

Naziv plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NEIZGRAĐENOG I NEUREĐENOG DIJELA NASELJA BAŠKA VODA (1-2)

PRIJEDLOG PLANA
za ponovnu javnu raspravu

O B R A Z L O Ž E N J E



Nositelj izrade:

OPĆINA BAŠKA VODA

Izrađivač:

URBOS doo Split
Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša

Split, veljača 2025. godine

Naziv plana:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
NEIZGRAĐENOG I NEUREĐENOG
DIJELA NASELJA BAŠKA VODA (1-2)**

PRIJEDLOG PLANA
za ponovnu javnu raspravu

Nositelj izrade:

OPĆINA BAŠKA VODA

UO za gospodarenje prostorom
i komunalno prometne poslove

Pročelnik po ovlaštenju:

Josip Đerek, mag. prava

Izrađivač:

URBOS doo Split
Biro za prostorno planiranje,
urbanizam i zaštitu okoliša

Direktor:

Maja Madiraca, dipl.oec.

STRUČNI TIM:

Gordana Radman, dipl.ing.arh., odgovorni voditelj

Maja Madiraca, dipl.oec.
Larisa Bačić, dipl.ing.građ.
Dražen Colnago, dipl.ing.arh.
Marina Pavičić, mag.ing.aedif.
Ivana Bubić, univ.spec.oec.
Mislav Madiraca, manager EU fondova

Split, veljača 2025. godine

SADRŽAJ

OPĆI DIO

Izvod iz sudskog registra

Suglasnost za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja poduzeću URBOS doo Split

Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu odgovornog voditelja

Imenovanje odgovornog voditelja

I TEKSTUALNI DIO

Odredbe za provedbu

II GRAFIČKI DIO

Kartografski prikazi:

- | | |
|---|----------|
| 1. Korištenje i namjena površina | (1:1000) |
| 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža | |
| 2.1. Promet | (1:1000) |
| 2.2. Telekomunikacije i elektroopskrbni sustav | (1:1000) |
| 2.3. Vodnogospodarski sustav | (1:1000) |
| 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina | (1:1000) |
| 4. Način i uvjeti gradnje | (1:1000) |

III PRILOZI

Obrazloženje

Sažetak za javnost

III PRILOZI

OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1 POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI DIJELA NASELJA U PROSTORU OPĆINE BAŠKA VODA

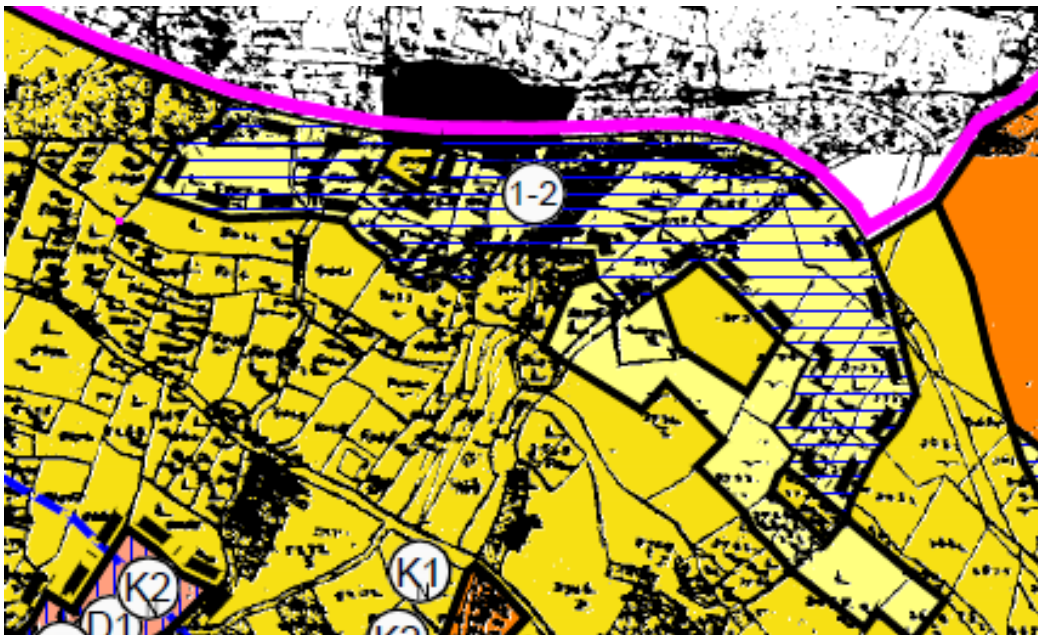
1.1.1 Osnovni podaci o stanju u prostoru

Položaj, veličina i obuhvat

Područje „Batva“ smješteno je sjeverno od središnjeg dijela naselja Baška Voda, južno od državne ceste D8 ima obuhvat oko 2,7 ha.

Obuhvaćeno građevinsko područje mješovite namjene (M1) koje je neizgrađeno i komunalno neopremljeno.

Obuhvat ovog dijela naselja se nalazi unutar prostora zaštićenog obalnog područja mora.



Slika 1. Obuhvat UPU- a 1-2 kako je utvrđen važećim PPU Općine Baška Voda

Obuhvat Plana odnosi se na pretežito neizgrađeno i neuređeno građevinsko područje naselja planirano za gradnju i uređenje pretežito stambenih građevina, smješteno južno od državne prometnice D8. Neuređeni i neizgrađeni dio naselja potrebno je opremiti prometnom i komunalnom infrastrukturom. Sukladno članku 185. Odredbi za provođenje važećeg PPUO Baška Voda utvrđeno je da je u obuhvatu UPU-a 1-2, odnosno njegovog istočnog dijela, obvezno je osigurati i nastavak postojeće prometnice (južno od č.z. 3735/9, 3735/6, 3735/8 i 3735/5) u smjeru jugoistoka i priključiti je na prometnicu „Put kuka“.

Ocjena stanja u obuhvatu Urbanističkog plana

Zona je smještena južno od državne prometnice D8, pretežito je neizgrađena i neuređena. Komunalna infrastruktura je dostupna, obzirom da je zona smještena unutar građevinskog područja naselja Baška Voda.

Područje je djelomično opremljeno prometnom mrežom koja je neuvjetna, odnosno prometnice su uske i neodgovarajućih profila s neriješenim pješačkim pločnicima.

Izrada UPU-a 1-2 inicirana je od strane Investitora i Općine Baška Voda sukladno članku 85. Zakona, a odnosi se na uređenje, prometno i komunalno opremanje neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja mješovite, pretežito stambene namjene smještene unutar naselja Baška Voda.

Usvajanjem UPU-a 1-2 stekli bi se uvjeti za ishodenje potrebnih odobrenja za građenje.

Važećim Prostornim planom uređenja Općine Baška Voda za predmetni obuhvat utvrđena je obveza izrade UPU-a pošto je riječ o pretežito neizgrađenom i neuređenom građevinskom području naselja. Neuređeni i neizgrađeni dio naselja potrebno je opremiti prometnom i komunalnom infrastrukturom.

