

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „1”

TEKSTUALNI DIO – PROVEDBENE ODREDBE

OBRAZLOŽENJE

GRAFIČKI DIO – KARTOGRAFSKI PRIKAZI

Prijedlog

Veljača 2020.



Elaborat: Urbanistički plan uređenja „1“

Nositelj izrade: Dubrovačko-neretvanska županija  
Općina Lumbarda  
Jedinstveni upravni odjel

Stručni izrađivač: Grgurević & partneri d.o.o.  
Čanićeva 6, HR-10000 Zagreb



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „1“ | PRIJEDLOG

Županija: Dubrovačko-neretvanska županija	Općina: Općina Lumbarda
Naziv prostornog plana: Urbanistički plan uređenja „1“ <b>Prijedlog</b>	
Naziv kartografskog prikaza: TEKSTUALNI DIO – PROVEDBENE ODREDBE OBRAZLOŽENJE GRAFIČKI DIO – KARTOGRAFSKI PRIKAZI	
Broj kartografskog prikaza:	Mjerilo kartografskog prikaza:
Odluka o izradi prostornog plana (službeno glasilo): Službeni glasnik Općine Lumbarda 2/18, 4/19	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): -
Javna rasprava (datum objave): -	Javni uvid održan: -
Pečat tijela odgovornog za provedbu javne rasprave:	Osoba odgovorna za provedbu javne rasprave:  Igor Kršinić, dipl. ing.  _____
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: Grgurević & partneri d.o.o., Čanićeva 6, HR-10000 Zagreb	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19): Klasa: _____, Ur. broj: _____; Datum: _____	
Odgovorna osoba:  Hrvoje Vidović, dipl. ing. arh.  _____	Odgovorni voditelj:  Hrvoje Vidović, dipl. ing. arh.  _____
Pečat pravne osobe koje je izradila plan :	Pečat odgovornog voditelja:
Stručni tim u izradi plana:  Prof. dr. sc. Oleg Grgurević, dipl. ing. arh., dipl. ing. šum.      Slaven Letica, mag. ing. arch Marko Jakelić, dipl. ing. arh.      Dr. sc. Hrvoje Carić, dipl. oec., dipl. struč. zaštite okoliša Ivona Jerković, dipl. ing. arh.      Deanka Hirjan, dipl. iur. Nikola Kašić, dipl. ing. arh.      Josip Bačak, mag. ing. aedif. Marina Krčelić, dipl. ing. arh.      Tomislav Demarin dipl, ing, geod. Hrvoje Vidović, dipl. ing. arh.      Duran Klepo, dipl. ing. grad. Ivana Šustić, dipl. ing. arh. Dragan Vlasisavljević, mag. sc. geol.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:  -  _____
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  _____	Pečat nadležnog tijela:



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „1“ | PRIJEDLOG

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS: 080100816

OIB: 38971455962

EUID: HRSR.080100816

TVRTKA:

- 8 Grgurević & partneri d.o.o. za planiranje i projektiranje
- 8 English Grgurević & Partners Ltd. for planning and design
- 8 Grgurević & partneri d.o.o.
- 8 English Grgurević & Partners Ltd.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 8 Zagreb (Grad Zagreb)  
Čanićeva 6

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Zastupanje u prometu roba i usluga
- 2 \* - kupnja i prodaja robe, obavljanje posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 3 \* - stručni poslovi prostornog uređenja
- 3 \* - projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 3 \* - nadzor nad gradnjom
- 8 \* - stručni poslovi zaštite okoliša
- 8 \* - istraživanje i razvoj iz područja građevinarstva, arhitekture i zaštite okoliša i prirode
- 8 \* - usluge informacijskog društva
- 8 \* - poslovanje nekretninama
- 8 \* - posredovanje u prometu nekretnina
- 8 \* - uređenje interijera
- 8 \* - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 8 \* - djelatnost upravljanja projektom gradnje
- 8 \* - djelatnost ispitivanja
- 8 \* - djelatnost prethodnih istraživanja
- 8 \* - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem



OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

D004, 2019-10-07 10:57:23

Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

## OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 9 HRVOJE VIDOVIĆ, OIB: 04392550880  
Zagreb, ULICA GRADA VUKOVARA 52/D  
6 - član društva
- 10 IVONA JERKOVIĆ, OIB: 07018665978  
Zagreb, ULICA VLADIMIRA NAZORA 14  
6 - član društva

## OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 9 HRVOJE VIDOVIĆ, OIB: 04392550880  
Zagreb, ULICA GRADA VUKOVARA 52/D  
7 - direktor  
7 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno, postao direktor 01.10.2013. godine
- 10 IVONA JERKOVIĆ, OIB: 07018665978  
Zagreb, ULICA VLADIMIRA NAZORA 14  
7 - direktor  
7 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno, postala direktor 01.10.2013. godine

## TEMELJNI KAPITAL:

- 3 20.100,00 kuna

## PRAVNI ODNOSI:

## Osnivački akt:

- 1 Ugovor o osnivanju od 17. prosinca 1990. godine, Odluka o statusnoj promjeni poduzeća u d.o.o. od 06.04.1992. usklađenisa ZTD-om dana 13.11.1995. godine i sastavljen u novom obliku kao Društveni ugovor.
- 2 Društveni ugovor o usklađenju od 13.11.1995. godine izmijenjen u čl. 5 - odredbe o predmetu poslovanja, čl. 8, čl. 9 - odredbe o temeljnom kapitalu, Društveni ugovor je dostavljen u zbirku isprava kao pročišćeni tekst.
- 3 Odlukom članova društva od 09.09.2008. godine izmijenjen je Društveni ugovor od 31.12.1997. godine u cijelosti, te u pogledu tvrtke, djelatnosti i temeljnog kapitala. Društveni ugovor od 09.09.2008. godine u utvrđenom tekstu dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.
- 8 Članovi društva, donijeli su dana 21.06.2017. godine Odluku o promjeni tvrtke, predmetu poslovanja i izmjeni Društvenog ugovora od 09.09.2008. godine potpuno novim tekstom Društvenog ugovora od 21.06.2017. godine koji je dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.

## Promjene temeljnog kapitala:

- 2 Odlukom osnivača od 30.12.1997. godine povećan je temeljni kapital društva za 18.598,00 kn tako da je time temeljni kapital uvećan na 18.600,00 kn unosom stvari u društvo.

D004, 2019-10-07 10:57:23

Stranica: 2 od 3



## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „1“ | PRIJEDLOG

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

## PRAVNI ODNOSI:

Promjene temeljnog kapitala:

- Preuzeta su dva temeljna uloga i to jedna nominalno 9.800,00 kn i jedan nominalno 8.800,00 kn.  
3 Odlukom članova društva od 09.09.2008. godine o povećanju temeljnog kapitala, povećan je temeljni kapital sa 18.600,00 kn za 1.500,00 kn na 20.000,00 kn linearnim povećanjem temeljnih uloga. Preuzeti su svi temeljni ulogi.

## OSTALI PODACI:

- 1 Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg.ul.br. 1-11242.

## FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano eu	God. 30.04.19	Za razdoblje 2018	Vrsta izvještaja 01.01.18 - 31.12.18	GFI-POD izvještaj
--	---------------	------------------	----------------------	---	-------------------

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-95/5815-2	04.02.1998	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-97/7183-10	25.10.2001	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-09/1211-2	10.02.2009	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-10/11449-2	12.10.2010	Trgovački sud u Zagrebu
0005 Tt-11/4098-2	28.03.2011	Trgovački sud u Zagrebu
0006 Tt-12/22059-2	16.01.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0007 Tt-13/23015-2	11.10.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0008 Tt-17/26236-2	11.07.2017	Trgovački sud u Zagrebu
0009 Tt-18/19968-1	16.05.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0010 Tt-18/37657-1	12.10.2018	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	21.06.2010	elektronički upis
eu /	21.03.2011	elektronički upis
eu /	29.03.2012	elektronički upis
eu /	25.03.2013	elektronički upis
eu /	24.06.2014	elektronički upis
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	30.06.2016	elektronički upis
eu /	28.04.2017	elektronički upis
eu /	27.04.2018	elektronički upis
eu /	30.04.2019	elektronički upis



U Zagrebu, 07. listopada 2019.

Ovlaštena osoba





**REPUBLIKA HRVATSKA**  
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA  
I PROSTORNOGA UREĐENJA  
10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20  
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

**Uprava za prostorno uređenje,  
pravne poslove i  
programe Europske unije**

Klasa: UP/I-350-02/17-07/32  
Urbroj: 531-05-17-2  
Zagreb, 18. srpnja 2017.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, povodom zahtjeva tvrtke GRGUREVIĆ & PARTNERI d.o.o. iz Zagreba, Čanićeva 6, zastupane po direktoru Hrvoju Vidoviću, dipl.ing.arh., za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, na temelju članka 9. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje („Narodne novine“, br. 78/15.), donosi

#### RJEŠENJE

I. **GRGUREVIĆ & PARTNERI d.o.o. iz Zagreba, Čanićeva 6, daje se suglasnost za obavljanje stručnih poslova izrade nacrtu prijedloga svih prostornih planova i nacrtu izvješća o stanju u prostoru svih razina** te obavljanje poslova u vezi s pripremom i donošenjem svih prostornih planova i izvješća o stanju u prostoru svih razina iz članka 2. stavka 1. točke 1. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja („Narodne novine“ br. 136/15.).

II. Pravna osoba iz točke I. izreke ovog rješenja dužna je jednom godišnje u mjesecu u kojem je izdana suglasnost dostaviti Ministarstvu dokumentaciju kojom se dokazuje da nisu prestali postojati uvjeti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja.

III. Suglasnost iz točke I. izreke ovoga rješenja ukinuti će se rješenjem ako pravna osoba prestane ispunjavati uvjete propisane za izdavanje suglasnosti, uvjete koji moraju biti ispunjeni prilikom izrade prostornih planova ili ako stručne poslove prostornog uređenja obavlja protivno Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, propisima donesenim na temelju tog Zakona ili protivno propisima kojima se uređuje područje prostornog uređenja.

#### Obrazloženje

GRGUREVIĆ & PARTNERI d.o.o. iz Zagreba, Čanićeva 6, podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za izdavanje suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio sve dokaze propisane odredbom članka 4. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja:

1. fotokopiju rješenja o upisu u sudski registar kao dokaz da je GRGUREVIĆ & PARTNERI d.o.o. iz Zagreba, registriran za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja te

2. dokaze da ima zaposlene ovlaštene arhitekture urbaniste :
- Ivona Jerković, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica urbanistica, br.ovl. A-U 288,  
 Hrvoje Vidović, dipl.ing.arh., ovlaštenu arhitekt urbanist, br.ovl. A-U 290
- I Slaven Letica, mag.ing.arch., ovlaštenu arhitekt urbanist, br.ovl. A-U 44.
- Za svakog od navedenih ovlaštenih arhitekata urbanista priloženo je :
- a) rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista i  
 b) izvornik potvrde o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ne starije od 30 dana.

Uvidom u navedenu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za izdavanje zatražene suglasnosti.

Slijedom izloženog, a sukladno odredbi članka 96. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09.), riješeno je kao u točki I. izreke ovog rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 2. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, riješeno je kao u točki II. izreke ovoga rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 1. istog Zakona, riješeno je kao u točki III. izreke ovog rješenja.

Upravna pristojba u državnim biljezima u iznosu od 35,00 kn po Tar.br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, broj 8/17) nalijepljena je na zahtjevu i poništena.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo je rješenje izvršno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu. Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja. Tužba se navedenom Upravnom sudu predaje neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, ili se šalje poštom, odnosno dostavlja elektronički.



Dostaviti:

- ① GRGUREVIĆ & PARTNERI d.o.o., 10 000 Zagreb, Čanićeva 6  
n/p Hrvoje Vidović, direktor
2. Evidencija suglasnosti, ovdje
3. Spis, ovdje

GRGUREVIĆ & PARTNERI  
Čanićeva 6 | HR-10000 Zagreb | +385 1 4843168 | mail@grgurevic.com

Zagreb, 09. rujna 2019.

Temeljem čl. 82. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19) donosi se

**RJEŠENJE**

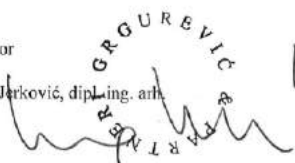
kojim se ovlaštenu arhitekt Hrvoje Vidović, dipl. ing. arh.,

rješenje klasa: UP/I-350-07/11-01/3718, ur.broj: 505-11-1, od 13. travnja 2011. g.,

imenuje kao odgovorni voditelj izrade *Urbanističkog plana uređenja „1“*.

Direktor

Ivona Jarković, dipl. ing. arh.

A circular stamp with the text "GRGUREVIC" around the top edge and "PARTNERI" around the bottom edge. In the center of the stamp, there is a handwritten signature in black ink.





REPUBLIKA HRVATSKA

HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Klasa: UP/I-034-02/16-02/424

Urbroj: 505-04-16-01

Zagreb, 25. travnja 2016.

Hrvatska komora arhitekata odlučujući o upisu HRVOJA VIDOVIĆA, dipl.ing.arh., iz ZAGREBA, GRADA VUKOVARA 52D, OIB: 04392550880 u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista, na temelju članka 6. i članka 26. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata i Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata, te temeljem članka 26. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju (Narodne novine broj 78/15), i članka 37. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine broj 140/15), po službenoj dužnosti donosi

**RJEŠENJE**

1. U **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista** upisuje se **HRVOJE VIDOVIĆ**, dipl.ing.arh., iz ZAGREBA, GRADA VUKOVARA 52D, pod rednim brojem **290**, s danom upisa **25.04.2016.** godine.
2. Upisom u **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista**, **HRVOJE VIDOVIĆ**, dipl.ing.arh., stječe pravo na uporabu strukovnog naziva "**ovlašteni arhitekt urbanist**" i pravo na obavljanje stručnih poslova temeljem članka 47. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i članka 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te pravo na pečat i iskaznicu ovlaštenog arhitekta urbanista.
3. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista, **HRVOJU VIDOVIĆU**, dipl.ing.arh. Komora izdaje pečat i iskaznicu ovlaštenog arhitekta urbanista.

**Obrazloženje**

Sukladno članku 66. stavku 1. (Narodne novine broj 78/15), Komora je dužna ustrojiti imenik ovlaštenih arhitekata urbanista, ovlaštenih voditelja građenja i imenik ovlaštenih voditelja radova u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu tog Zakona.

