

Naziv plana:

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

PRIJEDLOG PLANA

OBRAZLOŽENJE



Nositelj izrade:

OPĆINA BAŠKA VODA

Izrađivač:

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

Split, rujan 2024. godine

Naziv plana:

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

- PRIJEDLOG PLANA -

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, rujan 2024. 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 elektroopkrbni 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

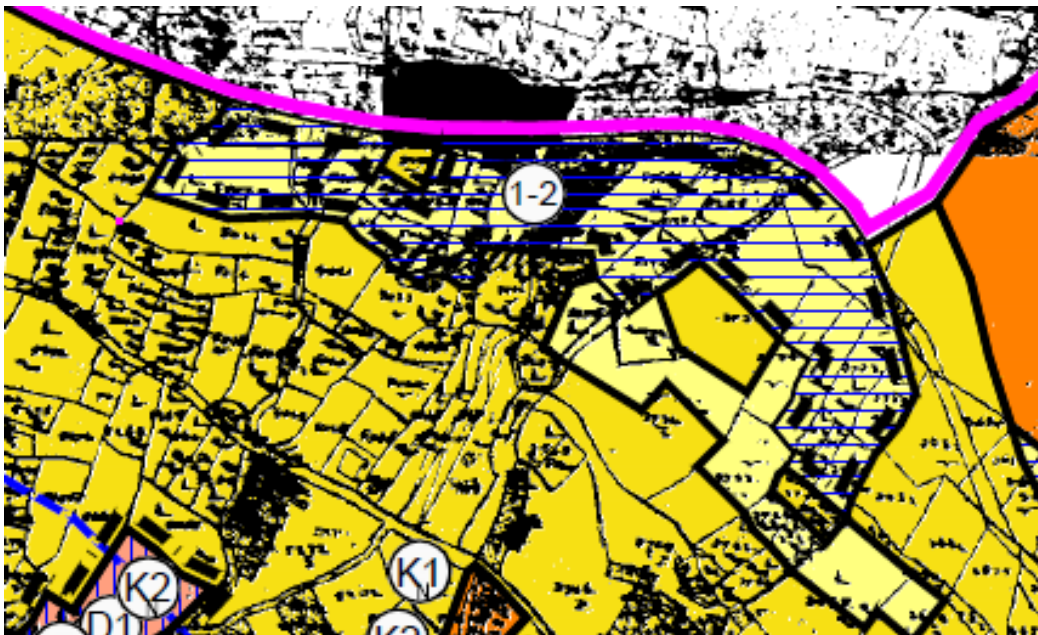
1.1.1 Osnovni podaci o stanju u prostoru

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 ishođenje 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, neregulirano korito bujice.

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/ili S)+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
	DVOJNE GRAĐEVINE(samo postojeće)	300	0,3

- 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

površina infrastrukturnih sustava (trafostanica) – IS

javno parkiralište – P

javno vodno dobro – V (pravo služnosti prolaza)

JAVNE PROMETNE POVRŠINE

koridor javnih prometnih površina

NAMJENA POVRŠINA		POVRŠINA *	
		m2	%
1.	PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (S)	21980	80,2
2.	MJEŠOVITA NAMJENA (M2 - pretežito poslovna)	690	2,5
3.	POVRŠINA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS - trafostanica)	100	0,4
4.	JAVNO PARKIRALIŠTE (P) - koridor	320	1,2
5.	JAVNO VODNO DOBRO (V) - pravo služnosti puta	220	0,8
6.	JAVNE PROMETNE POVRŠINE - koridor	4090	14,9
U K U P N O (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:

PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (S)	
pov. građ. čest. min.	400 m ²
kig maks.	0,3
kis nadzemni maks.	0,9
kis ukupni maks.	1,2
katnost maks.	Po+P(S)+2
visina pročelja maks.	9,2 m
zelene površine min.	30 %
max. 3 funkcionalne jedinice	

MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO POSLOVNA (M2)	
pov. građ. čest. min.	400 m ²
kig maks.	0,3
kis nadzemni maks.	0,6
kis ukupni maks.	0,9
katnost maks.	Po+P(S)+1
visina pročelja maks.	7,2 m
zelene površine min.	20 %

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);
- 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 (pristupne ulice) i pješačke površine.

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 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.

Glavna ulica je nastavak postojećeg puta kojim se pristupa zoni i predstavlja okosnicu prometne mreže ovog dijela naselja. Za glavnu ulicu je utvrđen koridor od 7,2 m - 8,2 m unutar kojeg je potrebno izgraditi prometnicu profila tipa A za koji je propisana minimalna širina kolnika od 5 m s jednostranim pješačkim pločnikom širine 1,2 m.