1.1.2 Prostorno razvojne značajke

Uređenjem ovog dijela naselja i njegovim opremanjem komunalnom infrastrukturom, omogućila bi se gradnja obiteljskih kuća za zbrinjavanje stambenih potreba lokalnog stanovništva a sve u skladu s primjerenim urbanističkim standardima.

1.1.3 Infrastrukturna opremljenost

Obuhvaćeno područje je djelomično opremljeno prometnom i komunalnom infrastrukturnom mrežom.

Cestovni promet

Osnovu cestovne mreže obuhvaćenog naselja čine postojeća prometnice, položena sjever – jug, prosječne širine 3,5 – 4,0 m na kojoj nije izveden pločnik za pješački promet. Stoga je utvrđena obveza osiguranja primjerenije prometne mreže u obuhvatu UPU-a, te je utvrđena obveza osiguranja nastavka postojeće prometnice na istočnom dijelu (južno od č.z. 3735/9, 3735/6, 3735/8 i 3735/5) u smjeru jugoistoka i priključiti je na prometnicu „Put kuka“.

Komunalna infrastruktura

Kontaktno područje ovog dijela naselja ima izgrađenu telekomunikacijsku, elektroopskrbnu i vodovodnu mrežu.

Na širem području izvedena je srednjenaponska i niskonaponska električna mreža koja napaja postojeće potrošače. Kroz većinu prometnica je postavljen vodoopskrbni cjevovod. Sustav javne odvodnje otpadnih voda (fekalna i oborinska kanalizacija) nije izvedena te je odvodnja fekalnih otpadnih voda riješena putem sabirnih jama za pojedinu građevinu.

Na području obuhvata Urbanističkog plana nalazi se javno vodno dobro, neregulirana korita bujica.

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

Unutar obuhvata Urbanističkog plana nema zaštićenih područja ni područja ekološke mreže, kao ni posebnih kulturno-povijesnih i ambijentalnih vrijednosti koje je potrebno štititi.

U obuhvatu Urbanističkog plana nema evidentiranih ni registriranih kulturnih dobara.

1.1.5 Obveze iz planova šireg područja

Za područje općine Baška Voda na snazi je Prostorni plan uređenja Općine Baška Voda (Glasnik, Službeno glasilo Općine Baška Voda 4/09, 9/12, 16/13, 8/17, 11/17 – pročišćeni tekst, 19/24), s čijim odredbama za provedbu je usklađen ovaj Urbanistički plan.

U nastavku su navedene značajnije Odredbe za provođenje iz važećeg Prostornog plana uređenja Općine (izvod) koje se odnose na područje obuhvata Urbanističkog plana.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.2. Građevinska područja naselja

Članak 18.

Građevinska područja naselja su površine:

a) mješovite (prevladavajuće) namjene u kojima prevladava stambena izgradnja (primarna namjena), uz mogućnost smještaja pratećih sadržaja stanovanja koji ne zahtijevaju posebne zone (manji ugostiteljsko - turistički objekti, trgovine, radni sadržaji komplementarni osnovnoj funkciji, vrtići, jaslice, ugostiteljski objekti, zdravstvene stanice, ljekarne, objekti u funkciji športa i rekreacije i sl.). Primarna namjena je stanovanje, a sekundarna ostale kompatibilne djelatnosti korištenjem dijela građevine, zasebne građevine, dijela čestice i posebne čestice. Mješovita namjena se planom razgraničuje na:

- izgrađeni dio građevinskog područja naselja,
- neizgrađeni dio građevinskog područja naselja (uređeni i neuređeni).

Članak 20a.

U smislu ovog Prostornog plana smatra se da su:

- STAMBENE GRAĐEVINE namijenjene stanovanju, po tipologiji se razlikuju:

- slobodnostojeće građevine

- dvojne građevine (samo postojeće).

*- **STAMBENO POSLOVNE GRAĐEVINE** namijenjene stanovanju s poslovnom namjenom - djelatnostima koje udovoljavaju ekološkim i sanitarnim normativima i bitno ne utječu i ne narušavaju kvalitetu stanovanja (uslužne, intelektualne, bankarske, poštanske, ugostiteljske, turističke, manje servisne, trgovačke, javni i društveni sadržaji-dječji vrtići i sl.). Stambeno poslovne građevine su građevine kod kojih je najviše 50% građevinske (bruto) površine poslovne namjene, odnosno maksimalno 80% ukoliko je riječ o ugostiteljsko-turističkoj namjeni (apartmani).*

Po tipologiji razlikuju se:

- slobodnostojeće građevine,
- dvojne građevine (samo postojeće).

Urbanističkim planovima uređenja područja naselja mješovite namjene moguće je detaljnije definiranje stambene, pretežito stambene ili pretežito poslovne namjene tj. mogućnost planiranja novih dvojnih stambenih i stambeno – poslovnih građevina.

Članak 22.

Svaka građevna čestica u građevinskom području mora imati osiguran neposredan ili posredan kolni pristup na prometnu površinu. Neposredan pristup je direktan kontakt građevne čestice s prometnom površinom, a posredan pristup je preko druge čestice uz korištenje „prava služnosti“.

Iznimno, ako se zbog konfiguracije terena ne može omogućiti kolni pristup građevinskoj čestici, obvezno je urediti pješački pristup minimalne širine 1,5 m.

Kolni pristup građevne čestice na prometnu površinu u neizgrađenom dijelu građevinskog područja mora biti najmanje širine 3,0 m a u izgrađenom i neizgrađenom uređenom dijelu građevinskog područja 2,5 m ako nije drukčije određeno ovim Odredbama.

Za neizgrađene građevinske čestice koje nemaju direktan pristup na prometnu površinu a nisu na kartografskim prikazima broj 4.1. – 4.4. "Građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja" u mjerilu 1:5000 označene kao neuređene, mora se omogućiti posredan kolni pristup.

Građevna čestica na spoju ulica različitog značenja obvezno se priključuje na ulicu nižeg značenja.

U neizgrađenom dijelu građevinskog područja nije dozvoljen izravan izlazak na državnu cestu s građevne čestice.

Prometna površina definirana je pojmovnikom važećeg Zakona o prostornom uređenju.

Članak 23.

Unutar neizgrađenog neuređenog dijela građevinskog područja naselja ulice moraju imati širinu koja omogućava nesmetano odvijanje dvosmjernog prometa, odnosno najmanje 5,0 m te minimalno s jedne strane pješački pločnik najmanje širine 1,2 m.

Unutar izgrađenog i neizgrađenog uređenog dijela građevinskog područja naselja širina kolnika ulica može biti i manja, ali ne manje od 3,0 m za jednosmjerni promet i 4,5 m za dvosmjerni promet. U tim područjima nije obvezna gradnja pješačkog pločnika gdje lokalni uvjeti to ne omogućavaju.