Sukladno navedenoj zakonskoj odredbi, Komora je ustrojila Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista, kao zasebni imenik.

Temeljem članka 66. stavka 1. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju Hrvatska komora arhitekata po službenoj je dužnosti provela postupak upisa HRVOJA VIDOVIĆA, dipl.ing.arh., iz ZAGREBA, GRADA VUKOVARA 52D u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista te utvrdila sljedeće:

- da je HRVOJE VIDOVIĆ, dipl.ing.arh. upisan u Imenik ovlaštenih arhitekata temeljem rješenja Klasa:UP/I-350-07/11-01/3718 Urbroj:505-11-1 od 13.04.2011. godine.

HRVOJE VIDOVIĆ, dipl.ing.arh., je prema odredbama Zakona o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji bio upisan u Imenik ovlaštenih arhitekata.

Uvidom u rješenje Odbora za upis Hrvatske komore arhitekata Klasa:UP/I-350-07/11-01/3718 Urbroj:505-11-1 od 13.04.2011. godine utvrđeno je da Hrvoje Vidović udovoljava uvjetima za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista iz članka 27. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju te uvjetima iz članka 6. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata i Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata.

Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista, ovlaštenu arhitekt urbanist stječe pravo na obavljanje stručnih poslova temeljem članka 47. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i članka 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata.

Temeljem ovako utvrđenog činjeničnog stanja ispunjeni su uvjeti propisani u čl. 66. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju kojim je Hrvatska komora arhitekata bila dužna ustrojiti Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista i sukladno tome provesti upis HRVOJA VIDOVIĆA, dipl.ing.arh. u navedeni Imenik.

Slijedom ovako utvrđenog činjeničnog stanja predmetu je valjalo udovoljiti, te primjenom odredaba Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i Statuta Hrvatske komore arhitekata i gradnje riješiti kao u izreci.

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dostave ovog rješenja.

Predsjednica Hrvatske komore arhitekata  
Zeljka Jurković, dipl.ing.arh.

*Zurkovic*



Dostaviti:

1. HRVOJE VIDOVIĆ, ZAGREB, GRADA VUKOVARA 52D
2. U Zbirku isprava Komore



*Suglasnost Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja*



## SADRŽAJ:

- I      TEKSTUALNI DIO – PROVEDBENE ODREDBE
- II     OBRAZLOŽENJE
- III    GRAFIČKI DIO – KARTOGRAFSKI PRIKAZI



## I TEKSTUALNI DIO – PROVEDBENE ODREDBE



# 1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

## 1.1. Namjena površina

### Članak 2.

(1) Namjena površina Urbanističkog plana uređenja „1“ (dalje: Plan) utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu 1: Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000 kako slijedi:

a) mješovita namjena – pretežito stambena (M1)

b) sportsko-rekreacijska namjena – uređena plaža (R2)

c) zaštitne zelene površine (Z)

d) površine infrastrukturnih sustava (IS).

(2) Površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1) utvrđene ovim planom sadrže pretežito stambene sadržaje. Na ovim površinama dopušta se i smještaj drugih, komplementarnih sadržaja stambenog naselja koji ne ometaju stanovanje, a sukladno uvjetima poglavlja 4.1.1.

(3) Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1) razgraničenima ovim planom, iznimno se omogućuje razgraničenje, gradnja i uređenje dodatnih javnih i zaštitnih zelenih površina te infrastrukturnih površina i građevina.

(4) Površine sportsko-rekreacijske namjene – uređena plaža (R2) planirane su za uređenje i gradnju sportsko-rekreacijske cjeline morskih kupališta s pratećim sadržajima i opremom.

(5) Zaštitne zelene površine (Z) su pretežito neizgrađene zelene površine nižeg standarda uređenja planirane za zaštitu vodotoka, nestabilnih terena i sl., te kao tampon između pretežito stambenih površina i ostalih površina; a zaštitnim zelenim površinama omogućuje se: krajobrazno uređenje, uređenje rekreacijskih staza (pješačkih, biciklističkih) uz postavljanje urbane opreme, te smještaj građevina komunalne infrastrukture (osim prometnica); na zaštitnim zelenim površinama nisu dopuštene visokogradnje.

(6) Površine infrastrukturnih sustava (IS) planirane su za gradnju građevina, odnosno uređenje površina prometne i ostalih infrastrukturnih mreža.

## 1.2. Prostorne cjeline

### Članak 3.

(1) U obuhvatu Plana utvrđene su prostorne cjeline unutar svake od kojih se temeljem odgovarajućih akata za provedbu prostornog plana i/ili za građenje omogućuje realizacija zahvata u prostoru sukladno detaljnijim uvjetima Plana. Uvjeti za formiranje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru propisani su za svaku prostornu cjelinu u poglavljima 4., 5. i 6, a opći uvjeti parcelacije prostornih cjelina propisani su u poglavlju 10.

(2) Prostorne cjeline unutar obuhvata Plana razgraničene su i utvrđene na kartografskom prikazu 4: Način i uvjeti gradnje.

(3) Uvjeti gradnje i uređenja propisani su poglavljem 4. za površine mješovite – pretežito stambene namjene, poglavljem 5. za površine infrastrukturnih sustava i poglavljem 6. za površine sportsko-rekreacijske namjene i zaštitne zelene površine.

(4) Iznimno od stavka 1., obavezna veličina građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru ne određuje se za zahvate kako slijedi:

a) građevne čestice zgrada infrastrukturne namjene

b) sportska igrališta

c) kupališta

d) javne zelene površine

e) zaštitne zelene površine

f) površine infrastrukturnih sustava.

## 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

### Članak 4.

(1) U obuhvatu plana nisu razgraničene površine gospodarske namjene. Sadržaji gospodarske namjene su omogućeni na površinama mješovite – pretežito stambene namjene uz primjenu uvjeta poglavlja 4.

## 3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

### Članak 5.



(1) U obuhvatu Plana nisu razgraničene površine javne i društvene namjene. Sadržaji javne i društvene namjene su omogućeni na površinama mješovite – pretežito stambene namjene uz primjenu uvjeta poglavlja 4.

## 4. Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite - pretežito stambene namjene

### 4.1. Opći uvjeti

#### 4.1.1. Zgrade na građevnoj čestici i namjena osnovne zgrade

##### Članak 6.

(1) Primjenom uvjeta gradnje ovog plana na građevnoj čestici mogu se, unutar ukupnih dopuštenih parametara izgrađenosti i iskorištenosti čestice, te ukoliko nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima Plana, graditi sljedeće zgrade koje čine funkcionalnu cjelinu:

a) jedna osnovna zgrada,

b) jedna pomoćna zgrada, te

c) iznimno, jedna zgrada za gospodarsku djelatnost u domaćinstvu, uz stambenu zgradu na čestici veličine do 1500 m<sup>2</sup>.

(2) Osim zgrada iz stavka 1. ovog članka, podstavaka b) i c), na čestici osnovne zgrade se mogu graditi i druge pomoćne građevine te uređenja koja služe za redovitu uporabu osnovne zgrade.

