuće gorivo, podzemni i nadzemni spremnici goriva za grijanje, sportska igrališta, bazeni i sl., funkcionalno služe stambenoj građevini i zajedno predstavljaju jednu stambenu cjelinu.

Pomoćne građevine grade se u gabaritu osnovne građevine, a odvojeno od osnovne građevine mogu se graditi, garaže, bazeni i sjenice.

Garaže mogu imati najveću visinu prizemlje, odnosno najviše 3,0 m od najniže kote uređenog terena i najveće površine do 20 m² ako se grade kao izdvojene tlocrtne površine na građevnoj čestici a mogu se smjestiti na udaljenosti od najmanje 3,0 m od granice građevne čestice. Pomoćne građevine mogu se i ukopati.

Omogućava se gradnja bazena površine do 100 m² i dubine do 2 m na građevnoj čestici.

Arhitektonsko oblikovanje građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti prilagođeno ambijentu, vodeći računa o krajobrazu i o načinu građenja naselja. Moraju se koristiti lokalni tradicijski oblici, boje i materijali.

Građevine mogu biti građene od kamena, obložene kamenom kao vanjskim slojem višeslojnog zida, ili žbukane u bojama, u skladu s elementima tradicijskog graditeljstva. Nije dozvoljeno oblaganje pročelja kamenim pločama. Žbuka može biti bijela, svjetli oker ili u svijetlim nijansama drugih paleta prirodnih boja. Oblaganje kamenom mora se izvoditi na volumenima, a ne na pojedinačnim plohama. Potrebno je koristiti tradicionalne načine obrade kamena, odnosno suvremene interpretacije. Oblaganje i gradnja kamenom izvodi se u horizontalnom ravnom vezu s istom visinom kamena.

Građevine oblikovati na tradicijski način ili tako da se tradicijski elementi gradnje interpretiraju na suvremeni način, uz poštivanje tradicionalnih materijala. Za građevine oblikovane na suvremeni način uvjeti za tradicijsku gradnju nisu obvezujući, već se koriste samo kao polazišne smjernice pri oblikovanju.

Tradicijsko graditeljstvo je prvenstveno graditeljstvo čistih geometrijskih tijela. Kuća pravokutnog tlocrta oblikuje se kao čisti kvadar s dvovodnim krovštem sa zabatima ili ako je kvadratnog tlocrta kao kocka s dvovodnim ili četverovodnim i piramidalni krovom. Kompozicija pročelja treba biti simetrična i podjednakih otvora na katovima. Moguća je gradacija katova s time da su, primjerice, otvori prvog kata veći od otvora drugog kata. Elementi kompozicije koji izlaze van ravnine pročelja rješavaju se kao dodaci na plohu pročelja ili krovišta (balkoni, luminari itd.) pri čemu kuća ne smije izgubiti osobine čistog i zatvorenog geometrijskog tijela.

Prilikom oblikovanja, građevina na tradicijski način, obvezno je poštivati sljedeće uvjete:

- loggie se mogu graditi od kraja do kraja ruba fasade, dok balkoni moraju biti kraći po dužini za minimalno 0,5 m od ugla objekta,
- na zabatnim stranama ne dozvoljava se natkrivanje balkona s armiranobetonskom pločom,
- otvori - vrata i prozori na građevinama moraju biti u klasičnom dalmatinskom omjeru (npr. širina/visina: 100/120 cm, 110/140 cm, 120/140 cm, 100/140 cm), a balkonska vrata 100/200 cm, 120/220 cm, 140/220 cm. Zatvori trebaju biti isključivo dalmatinske škure ili grilje. Kod loggia, može se izvoditi staklena stijena i većih dimenzija, sa zatvorom od grilja,
- vanjska stubišta u pravilu se grade za pristup do prve etaže građevine, a nije dozvoljena gradnja vanjskih stubišta za pristup do ostalih katova građevine, ukoliko to pad terena ne omogućava,
- ne dopušta se spajanje vrata i prozora 'na koljeno', osim u prizemnim i suterenskim etažama građevine,
- nad dvorištima i terasama dozvoljava se odrina (pergola), na nenatkrivenim terasama i balkonima dozvoljava se platnena tenda.