Kolno pješačke (pristupne ulice)

Kolno – pješačke ulice imaju karakter pristupnih ulica te dovode promet do građevnih čestica. Za kolno pješačke ulice je utvrđen koridor od 5,0 m unutar kojeg je potrebno izgraditi prometnicu profila tipa B za koji je propisana minimalna širina kolno – pješačke površine od 3,0 m.

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 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)

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 potrošača 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 kablinske 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 plinoopskrbe (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 kablinskom 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 obavezno je poštivati minimalne udaljenosti od pojedinih instalacija.

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

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

3.5.3 Vodoopskrba

Unutar područja potrebno je dograditi vodoopskrbnu mrežu za nove građevine, a priključenje pojedinih potrošača na vodoopskrbni sustav obvezno 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 kanalizacijskih cijevi, niti kroz revizijska okna kanalizacije.

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

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

3.5.4 Odvodnja otpadnih 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

Unutar obuhvata Urbanističkog plana potrebno je izgraditi fekalni kanalizacijski sustav (gravitacijske i tlačne cjevovode, crpnu stanicu) koji je dio javnog fekalnog sustava. Fekalni kolektor moguće je voditi unutar svih pješačkih površina i dužobalne šetnice.

Fekalne otpadne vode cijelog naselja se preko sustava kolektora i crpnih stanica dovode do uređaja za pročišćavanje fekalnih otpadnih voda koji je planiran zapadno od obuhvata Urbanističkog plana, te nakon pročišćavanja ispuštaju u more preko podmorskog ispusta.

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

Do izgradnje fekalnog kanalizacijskog sustava omogućava se izgradnja vodonepropusnih sabirnih jama unutar građevnih čestica s odvozom prikupljenog efluenta putem ovlaštene osobe ili izgradnja vlastitih uređaja za pročišćavanje. Vlastiti uređaj za pročišćavanje treba biti smješten na građevnoj čestici zgrade kojoj taj uređaj služi te mora imati odgovarajući stupanj pročišćavanja, odnosno onaj stupanj pročišćavanja kojim se u ispuštenim vodama postižu dopuštene koncentracije štetnih tvari propisane posebnim Pravilnikom. Nakon pročišćavanja u uređaju, pročišćene fekalne otpadne vode potrebno je ispustiti u prirodni prijemnik (u okolni teren na građevnoj čestici), ovisno o uvjetima na terenu te uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela. Ispuštene, pročišćene otpadne vode ne smiju ni u kojem slučaju ugroziti okolne čestice zemljišta niti postojeće i planirane zgrade

Nakon izgradnje javnog fekalnog kanalizacijskog sustava, sve zgrade se moraju priključiti na kanalizacijski sustav.

Odvodnja oborinskih voda

Oborinske vode s krovova zgrada („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 zgrade. Iste vode se mogu koristiti za potrebe zalijevanja, navodnjavanja i dr.

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

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

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 ovim Odredbama.

Uređenje vodotoka i voda

Na području obuhvata Plana nalazi se bujični vodotok. Bujice su čestice javnog vodnog dobra čija je namjena definirana Zakonom o vodama i pripadnim podzakonskim aktima. Bujice su u naravi neregulirana korita u koja se slijeva glavnina oborinskih voda predmetnog područja.

Katastarska čestica javnog vodnog dobra označena je 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 (kolno pješačka ili pješačka ulica).

Zaštitu od štetnog djelovanja bujičnih vodotoka s pritocima, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, treba provoditi izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje treba provoditi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama. U svrhu tehničkog održavanja, te radova građenja, uz bujične vodotoke treba osigurati zaštitni inundacijski pojas minimalne širine od 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra. U inundacijskom 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 inundacijski pojas može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi vodopravnim uvjetima 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 kakvi materijal u korito vodotoka.

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 tri (3) funkcionalne cjeline od kojih je najviše jedna (1) funkcionalna cjelina poslovne namjene (turistički apartman) dok su najmanje 2 funkcionalne cjeline stambene namjene, te pomoćnih građevina i to: garaža, spremišta, ljetne kuhinje, kotlovnice, plinske stanice, nadstrešnice, vrtne 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 690 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 100 m². Do lokacije je potrebno osigurati nesmetan kolni pristup u svrhu održavanja trafostanice.

Javno vodno dobro (V)

U obuhvatu Plana prikazan je postojeći vodotok (bujica) koje predstavlja javno vodno dobro, u naravi neregulirano korito. 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

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 na području obuhvata 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, podriivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih

štetnih pojava, te neposredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, će se provoditi tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka.

U svrhu tehničkog održavanja te radova građenja uz bujične vodotoke treba osigurati inundacijski pojas minimalne širine od 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra. U inundacijskom 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.

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 na 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-zahitjeve:

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 energetskih 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).

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.