(3) Osnovna zgrada na površinama mješovite – pretežito stambene namjene može biti:

a) stambene namjene

b) mješovite – pretežito stambene namjene

c) poslovne namjene (za uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate, ugostiteljstvo uključivo usluge smještaja, komunalno-servisne djelatnosti i sl.)

d) javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.)

e) sportsko-rekreacijske namjene

f) infrastrukturne namjene.

(4) U zgradama iz podstavaka a) te c) do e) stavka 3. ovog članka nazivna namjena zauzima najmanje 70% u građevinskoj bruto površini zgrade; u zgradi mješovite – pretežito stambene namjene, stambena namjena zauzima najmanje 51 % u građevinskoj (bruto) površini zgrade. Iz obračuna nazivne namjene iz stavka 3. ovog članka, izuzimaju se podrum (ukoliko nije izravno u funkciji djelatnosti) te pomoćne zgrade, izuzev zgrade definirane stavkom 1. ovog članka, podstavkom c). U ostatku površine zgrade dopušteni su sadržaji drugih namjena koji ne ometaju stanovanje.

(5) Pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu obavlja se u zgradama i njihovim dijelovima stambene namjene odnosno na njihovim česticama.

(6) Najveći dopušteni broj stambenih jedinica u zgradi iznosi 4. U smislu ograničenja iz ovog stavka stambenim jedinicama smatraju se i odgovarajuće funkcionalne jedinice drugih namjena koje karakteristikama odgovaraju stambenoj jedinici.

#### 4.1.2. Veličina građevne čestice

##### Članak 7.

(1) Propisuje se veličina građevne čestice od 400 m<sup>2</sup> do zaključno 700 m<sup>2</sup>.

(2) Za sve građevne čestice na površinama mješovite namjene najmanja širina na regulacijskoj liniji iznosi 14 m. Iznimno, za čestice koje pristup na prometnu površinu ostvaruju posredno, odredbe za najmanju širinu na regulacijskoj liniji primjenjuju se na odgovarajući način na ukupnu širinu građevne čestice na strani s koje se ostvaruje pristup na prometnu površinu.

(3) Građevna čestica iznimno može imati površinu veću od one propisane stavkom 1. ovog članka (ali ne veću od 3000 m<sup>2</sup>), pri čemu se urbanistički parametri obračunavaju na najveću površinu utvrđenu stavkom 1. ovog članka.

#### 4.1.3. Regulacijska linija i građevinska linija

##### Članak 8.

(1) Regulacijska linija je planska linija koja razgraničava od ostalih površina unutar obuhvata Plana sljedeće površine: javne i ostale prometne površine, površine pomorskog i javnog vodnog dobra te zaštitne zelene površine.

(2) Građevinska linija je planska linija koja predstavlja granicu gradivog dijela prostorne cjeline prema regulacijskoj liniji te određuje najmanju udaljenost zgrada na građevnoj čestici od regulacijske linije. Udaljenost građevinske od regulacijske linije prikazana je na kartografskom prikazu 4: Način i uvjeti gradnje.

(3) Ukoliko nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima Plana, ne dopušta se gradnja preko građevinske linije. Zgrade mogu biti udaljene od građevinske linije, to jest ne moraju pročeljem nalijegati na građevinsku liniju.

#### 4.1.4. Najmanja udaljenost osnovne zgrade od susjednih čestica (osim prema regulacijskoj liniji)

##### Članak 9.

(1) Najmanja udaljenost osnovne zgrade odnosno njezinih dijelova od susjednih čestica osim prema regulacijskoj liniji, ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana, iznosi kako slijedi:

a) 3,0 m od susjedne čestice

b) između 3,0 i 1,0 m od susjedne čestice isključivo prema bočnim međama (u odnosu na odgovarajuću prometnu površinu), uz ograničenje otvora na odgovarajućem pročelju na dijelove zida od staklene opeke ili neprozirnog stakla, te ventilacijske otvore bez zaokretnih krila; ukupna površina takvih otvora može iznositi najviše 0,36 m<sup>2</sup>

c) na česticama površine 1500 m<sup>2</sup> i većim: polovinu visine zgrade.

(2) U smislu prethodnog stavka ovog članka, otvorom se smatraju prozori, vrata i staklene stijene na zidovima koji razdvajaju unutarnji prostor zgrade od vanjskog prostora te otvoreni dijelovi zgrade (balkoni, terase, loggie i sl). Iznimno, terase u suterenu ili prizemlju (prvoj nadzemnoj etaži) koje se nalaze u razini terena ne smatraju se otvorom.

(3) Najmanja udaljenost podzemnih potpuno ukopanih dijelova zgrade od susjednih čestica osim prema regulacijskoj liniji iznosi 1,0 m.

#### 4.1.5. Način gradnje, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

##### Članak 10.

(1) Za osnovne zgrade u obuhvatu Plana propisuje se isključivo samostojeći način gradnje.

(2) Najveća izgrađenost građevne čestice unutar obuhvata Plana propisana je koeficijentom izgrađenosti (kig). Koeficijent izgrađenosti je odnos zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže).

(3) Najveća iskorištenost građevne čestice unutar obuhvata Plana propisana je koeficijentom iskorištenosti (kis), za ukupnu iskorištenost građevne čestice, te nadzemnim koeficijentom iskorištenosti (kin) za nadzemnu iskorištenost građevne čestice; u smislu ovog plana, nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice je odnos ukupne građevinske bruto površine nadzemnih etaža zgrada na čestici i površine građevne čestice.

#### 4.1.6. Visina i etaže zgrade

##### Članak 11.

(1) Najveća visina zgrade određena je katnošću (En) i najvećom dopuštenom visinom građevine u metrima (V).

(2) Nadzemnim etažama, u smislu ovog plana, smatraju se suteran, prizemlje i sve etaže iznad navedenih.

(3) Podzemnom etažom, u smislu ovog plana, smatra se podrum.

(4) U smislu ovog plana, u katnost (En) zgrade ubrajaju se sve nadzemne etaže zgrade, osim potkrovlja bez nadozida. Ovakvo potkrovlje, kad se izvodi iznad najviše dopuštene nadzemne etaže, može imati otvore za svjetlo i prozračivanje isključivo na zabatu ili u ravnini krovne plohe. Ravni krov, u smislu ovog plana, ne smatra se etažom.

(5) Da bi se etaža smatrala podrumom, zaravnati teren uz zgradu mora se u potpunosti naslanjati na zgradu te ne može biti od zgrade odvojen potpornim zidom, uz izuzetke prema stavku 9.

(6) Sve zgrade mogu imati jednu podzemnu etažu. Iznimno, dopušta se više podzemnih etaža u slučaju gradnje podzemne garaže kao dijela osnovne zgrade, u slučaju gradnje potpuno ukopanog vinskog podruma kao dijela osnovne zgrade, te u slučaju građenja garaže kao osnovne zgrade infrastrukturne namjene.

(7) Završna korisna etaža zgrade oblikuje se na jedan od sljedećih načina:

a) kao potkrovlje;

b) kao etaža (kat) ispod kosog krova, nadozida visine do 3,0 m za treću i višu nadzemnu etažu;

c) kao etaža neposredno ispod ravnog krova;

d) kao etaža ispod potkrovlja bez nadozida, koje se nalazi neposredno iznad stropa te etaže.