Gradnja slijepih ulica unutar izgrađenog dijela naselja izvodi se maksimalne duljine 150 m i minimalne širine 3,0 m s okretištem na kraju ulice.

Slijepa ulica na kraju ima obvezno okretište dimenzionirano za komunalna, vatrogasna i druga vozila.

Prometne površine i prilazi javnim građevinama moraju imati elemente kojima se osigurava nesmetano kretanje osobama s posebnim potrebama.

Priključenje prometnih površina na cestu državnog i županijskog značenja moguće je na temelju prethodnog odobrenja ovlaštenog tijela za ceste u postupku dobivanja lokacijske dozvole ili na temelju plana detaljnijeg stupnja razrade.

Članak 24.

Minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 4,0 m za novoplanirane građevine u neizgrađenom neuređenom građevinskom području, dok u izgrađenom i neizgrađenom uređenom građevinskom području iznosi 3,0 m ukoliko nije drugačije propisano ovim odredbama.

Članak 25.

Čestice zemljišta čija veličina i oblik ne udovoljavaju uvjetima propisanim ovim Odredbama i koje nemaju neposredan ili posredan kolni pristup sa prometne površine, ili se taj pristup ne može osigurati na način određen u članku 22. ovih Odredbi uređuju se kao zelene površine.

Članak 26.

Pri gradnji građevine obvezno je očuvati prirodnu konfiguraciju terena građevne čestice tako da se iskopi izvode samo radi gradnje podruma i temelja, a kosi teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prirodnom ili zatečenom nagibu. Visina potpornih zidova ne smije biti veća od 2,0 m.

Veće visinske razlike potrebno je savladati pažljivo oblikovanim pokosima ili potpornim zidovima. Ukoliko je potrebna gradnja viših potpornih zidova, oblikovanje prirodnog terena potrebno je izvesti terasasto, a vidljivi dio potpornog zida izvesti u kombinaciji kamena, betona i zelenila. Prostor između terasa obvezno je ozeleniti. Svaka terasa mora imati najmanju širinu 1,0 m. Visina potpornih zidova prometnica se ne ograničava.

Pod kosim se terenom podrazumijeva nagib terena veći od 12%.

Ograda građevnih čestica može biti od punog kamena ili u kombinaciji sa zelenom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 1,50 m. Puni kameni dio ograde može biti visok najviše 0,80 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona. U manjoj mjeri moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice.

U predvrtovima, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja ukrasnog grmlja (autohtono raslinje).

Članak 28.

Građevine se mogu izvoditi s ravnim ili kosim krovom. Ukoliko se izvode s kosim krovom maksimalni nagib može iznositi 30 stupnjeva.

Omogućuje se gradnja sunčanih kolektora na svim građevinama, sukladno posebnim propisima.

Članak 30.

Na građevnim česticama je potrebno urediti prostor za prikupljanje kućnog otpada. Mjesto za prikupljanje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnog pogleda s ulice.

Kod stambeno-poslovnih zgrada mjesto za prikupljanje otpada treba biti predviđeno u sklopu građevne čestice ali tako da ne bude vizualno jako izloženo sa javno prometne površine.

Građevine stambene i stambeno-poslovne namjene

Članak 31a.

Ovim odredbama se utvrđuju sljedeći uvjeti za gradnju stambenih građevina:

STAMBENE GRAĐEVINE grade se kao niske stambene i stambeno poslovne građevine maksimalne visine od tri nadzemne etaže s mogućnošću izgradnje podruma (Po) tj. maksimalne visine podrum i/ili suteren, prizemlje i dva kata, Po(i/iliS)+P+2, odnosno maksimalne visine 9,20 m. Ukoliko se izvodi suteren (S) isti se računa kao nadzemna etaža. Završna etaža se može izvesti i kao potkrovlje (Pk).

Članak 31b.

Na građevnoj čestici može se graditi samo jedna osnovna građevina (tj. stambena, stambeno poslovna ili poslovno stambena) i pomoćne građevine kao garaže, spremišta, ljetne kuhinje, bazeni i sl., koje funkcionalno služe osnovnoj građevini i zajedno predstavljaju jednu funkcionalnu cjelinu.

Građevine iz stavka 1. ovog članka obračunavaju se u izgrađenost građevinske parcele, izuzev bazena tlocrtne površine do 100 m² potpuno ukopanih u tlo koji se ne obračunavaju se u izgrađenost građevne čestice.

Pomoćne građevine mogu se graditi:

- u gabaritu osnovne građevine;
- kao izdvojene tlocrtne površine na građevnoj čestici.

Pomoćne građevine mogu imati najveću visinu podrum, prizemlje i ravni ili kosi krov nagiba 20-30°, odnosno najviše 4,0 m mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine i najveću površinu od 50 m² ako se grade kao izdvojene tlocrtne površine na građevnoj čestici.

Garaže se u pravilu grade u gabaritu osnovne građevine. Garaža se može graditi odvojeno i na granici čestice prema prometnoj površini na udaljenosti od najmanje 3,0 m od ruba kolnika ukoliko se takvom izgradnjom ne ugrožava sigurnost prometa i ne presijecaju važni prometni tokovi, ali ne prema državnoj cesti.

Omogućava se gradnja više podrumskih etaža u svrhu uređenja garaža.

Kota neposrednog pristupa podzemnoj garaži, maksimalne širine 4,0 m za stambene I stambeno poslovne ne računa se kao najniža kota konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu.

Članak 31c.

Parkirališna/garažna mjesta za stambene građevine moraju se osigurati na vlastitoj građevnoj čestici, odnosno unutar gabarita svakog pojedinačnog tipa građevine. Ako se garažna mjesta osiguravaju unutar podrumске etaže građevine, ista se može izgraditi na udaljenosti 2,0 m od susjedne međe.

b) Gradnja u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja

Članak 42.

Građevine se mogu graditi kao niske stambene i stambeno poslovne građevine.

Članak 43.

Površina građevne čestice i koeficijent izgrađenosti za građevine u neizgrađenom dijelu dati su u sljedećoj tabeli:

NAČIN IZGRADNJE		GRAĐEVINSKA ČESTICA ZA GRADNJU NISKE I GRAĐEVINE		
		NAJMANJA POVRŠINA (m) ²	MAKSIMALNI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI k _{ig}	MAKSIMALNI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI k _{is}
NEIZGRAĐENI DIO NASELJA				
NISKA GRAĐEVINA	SAMOSTOJEĆE GRAĐEVINE	400	0,3	1,2
	DVOJNE GRAĐEVINE(samo postojeće)	300	0,3	1,2

- bazeni površine do 100m² ne obračunavaju se u Kis

Površina građevne čestice za gradnju samostojećih građevina može biti i veća od navedene u prethodnoj tablici. Ukoliko je građevna čestica veća od propisane, najveća bruto tlocrtna površina građevine ne može biti veća od 200 m².