Krovišta su u pravilu kosa, dvostrešna ili četverostrešna, nagiba između 20 i 35°. Na kosom terenu se u slučaju dvostrešnog krova slijeme krova mora postaviti po dužoj strani građevine i paralelno sa slojnicama. U pravilu se mora koristiti crijepljene boje (kupa kanalica ili utorenii

crijep - francuzica), a zabranjuju se pokrovi od salonita ili valovitog lima. U krovnoj plohi mogu se postaviti luminari ili abaini, koji se postavljaju u srednjoj trećini krovne plohe, simetrično u prozorskim osima ili u osima praznih ploha između prozorskih osi. Luminari se mogu postavljati i na fasadi građevine. Visina luminara ne može prelaziti sljeme krova. Vijenac građevine se formira na sjecištu fasade i krovnih ploha građevine i mora biti kontinuiran, osim u slučaju kada su luminari postavljeni na fasadi građevine. Krovište ne smije imati strehu te vijenac krova može biti maksimalno 25 cm istaknut od ruba fasade objekta, a na zabatu 10 cm. U stariм dijelovima naselja krovni vijenac izvodi se od kamenih ploča. Prema jednoj strani građevine sve krovne plohe moraju imati isti nagib. Nisu dopušteni vertikalni skokovi u krovnoj plohi. Kod četverostrešnog krova ili krova nad složenim tlocrtom linija vijenca mora ležati u istoj horizontalnoj ravnini (minimalno odstupanje je dopušteno jedino iznad stubišnog prostora).

U slučaju gradnje građevine s ravnim krovom moguća je gradnja uvučenog nadgrađa, uz sljedeće uvjete:

- gornji rub ogradne terase ne prelazi zadenu maksimalnu visinu građevine
- kut što ga zatvara najviša točka vanjskog ruba nadgrađa i rub ravnog krova (na sve 4 strane građevine) ne smije biti veći od 22°.

Uređenje građevne čestice

Prilikom gradnje građevine potrebno je očuvati prirodnu konfiguraciju terena i krajobrazne vrijednosti poput suhozida i međa te drugih ljudskih zahvata u krajobrazu u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje. Na građevnoj čestici potrebno je maksimalno sačuvati postojeće zelenilo. Nad dvorištima ili terasama dozvoljava se odrina i tradicijsko zelenilo, a što se ne uračunava u kig ako nije izvedena s punim krovnim pokrovom.

Nije dozvoljeno postavljanje ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz bujice, te koji bi smanjili njihovu propusnu moć.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i slično treba izvesti na načine da se ne narušava cjelina naselja te da se onemogući nesmetano otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i/ili građevina.

Prilazne stepenice i terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, koje nisu konstruktivni dio podzemne etaže, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan gradivog dijela građevne čestice.

Ograde pojedinačnih građevnih čestica mogu se izvoditi do najviše 1,5 m visine s ulične strane, odnosno 2,0 m na granicama susjednih čestica, u kombinaciji kamenom sa metalom ili zelenilom ili kao ograda od punog zelenila. Ukoliko ograda služi i kao potporni zid, onda se dio koji funkcioniра kao potporni zid izrađuje od betona u kombinaciji s kamenom na vidljivoj strani zida, a nad njim se izvodi ograda maksimalne visine 120,0 cm. Maksimalna visina potpornog zida iznosi 2,0 m, a u slučaju da se iza potpornog zida planira garaža ili pomoćne prostorije iznosi 3,5 m. Ukoliko se mora graditi viši potporni zid tada se izvodi kaskadno s odmakom svake kaskade za najmanje 1,0 m.

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti hortikultурno uređeno (procjedna površina), uglavnom autohtonim biljnim vrstama (visoko i nisko zelenilo), u što nisu uključene površine parkirališta i površine obrađene betonskim rešetkama.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno – povijesnih i ambijentalnih cjelina

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

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

Propisuju se slijedeće mjere zaštite prirode:

- pri oblikovanju građevina treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi;
- voditi računa da izgradnja unutar građevinskog područja ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova te gubitak staništa strogog zaštićenih biljnih i životinjskih svojstava;
- u što većoj mjeri treba zadržati prirodne kvalitete prostora, posebno u očuvanju cjelokupnog prirodnog krajobraza i okruženja;
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip, ne unositi strane (allochton) vrste i genetski modificirane organizme;
- prilikom ozeljenjivanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a eventualne postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje;
- očuvati u najvećoj mogućoj mjeri postojeće krajobrazne vrijednosti;
- osigurati pročišćavanje svih otpadnih voda.