(8) Dopuštena visina građevine (V) obračunava se temeljem katnosti zgrade, tako da se stambene etaže i etaže sa smještajnim jedinicama ugostiteljskih djelatnosti obračunaju s najviše 3,5 m, dok se etaže ostalih namjena obračunaju s najviše 4,0 m. Zgrade, odnosno njihovi dijelovi, mogu imati visine etaža veće od obračunskih, ali visina građevine ne može biti veća od one koja proizlazi iz najvećeg broja nadzemnih etaža propisanog za pripadajuće područje, veličinu građevne čestice i namjenu zgrade. Iznimno, dijelovi javnih, infrastrukturnih i komunalno-servisnih građevina iz funkcionalnih razloga mogu biti i viši od navedenih vrijednosti.

(9) Visina građevine (V) mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže, odnosno vrha nadozida kosog krova. Mjerodavnom najnižom kotom zaravnatog terena uz zgradu ne smatraju se:

a) kota dna okna prislonjenog uz zgradu (do 1,2 m duljine uz zgradu i širine do 1,0 m), za prozračivanje i/ili osvjetljenje ukopanog dijela zgrade

b) kota rampe (odnosno podesta u nastavku) širine do 4,5 m za pristup vozila ukopanom dijelu zgrade; zgrada ne može imati više od jedne ovakve rampe

c) kota stubišta (odnosno podesta u nastavku) ili pješačke staze širine do 1,5 m, za pješački pristup ukopanom dijelu zgrade.

(10) Iznad visine utvrđene prethodnim stavcima, dopušta se uređenje krovne terase (uključivo ogradu visine do 1,2 m) te smještaj klima postrojenja, nadvišenja dizala i/ili izlaza stubišta na krov (pri čemu tlocrtna površina takvog izlaza / nadvišenja može biti do zaključno 15 % tlocrtno površine zgrade), zatim dimnjaka, odzraka, antena, kupola za osvjetljenje i odimljavanje, fotonaponskih panela i solarnih kolektora (pri čemu navedeni uređaji / građevni elementi trebaju biti postavljeni što bliže središtu tlocrta zgrade).

(11) Za zgrade čija je površina pod građevinom veća od 300 m<sup>2</sup>, visinu građevine i katnost dopušta se obračunati zasebno za svaku dilataciju.

(12) Jednom etaže zgrade u smislu obračuna katnosti zgrade smatraju se dijelovi iste etaže na međusobnoj visinskoj razlici do najviše 1,2 m.

(13) Dijelovi (etaže) zgrade pobliže se utvrđuju kako slijedi:

a) prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi neposredno iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova)

b) suteran (S) je dijelom ukopani dio građevine, ukopan s do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje građevine i/ili najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena

c) podrum (Po) je dio građevine koji je ukopan s više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnati teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena te čija se gornja kota stropne konstrukcije nalazi do 1,0 m iznad najniže kote zaravnatog terena uz zgradu

d) kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa iznad prizemlja

e) potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog krova te koji ima nadozid najveće visine 1,2 m.

#### 4.1.7. Krov osnovne zgrade

##### Članak 12.

(1) Krov osnovne zgrade može biti ravni ili kosi, nagiba do 34°, jednakog od vijenca do sljemena, ili kombinacija navedenih, ukoliko nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima Plana. Sljeme kosog krova postavlja se načelno po dužoj strani zgrade te na kosom terenu približno paralelno slojnicama. Zabranjuje se uporaba pokrova kosog krova od valovitih cementnih i/ili plastičnih ploča. Ukoliko se izvodi istak vijenca kosog krova građevine, on smije biti do 0,2 m udaljen od ravnine pročelja. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,2 m.

(2) Ako se potkrovlje bez nadozida gradi iznad treće nadzemne etaže, te u slučaju oblikovanja treće nadzemne etaže kao etaže neposredno ispod kosog krova (nadozida visine do 3,0 m), nagib krova iznosi najviše 24°.

(3) Za zgrade čija je površina pod građevinom veća od 300 m<sup>2</sup> propisuje se ravni krov ili kosi krov nagiba do 24°, ili kombinacija navedenih.

(4) Oblikovanje potkrovlja mora biti suzdržano i pridržavati se sljedećih pravila:

a) prozori potkrovlja mogu biti izvedeni na zabatnom zidu, ili u ravnini krovne plohe, ili kao nadozidani - „krovne kućice“: jednostrešne, dvostrešne ili trostrešne, bez uporabe lučnih ili sličnih upadljivih krovnih oblika, sljemena nižeg od sljemena krova, u najvećoj ukupnoj duljini do 1/3 duljine pripadajućeg (prozorima usporednog) pročelja/vijenca, te udaljene najmanje 0,5 m od vijenca i ostalih rubova krovne plohe;

b) nadozidani prozori ne mogu se pretvarati u vrata (francuski prozor);

c) potkrovlje može imati loggiu, otvorenu terasu, ili izlaz na balkon isključivo na zabatu; iznimno, dopušta se unutar srednje trećine krovne plohe izvesti „usječenu“ terasu, bez konzolnog isticanja u odnosu na ravninu pročelja.

#### 4.1.8. Uređenje građevne čestice

##### Članak 13.

(1) Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i uređenja terena moraju se izvesti tako da se otjecanje oborina ne odvija na štetu susjednih čestica i zgrada.

(2) Ne preporuča se gradnja potpornih zidova (podzida) viših od 1,5 m. Visinske razlike veće od 2,5 m rješavaju se kaskadno i/ili uređenjem stabilnog pokosa. Najniža kota zaravnatog i konačno uređenog terena uz pročelje zgrade ne smije biti viša od 1,0 m od zatečene prirodne kote na terenu (prije građenja).

(3) Iznimno, pri izgradnji prometnih površina dopuštene su drukčije vrijednosti u odnosu na prethodni stavak ovog članka.

(4) Na građevnim česticama zgrada najmanje 20% površine čestice mora biti uređeno kao zelena (vrtna), u potpunosti upojna površina, na kojoj te ispod i iznad koje se ne nalaze nikakve građevine.

(5) Ograde građevnih čestica mogu biti visoke do zaključno 1,80 m, a mogu se izvoditi od zelenila u punoj visini, zatim u kombinaciji „punog“ i „transparentnog“ dijela te kao puni kameni ili žbukani ogradni zidovi.

#### 4.1.9. Pomoćne zgrade

##### Članak 14.

(1) Pomoćne su zgrade, u smislu ovih odredbi: garaže za putničke automobile te poljodjelske i slične strojeve, ljetne kuhinje, vrtne sjenice i nadstrešnice, zatvoreni i/ili natkriveni bazeni, ostave sitnog alata i radionice, drvarnice, „šupe“, kotlovnice, transformatorske stanice (kada nije osnovna zgrada na vlastitoj čestici, sušare, pušnice i slične građevine za potrebe osnovne zgrade.

(2) Pomoćna zgrada može imati jednu nadzemnu i jednu podzemnu etažu.

(3) Udaljenost pomoćne zgrade od regulacijske linije utvrđena je stavkom 10. ovog članka uz izuzetke propisane detaljnijim odredbama Plana za svaku prostornu cjelinu.