Minimalna veličina građevne čestice može biti manja do 20% od propisane u slučaju da se dio površine daje bez naknade u svrhu formiranja javne površine (javno prometne površine, zelene površine, objekti i uređaji komunalne i druge infrastrukture i drugo). U tom slučaju koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice se obračunava na površinu čestice zemljišta prije izdvajanja dijela zemljišta za formiranje javne površine a zgrada može biti udaljena najmanje 3,0 m od prometne površine na koju se priključuje građevna čestica.

Članak 44.

Građevine se mogu graditi na udaljenosti od najmanje 3,0 m od susjedne međe.

Udaljenost od javno prometne površine je određena u članku 24. ovih Odredbi za provođenje.

Članak 116.

Građevnoj parceli može se omogućiti kolno-pješački pristup s javne cestovne površine najmanje širine 3 m uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 50 m., odnosno prema Odredbama iz članka 22.

Članak 121.

Promet u mirovanju rješava se javnim ili privatnim parkirališnim/garažnim prostorom. U svim naseljima moguće je riješiti promet u mirovanju i na posebnim vlasničkim parcelama, kada oblikom i veličinom na njima nije moguća gradnja uz osiguranje pristupa minimalne širine 2,50 m.

Pri gradnji novih ili rekonstrukciji postojećih građevina, ovisno o vrsti i namjeni, potrebno je urediti parkirališta/garaže na građevinskoj čestici.

Izuzetno, moguće je urediti parkirališta za osobna vozila i na posebnom dijelu javne prometne površine kao javno parkiralište za sadržaje koji su smješteni u prizemlju građevina orijentiranih na ulicu (trgovina, ugostiteljstvo i sl.), pod uvjetom da se time ne pogoršavaju prometni uvjeti, ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogasaca i prolazima za pješake i osobe s poteškoćama u kretanju.

U postupku izdavanja lokacijske i građevinske dozvole za izgradnju građevina stambene, javne, gospodarske, turističke, športsko-rekreacijske i druge namjene potrebno je osigurati parkirališna mjesta (na građevinskoj čestici ili u sklopu jedinstvenog zahvata koji se određuje dokumentom prostornog uređenja detaljnijeg stupnja razrade) prema sljedećoj tablici:

*Napomena: U NKP za izračun PM ne uračunavaju se površine garaža, jednonamjenskih skloništa i potpuno ukopani dijelovi podruma čija funkcija ne uključuje duži boravak ljudi.

Namjena	Tip građevine	Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PM) po m ² netto površine građevine (NKP)*	
Stanovanje	Stambene građevine (prema broju stambenih jedinica)	1,5 PM po 1 stambenoj jedinici ali ne manje od 2PM na 100 m ²	
	Stambeno-poslovne građevine ugostiteljsko-turističke namjene	standard propisan za stambeni dio + 1 PM po jednoj smještajnoj jedinici	

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

Područje obuhvaćeno Urbanističkim planom je većim dijelom neizgrađeno građevinsko područje s djelomično izvedenom infrastrukturom.

Mogućnosti i ograničenja razvoja ogledaju se kroz niz prednosti i ograničenja koje pruža prostor obuhvata Urbanističkog plana za gradnju i uređenje (urbanu sanaciju) i sliku cjelokupnog dijela ovog područja naselja baška Voda.

Prednosti uređenja naselja odnose se na komunalno i infrastrukturno uređenje područja naselja mješovite pretežito stambene namjene (nove kolne i pješačke površine, parkirališta, fekalna kanalizacijska mreža i dr.), detaljnije strukturiranje prostora naselja, osiguranje zelenih površina na građevnim česticama i uz naseljske prometnice i sl.

Uređenje naselja odnosi se na:

- komunalno i infrastrukturno opremanje područja
- uređenje manje pretežito poslovne zone (autopraonica)
- uređenje zelenih površina,
- uređenje bujice.

Ograničenja u organizaciji uređenja naselja, odnosno planiranju i uređenju prostora odnose se na potrebna znatna financijska ulaganja u infrastrukturu prvenstveno za fekalnu kanalizacijsku mrežu cijelog naselja te izvedbu kolnih prometnica.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

2.1.1 Demografski razvoj

Uređenje ovog dijela naselja omogućit će plansku gradnju i komunalno opremanje u cilju ostvarenja primjerenih uvjeta stanovanja.

2.1.2 Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorna struktura područja, načelno je određena Prostornim planom uređenja Općine Baška Voda.

Prostor je predviđen za mješovitu pretežito stambenu namjenu.

2.1.3 Prometna i komunalna infrastruktura

Nova prometna mreža naselja izgrađuje se i priključuje na postojeće prometnice. Prometnu mrežu ovog dijela naselja čine glavna ulica, kolno-pješačke (pristupne) i pješačke površine. Glavna ulica je nastavak postojećeg puta kojim se pristupa zoni i predstavlja okosnicu prometne mreže ovog dijela naselja.

Komunalne infrastrukturne mreže se izgrađuju i priključuju na postojeću infrastrukturu. Prioritetno je rješavanje sustava odvodnje fekalnih otpadnih voda za sva naselja Općine Baška Voda kao cjeline.

2.1.4 Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Na ovom području naselja nema drugih posebnih prirodnih, kulturno-povijesnih i ambijentalnih vrijednosti koje je potrebno štiti. Potrebno je ozelenjavati prostor građevnih čestica kao i površine uz prometnice te sačuvati zelenilo neposredno uz D8.

2.2 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA DIJELA NASELJA

Osnovni ciljevi izrade Urbanističkog plana su:

- komunalno i infrastrukturno opremanje područja naselja mješovite pretežito stambene namjene,
- uređenje manje poslovne zone,
- uređenje i ozelenjavanje građevnih čestica.

2.2.1 Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno – povijesnih i ambijentalnih vrijednosti

Na području naselja prostorno rješenje omogućava gradnju novih građevina mješovite pretežito stambene i pretežito poslovne namjene, uređenje prometne mreže, zelenih površina i uređenje bujice, a koji podižu kvalitetu kako cijelog područja obuhvata tako i šireg područja.

Stvaranjem novih struktura ne ugrožavaju se posebne prirodne i krajobrazne vrijednosti područja, već se oblikuje primjerena urbana struktura.

2.2.2 Unapređenje uređenja dijela naselja i komunalne infrastrukture

Realizaciju sadržaja moguće je provoditi u fazama.

Prilikom privođenja namjeni pojedinih područja potrebno je voditi računa o zaštiti okoliša (podzemnih voda i dr).

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1 PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Program gradnje na području obuhvaćenom Urbanističkim planom proizlazi iz prostornog plana šireg područja, prvenstveno odredbi Prostornog plana uređenja općine Baška Voda.