Na području obuhvata PPUG-a Hvara nalazi se područje očuvanja značajno za ptice (POP) HR10000036 Srednjedalmatinski otoci i Pelješac. Osnovne mjere za očuvanje ciljanih vrsta ptica (i način provedbe mjera) u Područjima očuvanja značajnim za ptice (POP) propisane su Pravilnikom o ciljevima očuvanja i osnovnim mjerama za očuvanje ptica u području ekološke mreže

Mjere zaštite kulturne baštine

Premda do sada nema utvrđenih spomeničkih nalaza, potrebno je prilikom ishodišta lokacijske, odnosno građevne dozvole na čitavom području, za građevne radove koji uključuju iskope svake vrste, ishoditi posebne uvjete, odnosno rješenje nadležne službe zaštite spomenika kulture (Ministarstvo kulture, Služba zaštite spomenika kulture, Konzervatorski odjel u Splitu).

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Na području obuhvata Urbanističkog plana ne smiju se obavljati zahvati u prostoru, uređivati ili koristiti zemljište, te graditi zgrade na način da svojim izvođenjem, postojanjem ili upotrebom ugrožavaju život, rad i sigurnost ljudi ili imovine, odnosno vrijednost okoliša. Građevine se moraju projektirati i graditi sukladno važećim propisima u pogledu zaštite od požara, zaštite na radi u drugim propisima ovisno o vrsti građevine, uz primjenu odgovarajućih materijala prilagođenih suvremenoj arhitekturi.

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provodit će se zaštitom tla, mora i zraka od zagađenja i drugim mjerama sukladno posebnim propisima.

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

Oborinske vode s otvorenih parkirališta i manipulativnih površina pogona prije upuštanja u teren tretirati kroz separator i taložnicu.

Mjere zaštite od požara

Pri projektiranju posebno voditi računa o:

- mogućnosti evakuacije i spašavanja ljudi, životinja i imovine,
- sigurnosnim udaljenostima između zgrada 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, zgrade, postrojenja i prostore te njihova požarna opterećenja i zauzetost osobama.

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 обратити na:

- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 142/03),
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara (NN 29/13, 87/15),
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06),
- Garaže projektirati prema austrijskim standardima za objekte za parkiranjen TRVB N 106 ili OIB-smjernice 2.2 Protupožarna zaštita u garažama, natrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama, 2011.,
- Sprinkler uređaj projektirati shodno njemačkim smjernicama VdS ili VdS CEA 4001, 2008.,
- Industrijske građevine projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101, izdanje 2015.,
- Građevine i prostore za gospodarenje otpadom projektirati sukladno CFPA-E No. 32., izdanje 2014.
- Uredske zgrade projektirati prema Pravilniku o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/13),
- Trgovačke sadržaje projektirati u skladu s tehničkim smjernicama; austrijskim standardom TRVB N 138 Prodajna mjesta građevinska zaštita od požara ili američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2015.),
- Ugostiteljske sadržaje projektirati sukladno Pravilniku o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99),
- Športske dvorane projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2015.),
- Obrazovne ustanove projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2015.),
- Građevine i prostore za gospodarenje otpadom projektirati sukladno CFPA-E No. 32, izdanje 2014.
- Izlazne putove iz objekata projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101, izdanje 2015.

U slučaju da će se u zgradama stavlјati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno odredbama članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95, 56/10).

Mjere zaštite voda i tla

Obvezno je riješiti odvodnju fekalne i oborinske kanalizacije na način da se ne ugrožava okoliš. Potrebno je ugraditi uređaje odgovarajućeg stupnja pročišćavanja fekalnih otpadnih voda, te pjeskolove i mastolove na oborinskim kolektorima prije ispusta u prirodni prijemnik.

Na gradilištu postaviti prijenosne sanitарne objekte te njihov sadržaj zbrinjavati na propisani način. Potrebno je redovito kontrolirati ispravnost mehanizacije kako bi se spriječilo neželjeno curenje goriva (maziva) u tlo.