(4) Udaljenost pomoćne zgrade od ostalih susjednih čestica (osim prema regulacijskoj liniji) iznosi:

a) najmanje 3,0 m

b) najmanje 1,0 m – bez otvora na odgovarajućem pročelju

c) gradi se na međi – u poluugrađenom načinu gradnje s postojećom zgradom na susjednoj građevnoj čestici ili ako se za zgrade na dvije ili više susjednih čestica akti za građenje ishode u paralelnom postupku

d) iznimno, na stražnjoj međi u samostojećem načinu gradnje, na terenu nagiba većeg od 1:3, na višoj strani građevne čestice, ukupne visine građevine na međi do 1,0 m.

(5) Udaljenost pomoćne zgrade od osnovne iznosi najmanje polovicu visine pomoćne zgrade, ili se pomoćna zgrada gradi kao prislonjena na osnovnu zgradu, uz zadovoljenje požarnih uvjeta.

(6) Materijalima i oblikovanjem pomoćna zgrada mora biti usklađena s osnovnom zgradom. Na oblikovanje krova primjenjuju se odredbe poglavlja 4.1.7.

#### 4.1.10. Pomoćne građevine

##### Članak 15.

(1) Na građevnoj čestici osnovne zgrade mogu se graditi i sljedeće pomoćne građevine te uređaji koji služe za redovitu uporabu osnovne zgrade:

a) pretežito podzemne (ukopane) pomoćne građevine (spremnici ukapljenog plina ili nafte, cisterne za vodu – gustirne, otvoreni bazeni i sl.), ako im visina osnovnog volumena (osim povišenog okna/otvora) ne prelazi 1,5 m od najniže točke okolnog zaravnatog terena

b) otvorena (nenatkrivena) dječja i sportska igrališta koja su cijelom svojom površinom oslonjena na tlo, tenis igralište i sl.

c) ograde, pergole (brajde, odrine), ognjišta, prostor za odlaganje kućnog otpada, parterna uređenja (staze, platoi, parkiralište, stube), temelji solarnih kolektora, potporni zidovi i sl.

d) druge jednostavne građevine prema odgovarajućem pravilniku, na građevnoj čestici postojeće zgrade, odnosno zgrade za koju postoji akt kojim se odobrava građenje, za potrebe te zgrade.

(2) Građevine iz prethodnog stavka koje nisu konstruktivno vezani dio osnovne zgrade ne podliježu provjeri urbanističkih parametara sukladno Planu, izuzev pomoćne zgrade za koju su uvjeti gradnje utvrđeni poglavljem 4.1.9.

#### 4.1.11. Zgrada za gospodarsku djelatnost u domaćinstvu

##### Članak 16.



(1) Zgrada za gospodarsku djelatnost u domaćinstvu je, u smislu ovih odredbi, zgrada za gospodarsku – poslovnu (izuzev pružanja usluga smještaja) ili proizvodnu (zanatsku, poljoprivredno-prerađivačku) djelatnost na čestici stambene zgrade manjoj od 1500 m<sup>2</sup>.

(2) Opseg djelatnosti dopuštenih u zgradama iz prethodnog stavka ovog članka, te uvjeti odvijanja istih, određuju se pobliže odgovarajućim aktima jedinice lokalne samouprave.

(3) Za zgrade iz ovog članka primjenjuju se uvjeti gradnje za pomoćne zgrade utvrđeni poglavljem 4.1.9.

## 4.2. Prostorna cjelina M1.1

### Članak 17.

(1) U prostornoj cjelini M1.1, približne površine 1908 m<sup>2</sup>, planira se gradnja zgrada sukladno poglavlju 4.1.1., te se uz primjenu općih uvjeta propisanih poglavljem 4.1. propisuju uvjeti uređenja, gradnje i korištenja kako slijedi:

a) najveća katnost osnovne zgrade: tri nadzemne etaže

b) najveći koeficijent izgrađenosti: 0,3

c) najveći koeficijent iskorištenosti: 1,5

d) najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti: 0,8.

(2) Priklučci na infrastrukturu:

a) uređena građevna čestica ostvaruje neposredni kolni pristup s prometnice unutar prostorne cjeline IS.1; detaljniji uvjeti priključenja propisani su poglavljem 5.

b) priključak na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruje se s prometnice unutar prostorne cjeline IS.1, uz detaljnije uvjete priključenja propisane u poglavlju 5., i/ili u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela uključivo i priključke iz drugih prostornih cjelina odnosno izvan obuhvata Plana.

## 4.3. Prostorna cjelina M1.2

### Članak 18.

(1) U prostornoj cjelini M1.2, približne površine 3123 m<sup>2</sup>, planira se gradnja zgrada sukladno poglavlju 4.1.1., te se uz primjenu općih uvjeta propisanih poglavljem 4.1. propisuju uvjeti uređenja, gradnje i korištenja kako slijedi:

a) najveća katnost osnovne zgrade: tri nadzemne etaže

b) najveći koeficijent izgrađenosti: 0,3; iznimno, pri posrednom kolnom pristupu dopušta se najveći kig: 0,4

c) najveći koeficijent iskorištenosti: 1,5

d) najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti: 0,8.

(2) Priklučci na infrastrukturu:

a) uređena građevna čestica ostvaruje neposredni kolni pristup s prometnice unutar prostorne cjeline IS.3; detaljniji uvjeti priključenja propisani su poglavljem 5.

b) priključak na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruje se s prometnice unutar prostorne cjeline IS.3, uz detaljnije uvjete priključenja propisane u poglavlju 5., i/ili u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela uključivo i priključke iz drugih prostornih cjelina odnosno izvan obuhvata Plana

c) iznimno od prethodnih podstavaka ovog stavka, uređena građevna čestica može ostvariti i posredan kolni pristup, kao i priključak na komunalnu infrastrukturu, sukladno uvjetima poglavlja 5.

#### 4.4. Prostorna cjelina M1.3

##### Članak 19.

(1) U prostornoj cjelini M1.3, približne površine 1931 m<sup>2</sup>, planira se gradnja zgrada sukladno poglavlju 4.1.1., te se uz primjenu općih uvjeta propisanih poglavljem 4.1. propisuju uvjeti uređenja, gradnje i korištenja kako slijedi:

a) najveća katnost osnovne zgrade: tri nadzemne etaže

b) najveći koeficijent izgrađenosti: 0,3; iznimno, pri posrednom kolnom pristupu dopušta se najveći kig: 0,4

c) najveći koeficijent iskorištenosti: 1,5

d) najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti: 0,8.

(2) Priklučci na infrastrukturu:

a) uređena građevna čestica ostvaruje neposredni kolni pristup s prometnice unutar prostorne cjeline IS.1; detaljniji uvjeti priključenja propisani su poglavljem 5.

b) priključak na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruje se s prometnice unutar prostorne cjeline IS.1, uz detaljnije uvjete priključenja propisane u poglavlju 5., i/ili u

skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela uključivo i priključke iz drugih prostornih cjelina odnosno izvan obuhvata Plana

c) iznimno od prethodnih podstavaka ovog stavka, uređena građevna čestica može ostvariti i posredan kolni pristup, kao i priključak na komunalnu infrastrukturu, sukladno uvjetima poglavlja 5.

#### 4.5. Prostorna cjelina M1.4

##### Članak 20.

(1) U prostornoj cjelini M1.4, približne površine 1212 m<sup>2</sup>, planira se gradnja zgrada sukladno poglavlju 4.1.1., te se uz primjenu općih uvjeta propisanih poglavljem 4.1. propisuju uvjeti uređenja, gradnje i korištenja kako slijedi:

a) najveća katnost osnovne zgrade: tri nadzemne etaže

b) najveći koeficijent izgrađenosti: 0,3

c) najveći koeficijent iskorištenosti: 1,5

d) najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti: 0,8.