Uvjeti uređenja, gradnje i korištenja površina javnih i drugih namjena unutar obuhvata Urbanističkog plana definirani su temeljem:

- ciljeva razvoja i funkcije naselja,
- vrednovanja identiteta prostora,
- revitalizacije i unaprjeđenja kvalitete života u naselju,
- osiguranja sustava kolnih i pješačkih komunikacija unutar naselja
- postizanja nove kvalitete prostora (uređenje primjerene stambene zone)

Zonu treba dograditi prometnom i komunalnom infrastrukturom. Parkirališna mjesta se uz ona na građevnim česticama osiguravaju i na novom planiranom javnom parkiralištu.

3.2 OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Urbanistički plan uređenja obuhvaća površinu veličine oko 2,7 ha.

U prostoru obuhvata Plana određene su površine sljedećih namjena i prikazane na kartografskom prikazu broj 1. „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:1000:

RAZVOJ I UREĐENJE DIJELA NASELJA
 pretežito stambena namjena – S
 mješovita namjena, pretežito poslovna – M2
 zaštitne zelene površine
 površina infrastrukturnih sustava (trafostanica) – IS
 javno parkiralište – P
 vodotok - javno vodno dobro – V (služnost puta)

JAVNE PROMETNE POVRŠINE

NAMJENA POVRŠINA		POVRŠINA *	
		m ²	%
1.	PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (S)	22090	81
2.	MJEŠOVITA NAMJENA (M2 - pretežito poslovna)	760	3
3.	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	270	1
4.	POVRŠINA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS - trafostanica)	70	0,3
5.	JAVNO PARKIRALIŠTE (P)	200	0,7
6.	VODOTOK – javno vodno dobro - V (služnost puta)	870	3
7.	JAVNE PROMETNE POVRŠINE	3140	11
UKUPNO (obuhvat Plana)		27400	100,0

* površine su izračunate na temelju digitalnog premjera posebne geodetske podloge Urbanističkog plana u mjerilu 1:1000

3.3 ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina pojedinih građevnih čestica za gradnju građevina mješovite, pretežito stambene i pretežito poslovne namjene prikazani su u sljedećoj tablici:

MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO POSLOVNA (M2)	
pov. građ. čest. min.	pov.zah. ili 500 m2
kig maks.	0,3
kis nadzemni maks.	0,6
kis ukupni maks.	0,9
katnost maks.	Po+S(P)+1
visina pročelja maks.	7,2 m
zelene površine min.	20 %

PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (S)	
pov. građ. čest. min.	400 m2 *
kig maks.	0,3
kis nadzemni maks.	0,9
kis ukupni maks.	1,2
katnost maks.	Po+S(P)+2
visina pročelja maks.	9,2 m
zelene površine min.	30 %
max. 2 funk. jedinice	
* min. površina građevne čestice može biti manja do 20% od propisane u slučaju da se dio površine daje bez naknade u svrhu formiranja javno prometne površine, objekata i uređaja komunalne infrastrukture	

U Odredbama za provođenje Urbanističkog plana za postojeće i planirane sadržaje zone određeni su sljedeći prostorni pokazatelji:

- namjena gradivog dijela;
- način gradnje,
- najmanja površina građevne čestice,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig);
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice nadzemni (kis nadzemni, kis ukupni);
- najveća katnost i visina građevine.

3.4 PROMETNA I ULIČNA MREŽA

3.4.1. Cestovni promet

Struktura namjene svih površina, pa tako i prometnih površina, iskazana je u poglavlju 3.2.

Prikazane prometne površine o tvore mrežu koja osigurava kolni pristup ovom neizgrađenom građevinskom području kao i građevnim česticama za gradnju zgrada kao i pješačke površine.

Osnovnu prometnu mrežu čine glavna ulica, kolno pješačke površine (pristupi) i pješačke površine.

Glavna ulica je javnog karaktera i namijenjena je kolnom prometu kojim se dovodi promet u zonu. Kolno – pješačke površine su pristupne prometnice do građevnih čestica. Pješačke površine namijenjene su isključivo za pješački promet.

Državna cesta

Državna cesta DC 8 nalazi se sjeverno od obuhvata Urbanističkog plana.

Zaštitni pojas državne ceste iznosi 25 m sa svake strane ceste, a mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa. Unutar zaštitnog pojasa državne ceste moguća je gradnja zgrada, građevina i instalacija uz prethodne uvjete i suglasnost od Hrvatske ceste d.o.o. U zaštitnom pojasu državne ceste zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje bez suglasnosti od Hrvatske ceste d.o.o., ako bi ti radovi ili radnje mogli nanijeti štetu državnoj cesti, kao i ugrožavati ili ometati promet na njoj te povećati troškove održavanja državne ceste.

Glavna ulica

Glavna ulica je nastavak postojećeg puta kojim se pristupa zoni i predstavlja okosnicu prometne mreže ovog dijela naselja. Za glavnu ulicu je utvrđena je širina kolnika od 5 m s jednostranim pješačkim pločnikom širine 1,2 m.

Kolno pješačke površine (pristupi)

Kolno – pješačke površine imaju karakter pristupnih prometnica te dovode promet do građevnih čestica. Za kolno pješačku površinu tipa B propisana je minimalna širina kolnika od 4,5 m s jednostranim pješačkim pločnikom širine 1,0 m. Za kolno pješačku površinu tipa C propisana je minimalna širina kolnika od 3,0 m. Pločnik (prikazan na kartografskim prikazima) je moguće izvesti s jedne ili druge strane kolnika.

Pješačke površine

Ostale pješačke površine minimalne širine 2,0 m ne moraju nužno biti asfaltirane (utabane površine, stepeništa, ...)

Parkirališta

Za zbrinjavanje prometa u mirovanju planom je predviđeno javno parkiralište kapaciteta 7 parkirnih mjesta za potrebe posjetitelja pretežito poslovne zone.

Promet u mirovanju unutar zahvata odnosno pojedine građevne čestice potrebno je riješiti izgradnjom parkirališnih površina (parkirališta) ili garaže u podrumskom dijelu zgrade. Parkirališta je moguće urediti na terenu.

Potreban broj parkirališnih mjesta (PM) u okviru građevne čestice je:

Stambene građevine (prema broju funkcionalnih/ stambenih ili poslovnih jedinica)	1,5 PM po 1 funkcionalnoj jedinici (stambenoj ili poslovnoj) ali ne manje od 2 PM na 100 m ² neto površine građevine dozvoljene su maksimalno 3 funkcionalne jedinice
Poslovne građevine	rješava se na javnom parkiralištu južno od zone pretežito poslovne namjene

* *Izračun broja PM uvijek je potrebno zaokružiti na prvi veći cijeli broj (ukoliko se dobije decimalni). U netto površinu građevine za izračun PM ne uračunavaju se površine garaža, jednonamjenskih skloništa i potpuno ukopani dijelovi podruma čija funkcija ne uključuje duži boravak ljudi.*

3.5 KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

3.5.1 Energetski sustav

Za napajanje električnom energijom planiranih potrošača planirana je gradnja nove trafostanice TS Batva 10/04kV koju je potrebno interpolirati u elektroopskrbni sustav. Procjena vršne snage

budućeg konzuma iznosi oko 1.490,04 kW. Sukladno posebnim uvjetima nadležnog javnogopravnog tijela moguće je spajanje porošača na postojeću trafostanicu neposredno izvan obuhvata Plana.