Mjere zaštite od buke

U skladu s posebnim propisima potrebno je djelovati preventivno kako se zbog građenja i razvoja ne bi narušila kakvoća zraka, odnosno prekoračile preporučene vrijednosti kakvoće zraka.

U skladu s pozitivnim propisima o zaštiti zraka na području Urbanističkog Plana treba djelovati preventivno kako se zbog građenja i razvoja ne bi narušila postojeća kakvoća zraka, odnosno prekoračile preporučene vrijednosti kakvoće zraka.

Prije gradnje ili rekonstrukcije izvora onečišćenja zraka mora se primijeniti propisana ili utvrđena procjena utjecaja na okoliš koja obuhvaća i mjere zaštite kakvoće zraka ili se moraju utvrditi mjere zaštite kakvoće zraka kada nije propisana ili utvrđena procjena utjecaja na okoliš.

Pravne i fizičke osobe vlasnici i/ili korisnici izvora onečišćenja zraka dužni su:

- prijaviti izvor koji onečišćuje zrak kao i svaku njegovu promjenu (rekonstrukciju) uredi državne uprave nadležnom za poslove zaštite okoliša;
- osigurati redovito praćenje emisija iz izvora i voditi o tome očeviđnike;
- redovito dostavljati ove podatke u katastar onečišćavanja okoliša.

Mjere zaštite i spašavanja

Urbanistički plan uređenja zone stanovanja u zelenilu izrađen je u skladu sa „Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja grada Hvara“, odnosno osigurane su sve mjere zaštite propisane tim zahtjevima čijom će se implementacijom umanjiti posljedice i učinci djelovanja prirodnih i antropogenih katastrofa i velikih nesreća po kritičnu infrastrukturu te povećati stupanj sigurnosti stanovništva, materijalnih dobara i okoliša.

Zahtjevi zaštite i spašavanja odnose se na ugroze po stanovništvo i materijalna dobra na području grada Hvara, te su podijeljene prema mogućim opasnostima i prijetnjama koje mogu izazvati nastanak katastrofe i velike nesreće.

Mjere sklanjanja ljudi provode se sukladno važećim propisima iz područja civilne zaštite. Sklanjanje ljudi planira se u zaklonima sa ili bez prilagođavanja pogodnih prirodnih prostora te podrumskih i drugih građevina za funkciju sklanjanja. Za slučaj potrebe odrediti moguće lokacije kao i najpovoljnije pravce evakuacije i zbrinjavanja ljudi. Na području obuhvata Urbanističkog plana nisu planirani objekti koji okupljaju ili u kojima boravi više od 250 ljudi.

Zaštita od potresa

U procesu planiranja, pripreme i provođenja potrebnih mjera zaštite i spašavanja ljudi i materijalnih dobara od posljedica potresa na području obuhvata Urbanističkog plana, potrebno je voditi računa o tipovima građevina, mogućim stupnjevima oštećenja i kvantitativnim posljedicama koje se mogu očekivati za predvidivi maksimalni intenzitet potresa.

Područje Urbanističkog plana kao i cijelo područje Grada Hvara nalazi se u VIII° zoni MSK ljestvice.

Najugroženija su područja, osim stanovanja, gospodarske zone gdje prijeti opasnost od urušavanja gospodarskih objekata i ispuštanja i eksplozije opasnih tvari.

U svrhu efikasne zaštite od potresa potrebno je konstrukcije svih građevina planiranih za izgradnju uskladiti sa zakonskim i pod zakonskim propisima za predmetnu seizmičku zonu. Za područja u kojima se planira izgradnja većih stambenih i poslovnih građevina, potrebno je izvršiti geomehaničko ispitivanje terena kako bi se postigla maksimalna sigurnost konstrukcija.

Potrebno je osigurati dovoljno široke i sigurne evakuacijske putove i potrebno je omogućiti nesmetan pristup svih vrsta pomoći u skladu s važećim propisima o zaštiti požara, elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti („Narodne novine“, broj 29/83, 36/85 i 42/86) određeno je da međusobni razmak stambenih, odnosno poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena višeg objekta ali ne manji od $H1/2+H2/2+5m$, gdje je $H1$ visine vijenca jednog objekta a $H2$ visina vijenca susjednog objekta. Međusobni razmak može biti i manji pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija objekta otporna na rušenje od elementarnih nepogoda, te u slučaju ratnih razaranja, rušenje neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.