(2) Priključci na infrastrukturu:

a) uređena građevna čestica ostvaruje neposredni kolni pristup s prometnice unutar prostorne cjeline IS.1; detaljniji uvjeti priključenja propisani su poglavljem 5.

b) priključak na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruje se s prometnice unutar prostorne cjeline IS.1 i/ili infrastrukturne površine unutar prostorne cjeline IS.4, uz detaljnije uvjete priključenja propisane u poglavlju 5., i/ili u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela uključivo i priključke iz drugih prostornih cjelina odnosno izvan obuhvata Plana.

#### 4.6. Prostorna cjelina M1.5

##### Članak 21.

(1) U prostornoj cjelini M1.5, približne površine 2380 m<sup>2</sup>, planira se gradnja zgrada sukladno poglavlju 4.1.1., te se uz primjenu općih uvjeta propisanih poglavljem 4.1. propisuju uvjeti uređenja, gradnje i korištenja kako slijedi:

a) najveća katnost osnovne zgrade: tri nadzemne etaže

b) najveći koeficijent izgrađenosti: 0,3; iznimno, pri posrednom kolnom pristupu dopušta se najveći kig: 0,4

- c) najveći koeficijent iskorištenosti: 1,5
- d) najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti: 0,8.

(2) Priklučci na infrastrukturu:

- a) uređena građevna čestica ostvaruje neposredni kolni pristup s prometnice unutar prostorne cjeline IS.1; detaljniji uvjeti priključenja propisani su poglavljem 5.
- b) priključak na ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruje se s prometnice unutar prostorne cjeline IS.1, uz detaljnije uvjete priključenja propisane u poglavlju 5., i/ili u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela uključivo i priključke iz drugih prostornih cjelina odnosno izvan obuhvata Plana.
- c) iznimno od prethodnih podstavaka ovog stavka, uređena građevna čestica može ostvariti i posredan kolni pristup, kao i priključak na komunalnu infrastrukturu, sukladno uvjetima poglavlja 5.

## 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

### 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

#### 5.1.0. Opći uvjeti gradnje i uređenja cestovne prometne mreže

##### Članak 22.

- (1) Prometna mreža utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu 2a: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet. Pri projektiranju prometne infrastrukture moguća su odstupanja sukladno detaljnijoj izmjeri i potrebama neometanog funkcioniranja prometa. nogostup) na mjestima kontakta pješačkih prijelaza i nogostupa.
- (4) Sve kolne površine potrebno je izvesti sa suvremenim kolničkim zastorom. Sve visinske razlike, nastale polaganjem prometnice, između nivoa uređenog planuma prometnice na krajnjim vanjskim rubovima i okolnog uređenog terena rješavati gradnjom potpornih zidova ozelenjenih pokosa. Ovi objekti moraju biti tehničkim rješenjem i oblikovanjem skladno uklopljeni u ambijent.
- (5) Prometne površine predviđene za prilaz i operativni rad vatrogasnih vozila moraju osigurati najmanju nosivost na osovinski pritisak od 100 kN te ostale uvjete utvrđene propisima iz područja zaštite od požara.
- (6) Na udaljenosti manjoj od 15,0 m od križanja ne dopušta se sadnja visokog zelenila.

(7) Planirani koridori za infrastrukturne sustave javnih prometnih površina smatraju se rezervatom i u njihovoj širini po čitavoj trasi nije dozvoljena nikakva druga izgradnja osim one koja je u funkciji javne prometne površine.

(8) Sve javne prometne površine unutar obuhvata Plana moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture (javni sustav vodoopskrbe, odvodnje otpadnih voda – kanalizacije, elektroenergetske mreže, vodova elektroničkih komunikacija i sl.)

(9) Građenje novih i rekonstrukcija postojećih građevina javnih prometnih sustava vrši se aktima za građenje i/ili provedbu prostornog plana uz posebne uvjete građenja nadležnih ustanova s javnim ovlastima.

(10) Na kartografskom prikazu iz stavka 1. ovog članka utvrđene su prometne površine s kojih se ostvaruje jedan ili više pristupa građevnim česticama te obuhvatima zahvata u prostoru unutar prostornih cjelina M1.1, M1.2, M1.3, M1.4, M1.5 i R2.1.

(11) Uređena građevna čestica ostvaruje neposredan pristup na prometnu površinu sukladno uvjetima Plana. Omogućuje se, do realizacije punog profila prometnice sukladno uvjetima Plana, ostvariti i kolni pristup s prometnice najmanje širine 5,5 m za prometnicu u IS.1, te 3,0 m za ostale prometnice uz obveznu parcelaciju sukladno punom planskom profilu prometnice. Iznimno, za pojedine prostorne cjeline sukladno poglavljima 4. i 6., uređena građevna čestica može ostvariti i posredan kolni pristup, kao i priključak na komunalnu infrastrukturu. Isti može biti osim razgraničenih površina IS.2 i IS.4 i površina u služnosti te izdvojena čestica privatnog puta pri čemu najmanja širina takvog pristupa iznosi 3,0 m, a najveća duljina 50 m.

(12) Omogućuje se etapna odnosno fazna gradnja cestovne prometne mreže po dužini i širini.

#### 5.1.0.1. Prostorna cjelina IS.1

##### Članak 23.

(1) U prostornoj cjelini IS.1, približne površine 1090 m<sup>2</sup>, planira se gradnja i uređenje dijela nerazvrstane ceste. Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:

a) prometnica je planirana za dvosmjerni kolni promet te su predviđene dvije kolne trake minimalne širine po 2,75 m, te obostrani nogostup širine po 1,5 m (detaljnije dimenzije te ostali elementi profila odredit će se projektnom dokumentacijom)

b) kote nivelete prometnice odredit će se izradom projektne dokumentacije

c) građevne čestice unutar prostornih cjelina M1.1, M1.3, M1.4 i M1.5 ostvaruju kolni pristup s prometnice u obuhvatu cjeline IS.1.

### 5.1.0.2. Prostorna cjelina IS.2

#### Članak 24.

(1) U prostornoj cjelini IS.2, približne površine 173 m<sup>2</sup>, planira se gradnja i uređenje pješačke površine s interventnim pristupom. Osim pješačke površine u obuhvatu IS.2 dopušta se krajobrazno uređenje. Obuhvati zahvata u prostoru u prostornim cjelinama M1.2 i M1.5 mogu ostvariti posredni kolni pristup s površine u IS.2.

### 5.1.0.3. Prostorna cjelina IS.3

#### Članak 25.

(1) U prostornoj cjelini IS.3, približne površine 521 m<sup>2</sup>, planira se gradnja i uređenje kolno-pješačke prometnice najmanje širine 6 m. Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:

- a) dimenzije, elementi profila te kote nivelete prometnice odredit će se projektnom dokumentacijom
- b) prometnica je predviđena za dvosmjerni kolni promet
- c) omogućuje se unutar kolno-pješačke površine uređenje zelenih otoka, parkirališnih mjesta te elemenata za usporavanje prometa
- d) građevne čestice unutar prostorne cjeline M1.2 ostvaruju kolni pristup s prometnice u obuhvatu cjeline IS.3.