Prilikom gradnje elektroenergetskih objekata treba obratiti pažnju na sljedeće uvjete:

- dubina kablinskih kanala iznosi 0,8 m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2 m;
- širina kablinskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela;
- na mjestima prelaska preko prometnica kabele se provlače kroz PVC cijevi promjera $\Phi 110$, $\Phi 160$, odnosno $\Phi 200$ ovisno o tipu kabela (JR, NN, VN);
- prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kablanske trase obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50mm²;
- elektroenergetski kabele polažu se, gdje god je to moguće, u nogostup prometnice stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabele. Ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°.

Rasvjeta prometnih površina, kao i svih drugih otvorenih površina unutar obuhvata Plana, napajat će se iz postojeće ili planirane trafostanice preko kablinskih razvodnih ormara javne rasvjete. Tip i vrsta stupova javne rasvjete i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci i lokacije odrediti će se prilikom izrade glavnog projekta javne rasvjete planiranih prometnica.

Elektroenergetska mreža i građevine elektroopskrbe prikazani su u grafičkom dijelu elaborata Plana, na kartografskom prikazu broj 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Telekomunikacije i elektroopkrbni sustav u mjerilu 1:1000.

Obnovljivi izvori energije

Unutar svih građevnih čestica moguće je postavljanje fotonaponskih ćelija, sunčanih kolektora na krovovima i iznad parkirališta, postavljanje (podzemnih) dizalica topline, prikupljanje i korištenje kišnice kao i korištenje ostalih obnovljivih izvora energije.

Plinske instalacije

Moguće je korištenje plina kao energenta iz javne plinopskrbe (kada se steknu tehnički uvjeti). Plinovod je potrebno voditi kroz planirane ulice. Ostala potrebna infrastruktura će biti sadržana u projektnoj dokumentaciji koja će se izrađivati za potrebe odgovarajućeg odobrenja za građenje sukladno Zakonu.

3.5.2 Telekomunikacijska mreža

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

Za spajanje zgrada na postojeću telekomunikacijsku mrežu potrebno je osigurati koridore za trasu DTK, a planirane priključke izvesti u najbližem postojećem kablanskom zdencu što bliže

komunikacijskom čvorištu. Koridore telekomunikacijske infrastrukture potrebno je planirati unutar koridora kolnih i kolno-pješačkih prometnica, te pri planiranju potrebno je odabrati trasu udaljeniju u odnosu na elektroenergetske kabele. Pri paralelnom vođenju ili križanju DTK s ostalim infrastrukturnim instalacijama obvezno je poštivati minimalne udaljenosti od pojedinih instalacija.

Do svake zgrade treba postaviti instalacijske cijevi te koristiti tipske montažne kabelaške zdence.

Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planiranjem postave osnovnih postaja i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvataima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima, bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.

3.5.3 Vodoopskrba

U obuhvatu Plana nema mogućnosti priključenja na vodoopskrbnu infrastrukturu. Izvan područja obuhvata Plana potrebno je izgraditi vodospremu i pripadajuće spojne cjevovode, a unutar područja obuhvata Plana vodoopskrbnu mrežu za nove građevine. Mjesto priključka postojeće i planirane vodoopskrbne mreže odredit će se projektom izgradnje vodospreme na 125 m³ i pripadajućih cjevovoda.

Priključenje pojedinih potrošača na vodoopskrbni sustav potrebno je izvršiti u skladu s posebnim uvjetima javnopravnih tijela.

Svaki zahvat u prostoru, odnosno građevna čestica, 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 kanalizacionih 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. Hidrantsku mrežu potrebno je projektirati i izgraditi u skladu s važećim propisima koji reguliraju gradnju hidrantske mreže (Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara, „Narodne novine“, broj 8/06).

Vodoopskrbna i hidrantska mreža prikazana je u grafičkom dijelu elaborata Plana, kartografski prikaz broj 2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav u mjerilu 1:1000.

3.5.4 Odvodnja otpadnih voda

U obuhvatu Plana nije izgrađen javni sustav odvodnje sanitarno fekalnih voda. Da bi se planirala izgradnja potrebno je rekonstruirati i izgraditi kolektore u ulici Put Topića do priključnog okna u ulici Vladimira Nazora (sve prema idejnom projektu oznake T.D. 002/23 izrađivača Hidroing d.o.o. Split iz veljače 2023.). Nakon rekonstrukcije/izgradnje planirani kolektori u obuhvatu Plana će se moći priključiti na novoizgrađeno priključno okno. Sve planirane građevine trebaju se priključiti na prethodno izgrađeni sustav odvodnje sanitarno fekalnih voda.

Odvodnju otpadnih (fekalnih i oborinskih) voda potrebno je riješiti razdjelnim kanalizacijskim sustavom, odnosno odvojeno zbrinuti fekalne i oborinske vode.

Fekalnu i oborinsku kanalizacijsku mrežu izvoditi unutar koridora planiranih kolnih prometnica i 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 pojedinih zahvata.

Dimenzioniranje kanalizacijske mreže fekalnih i oborinskih voda odredit 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 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

U obuhvatu Plana nije izgrađen javni sustav odvodnje sanitarno fekalnih voda. Da bi se planirala izgradnja potrebno je rekonstruirati i izgraditi kolektore u ulici Put Topića do priključnog okna u ulici Vladimira Nazora (sve prema idejnom projektu oznake T.D. 002/23 izrađivača Hidroing d.o.o. Split iz veljače 2023.). Nakon rekonstrukcije/izgradnje planirani kolektori u obuhvatu Plana će se moći priključiti na novoizgrađeno priključno okno. Sve planirane građevine trebaju se priključiti na prethodno izgrađeni sustav odvodnje sanitarno fekalnih voda.

Tehnološke otpadne vode, prije upuštanja u sanitarno fekalni kanalizacijski sustav, potrebno je svesti na razinu kvalitete komunalnih otpadnih voda. Za to je potrebno kod svakog takvog objekta predvidjeti odgovarajuće pročišćavanje tehnoloških otpadnih voda uz uvjet da se postignu izlazne vrijednosti pročišćavanja sukladno važećem Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

Do ispunjavanja prethodno navedenog ne postoje uvjeti priključenja, te je odvodnju potrebno riješiti poštivajući zakonsku regulativu RH.

Odvodnja oborinskih voda

Oborinske vode s krovova zgrada („čiste“ oborinske vode) unutar građevne čestice potrebno je 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 zgrade. Iste vode se mogu koristiti za potrebe zalijevanja, navodnjavanja i dr.

Onečišćene oborinske vode s radnih, manipulativnih, prometnih, parkirališnih i sličnih površina unutar građevne čestice obvezno je pročititi na separatoru masti i ulja prije konačne dispozicije (upuštanja u bujicu ili teren).

Oborinske vode s javnih prometnica potrebno je sakupiti putem slivnika u sustav javne oborinske kanalizacije te nakon pročišćavanja na uređaju (separator masti, ulja i taloga) upustiti u prirodni prijemnik (bujicu ili teren).

Količine oborinskih voda unutar građevne čestice potrebno je smanjiti pa se preporuča što veću površinu neizgrađenog dijela građevne čestice urediti kao zelene vodopropusne površine, odnosno minimalno prema Odredbama.

Uređenje vodotoka i voda

Na području obuhvata Plana nalaze se dva bujična vodotoka. Bujice su čestice javnog vodnog dobra i to korito bujice Batva (k.č. 7760/1 i 7761/1 k.o. Bast-Baška Voda) čija je namjena definirana Zakonom o vodama i pripadnim podzakonskim aktima. Bujice su u naravi uzurpirana i neregulirana korita koja se koriste kao pristupni putevi i prilazi oko objekata. Inundacijski pojas uz rub korita od minimalno 3,0 m sa svake strane potrebno je ozeleniti, bez mogućnosti gradnje građevina (osim trafostanice).

Katastarske čestice javnog vodnog dobra označene su u grafičkom dijelu elaborata Plana, na kartografskim prikazima broj 1. Korištenje i namjena površina, broj 2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav, broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora i broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.

Planira se natkrivanje bujice (kolna, kolno pješačka ili pješačka ulica) – služnost puta.

U svrhu tehničkog održavanja, te radova građenja, uz bujične vodotoke i kanale treba osigurati zaštitni pojas minimalne širine od 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra. U zaštitnom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka. U posebnim slučajevima se zaštitni pojas može smanjiti, ali to treba utvrditi vodopravnim uvetima za svaki objekt posebno. Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javno vodno dobro dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovati eroziju u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakav materijal u korito vodotoka.

U iznimnim slučajevima, u urbaniziranim područjima, u svrhu osiguranja i formiranja što kvalitetnijeg prometnog koridora, ne isključuje se regulacija ili izmještanje vodotoka u obliku odgovarajuće natkrivene armirano-betonske kinete (min. propusne moći 100-go velika voda) i na način koji će omogućiti njeno što jednostavnije održavanje i čišćenje (natkrivanje izvesti pomičnim armiranobetonskim pločama duž što više dionica i sa što više revizijskih okana). Trasu regulirane natkrivene kinete u sklopu prometnice u pravilu postaviti uz jedan od rubova prometnice ili ispod samog pločnika kako bi ostao osiguran pojas za česticu javnog vodnog dobra. Izradu projektnog rješenja treba uskladiti sa stručnim službama Hrvatskih voda.

Postojeća neregullirana korita povremenih bujičnih vodotoka i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu sprovedu oborinske i druge površinske vode do uljeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama.

Polaganje linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi, itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra nije dopušteno. Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita. Kod nereguliranih korita, udaljenost treba biti minimalno 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja inundacijskog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima i za svaki objekt posebno.

Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad, u okviru konstrukcije mosta ili propusta. Mjesto prijelaza izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacije prolaze ispod korita, investitor je dužan mjesta prijelaza osigurati na način da je uvuče u betonski blok čija će gornja kota biti 0,5 m ispod kote reguliranog i projektiranog dna vodotoka. Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom Hrvatskih voda. Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način. Teren devastiran radovima na trasi predmetnih instalacija i uz njihovu trasu, dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

3.6 UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1 Uvjeti i način gradnje

1. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Pretežito stambena namjena (S)

Na površinama pretežito stambene namjene planirana je gradnja pretežito obiteljskih stambenih građevina sa najviše dvije (2) funkcionalne cjeline te pomoćnih građevina i to: garaža, spremišta, ljetne kuhinje, kotlovnice, plinske stanice, nadstrešnice, vrtno sjenice, bazena, roštilja, pomoćne građevine za smještaj spremnika za komunalni otpad i sl.

Na površinama pretežito stambene namjene kao prateća namjena, mogu se uređivati interne pješačke i kolne površine te uređene zelene površine.

Mješovita, pretežito poslovna namjena (M2)

Površina mješovite, pretežito poslovne namjene, površine oko 760 m², namijenjena je uređenju poslovne zgrade uslužnog karaktera, npr. auto praonice s pratećim ugostiteljskim sadržajima.

Način i uvjeti gradnje građevina prikazani su na kartografskom prikazu br. 4 „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000.

Površine infrastrukturnih sustava (IS)

U obuhvatu plana planirana je gradnja trafostanice (TS Batva 10/0,4 kV) za gradnju koje je osigurana površina od oko 70 m². Do lokacije je potrebno osigurati nesmetan kolni pristup u svrhu održavanja trafostanice.

Javno vodno dobro (V)

U obuhvatu Plana prikazani su postojeći vodotoci (bujice) koje predstavljaju javno vodno dobro, u naravi neregulirana uzurpirana korita. Inundacijski pojas uz rub korita od minimalno 3,0 m sa svake strane potrebno je ozeleniti, bez mogućnosti gradnje građevina. Inundacijski pojas prikazan je na kartografskim prikazima broj 2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav i 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1:1000.

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

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

Na području obuhvata predmetnog UPU-a nema zaštićenih prirodnih vrijednosti.

Sukladno Zakonu o zaštiti prirode (“Narodne novine“, broj 80/13., 15/18, 14/19 i 127/19), a u svezi čl. 64. stavka 5. Zakona o zaštiti okoliša (80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18) nadležno javnopravno tijelo ocijenilo je da je UPU 1-2 prihvatljiv za ekološku mrežu RH i da za isti nije potrebno provesti postupak glavne ocjene. Navedeno je da se može isključiti mogućnost značajnog negativnog utjecaja na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže.

Mjere zaštite kulturne baštine

U obuhvatu Urbanističkog plana nema evidentiranih ni registriranih kulturnih dobara.

3.7 SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTECAJA NA OKOLIŠ

Postupanje s otpadom

Na području obuhvata Urbanističkog plana s otpadom će se postupati u skladu s cjelovitim sustavom gospodarenja otpadom Općine Baška Voda.

Unutar područja obuhvata Urbanističkog plana pretpostavlja se nastanak samo komunalnog otpada koji treba uključiti u sustav izdvojenog skupljanja korisnog otpada.

Na građevnim česticama je potrebno urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.

Opće mjere zaštite

Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provodit će se u skladu s posebnim propisima.

Ne mogu se graditi ili rekonstruirati građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavale život i rad ljudi, pridonosili destabilizaciji prirodnog terena, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite čovjekova okoliša u naselju.

Unutar područja obuhvata Urbanističkog plana ne može se uređivati ili koristiti zemljište na način koji bi mogao izazvati posljedice u smislu prethodnog stavka.

Mjere zaštite od požara

U svrhu sprječavanja širenja požara i/ili dima unutar i na susjedne građevine, građevina mora biti izgrađena u skladu s Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/13). Posebno pripaziti na sigurnosnu udaljenost dviju susjednih građevina. Kod građevina s malim požarnim opterećenjem kod kojih je završni (zabatni) zid udaljen manje od 3,00 metara od susjedne građevine (postojeće ili predviđene planom) potrebno je spriječiti širenje požara na susjedne građevine izgradnjom požarnog zida.

Kad je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem potrebno je međusobnu sigurnosnu udaljenost odrediti proračunom. Umjesto požarnog zida mogu se izvesti vanjski zidovi koji tada moraju imati istu otpornost na požar koju bi imao požarni zid, a eventualni otvori u vanjskim zidovima moraju imati otpornost na požar kao i vanjski zidovi.

Članak 49.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje vodoopskrbne mreže mora se predvidjeti vanjska hidrantska mreža.

Mjere zaštite od požara projektirati na način da je osiguranja mogućnost evakuacije i spašavanja ljudi, životinja i imovine, sigurnosna udaljenost između građevina, osiguran vatrogasni pristup i operativne površine za spašavanje vatrogasnim vozilima, dostatni izvori vode za gašenje uzimajući u obzir postojeću i novu izgradnju te požarna opterećenja i zauzetost osobama. Poštivati slijedeće propise:

- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN broj 35/94, 142/03);
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara (NN broj 29/13, 87/15.);
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN broj 08/06);
- Garaže projektirati prema OIB smjernicama 2.2 Protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkiranim mjestima i parkiranim etažama, 2019. odnosno NFPA 88A 2019.
- Sustav prikupljanja i pročišćavanja otpadnih voda projektirati prema NFPA 820.

U slučaju da će se u objektima stavljati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno odredbama čl. 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95, 56/2010.)

Mjere zaštite tla

Prilikom izvođenja zemljanih radova kod izgradnje građevinskih područja, humusni sloj potrebno je deponirati, zaštititi od onečišćenja, te kasnije koristiti za uređenje zelenih površina, odnosno iskoristiti za eventualne druge potrebe u skladu s propisima, a nikako "zaravnati" u sastav prirodne vegetacije.

Na površinama na kojima je stvarni rizik od erozije velik, potrebno je predvidjeti standardne mjere zaštite i sanacije tla od erozije.

Na području obuhvata Plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

Zabranjeno je nepropisno odlaganje otpada, kojim se može prouzročiti zagađenje tla i podzemnih voda.

Mjere zaštite voda

Potrebno je u što kraćem roku dovršiti sustav javne odvodnje kako bi se spriječilo ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda u podzemne vode.

Mjere zaštite zraka

Na području obuhvata Plana nije dozvoljena izgradnja izvora onečišćenja zraka.

Uređenjem građevne čestice treba spriječiti raznošenje prašine, širenje neugodnih mirisa i sl., kojima se može pogoršati uvjete korištenja susjednih građevnih čestica.

Mjere zaštite od buke

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakonom o zaštiti od buke (NN 30/09, 55/13,153/13) i provedbenih propisa koji se donose temeljem Zakona.

Mjere zaštite od štetnog djelovanja voda

Zaštita od štetnog djelovanja povremenih bujičnih vodotokova i oborinskih odvodnih kanala, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podriavanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, će se provoditi izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama.

Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javno vodno dobro dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovati eroziju u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakav materijal u korito vodotoka.

Mjere zaštite i spašavanja

Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća unutar obuhvata Plana obuhvaćaju sljedeće mjere-zahvatjeve:

1. mjere koje omogućavaju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti-potresa:
 - proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica), sukladno posebnom propisu koji regulira mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora
2. mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima:
 - kartografski prikaz razmještaja vodoopskrbnih i energetske objekata i uređaja koji će se koristiti u iznimnim uvjetima
3. mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (evakuacija i zbrinjavanje stanovništva, uposlenika i materijalnih dobara):
 - način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva, sukladno posebnom propisu koji regulira postupak uzbunjivanja stanovništva
 - kartografski prikaz puteva evakuacije ili drugi način zbrinjavanja stanovništva, kao i materijalnih dobara.

U cilju implementacije planiranih mjera zaštite i spašavanja u Plan, kako bi se umanjile posljedice i učinci djelovanja prirodnih i tehničko-tehnoloških katastrofa i velikih nesreća te povećao stupanj sigurnosti stanovništva, materijalnih dobara i okoliša, pri izradi i donošenju

Plana obvezno je primjenjivati odredbe iz važećih propisa i dokumenata propisanih zakonom na kojima se temelje zahtjevi, osobito:

- Procjena rizika od velikih nesreća za Općinu Baška voda
- Zakon o sustavu civilne zaštite (NN 82/15, 118/18, 31/20, 20/21 i 114/22)
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86)
- Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 69/16)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima sustava javnog uzbunjivanja stanovništva (NN 69/16)
- Uredba o sprječavanju velikih nesreća koje uključuju opasne tvari (NN 44/14, 31/17 i 45/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18).

Projektiranje potresne otpornosti konstrukcija izrađivati u skladu s HRN EN 1998-1:2011/NA:2011), Eurokod 8, čija će primjena osigurati primjerenu seizmičku otpornost građevina.

Prema Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora („NN br. 29/83, 36/85 i 42/86), međusobni razmak stambenih odnosno poslovnih građevina ne može biti manji od visine sljemena krovišta većeg objekta ali ne manji od $H1/2+H2/2 + 5$, gdje je H1 visina vijenca jednog objekta a H2 visina vijenca drugog objekta. Međusobni razmak objekata 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.

Mjere sklanjanja stanovništva provoditi sukladno važećim propisima u području civilne zaštite, odnosno planovima djelovanja civilne zaštite. Sklanjanje stanovništva planirati u postojećim skloništima te u zaklonima sa ili bez prilagođavanja pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja.

Vlasnici i korisnici objekata u kojima se okuplja ili istodobno boravi više od 250 ljudi, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava javnog uzbunjivanja, dužni su uspostaviti i održavati odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje te preko istog osigurati provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Uvjeti i način gradnje za sve namjene unutar obuhvata Plana utvrđuju se temeljem odredbi za provedbu i kartografskih prikaza ovog Plana, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

U slučaju donošenja posebnih propisa koji su stroži od normi iz ovih odredbi, kod izdavanja akata o gradnji primijenit će se strože norme.

Za provedbu Urbanističkog plana, osim Odredbi za provođenje, služe i odnosni tekstualni i grafički dio Urbanističkog plana, odredbe važećeg zakona o prostornom uređenju u mjeri i na način kako je to predviđeno Zakonom.

Prilikom provedbe plana, prije nego što se pristupi ishodu akata za gradnju građevina potrebno je prethodno ishoditi akte za gradnju i izvesti prometnu i komunalna infrastrukturu.