### 5.1.0.4. Prostorna cjelina IS.4

#### Članak 26.

(1) U prostornoj cjelini IS.4, približne površine 136 m<sup>2</sup>, planira se gradnja i uređenje pješačke površine s interventnim pristupom. Osim pješačke površine u obuhvatu IS.4 dopušta se krajobrazno uređenje. Obuhvat zahvata u prostoru u prostornoj cjelini R2.1 ostvaruje posredni kolni pristup s površine u IS.4.

(2) Pješačka površina u prostornoj cjelini IS.4 predstavlja i nastavak pješačke šetnice („lungo mare“) u prostornoj cjelini R2.1.

### 5.1.1. Javna parkirališta i garaže te promet u mirovanju u prostornim cjelinama

#### Članak 27.

(1) Unutar Plana nije planirana gradnja javnih parkirališta i garaža.

(2) Normativ parkirnih mjesta utvrđuje se prema kriterijima iz tablice 1:

TABLICA 1: NORMATIV ZA BROJ PARKIRNIH MJESTA PREMA NAMJENI ZGRADE

Namjena zgrade	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta
Stambene zgrade s najviše tri stambene jedinice	Jedna stambena jedinica	1,0
Stambene zgrade s više od tri stambene jedinice	100 m <sup>2</sup> GBP	1,0
Stambene zgrade s više od tri stambene jedinice	Jedna stambena jedinica	1,0
Zgrade mješovite namjene	100 m <sup>2</sup> GBP	1,0
Zgrade mješovite namjene	Jedna stambena/smještajna jedinica	1,0
Školske i predškolske ustanove	100 m <sup>2</sup> GBP	0,5
Zdravstvene ustanove	100 m <sup>2</sup> GBP	1
Socijalna zaštita	100 m <sup>2</sup> GBP	1
Kultura i fizička kultura	100 m <sup>2</sup> GBP	0,5
Uprava i administracija	100 m <sup>2</sup> GBP	1
Poslovanje (uređi, kancelarije, biroi i sl.)	100 m <sup>2</sup> GBP	1,5
Usluge	100 m <sup>2</sup> GBP	1,5
Trgovina	100 m <sup>2</sup> GBP	2,0
Ugostiteljstvo	100 m <sup>2</sup> GBP	4,0
Proizvodnja, prerada i skladišta	100 m <sup>2</sup> GBP	1
Banka, pošta	100 m <sup>2</sup> GBP	2,5
Hoteli, aparthoteli, turističko naselje	Smještajna jedinica	0,5

Važeći je kriterij koji daje veći broj parkirališta/garaža po namjeni. U površinu za izračun ne ulazi površina garaža i jednonamjenskih skloništa.

GBP – građevinska (bruto) površina.

(3) Broj parkirališnih/garažnih mjesta prema normativu iz tablice 2 u stavku 2. ovog članka potrebno je ostvariti na građevnoj čestici.

### 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

#### Članak 28.

(1) Pješačku mrežu obuhvata plana čine pješačke površine kao integralni dio kolno-pješačkih površina unutar obuhvata prostornih cjelina IS.1, IS.2, IS.3 i IS.4, te pješačke površine unutar prostornih cjelina Z.1. i R2.1.

(2) Detaljni uvjeti uređenja i gradnje pješačkih površina u obuhvatima prostornih cjelina infrastrukturne namjene dani su u poglavljima od 5.1.0.1. do 5.1.0.4., te poglavljem 6.

(3) Sve pješačke površine moraju omogućiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti, prema važećim propisima.

(4) Osnovna pješačka mreža prikazana je na kartografskom prikazu 2a: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet u mjerilu 1:1000.

## 5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže

### Članak 29.

(1) Sustav elektroničkih komunikacija utvrđen je na kartografskom prikazu 2b: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Komunalna infrastrukturna mreža. Pozicije ucrtanih trasa kabela, kao i pozicije uređaja kvalitativnog su i shematskog karaktera, a preciznija rješenja će se utvrditi izradom projektne dokumentacije.

(2) Novi elektronički komunikacijski vodovi nepokretne i pokretne mreže u obuhvatu Plana planirani su jednostrano u koridorima javnih prometnih površina. Iznimno, do rekonstrukcije i izgradnje prometnih profila sukladnih Planu dopušta se održavanje postojeće mreže te priključak na postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturnu mrežu sukladno uvjetima distributera i nadležnih tijela. Omogućuje se polaganje dodatnih elektroničkih komunikacijskih vodova i uređaja pokretne i nepokretne mreže sukladno detaljnijoj projektnoj dokumentaciji i zahtjevima pojedinih korisnika prostora.

(3) Novi elektronički komunikacijski vodovi planiraju se kao kabela kanalizacija. Kabela kanalizacija mora biti tako dimenzionirana da dugoročno zadovolji potrebe razvoda i zaštite elektroničkih komunikacijskih kabela i kabelaške televizije. Širina kabelaške kanalizacije iznosi približno 1,0 m. Odcijepa treba obvezno planirati u kabelskim zdencima.

(4) Na kartografskom prikazu iz stavka 1. ovog članka utvrđena su načelna mjesta priključenja prostornih cjelina na elektroničku komunikacijsku mrežu, a točno mjesto priključenja bit će određeno ovisno o detaljnijoj projektnoj dokumentaciji, te uvjetima lokalnog distributera.

(5) Najmanji nadsloj zemlje iznad elektroničkih komunikacijskih vodova treba iznositi u načelu 0,8 m. U poprečnim profilima prometnica prikazani su načelni koridori te zaštitni pojasevi za vođenje instalacija.

(6) U površinama infrastrukturnih sustava (IS), te zaštitnim i javnim zelenim površinama moguć je smještaj novih čvorišta elektroničkih komunikacijskih vodova kontejnerskog tipa te kablova.

(7) Projektiranje i građenje vodova elektroničke komunikacijske infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu. Propisane dimenzije (udaljenosti, dubine, širine i sl.) te broj i pozicija infrastrukturnih građevina (elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezne opreme), određene ovim člankom i kartografskim prikazima Plana su načelne. Preciznije dimenzije, pozicije i broj odredit će se projektnom dokumentacijom



i u skladu s tehničkim i sigurnosnim zahtjevima pojedine građevine, te potrebama potrošača, uz uvjet da se bitno ne odstupa od koncepcije rješenja.

### 5.3. Uvjeti gradnje ostale komunalne infrastrukturne mreže

#### 5.3.0. Opći uvjeti gradnje ostale komunalne infrastrukturne mreže

##### Članak 30.

(1) Vodovi komunalne infrastrukturne mreže planirani su u pravilu unutar koridora javnih prometnih i zaštitnih zelenih površina, što je ucrtano na kartografskom prikazu 2b: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Komunalna infrastruktura. Pozicije ucrtanih trasa kabela, kao i pozicije uređaja kvalitativnog su i shematskog karaktera, a preciznija rješenja će se utvrditi izradom projektne dokumentacije.

(2) Na kartografskom prikazu iz stavka 1. ovog članka utvrđena su načelna mjesta priključenja prostornih cjelina na komunalnu infrastrukturnu mrežu, a točno mjesto priključenja bit će određeno projektnom dokumentacijom i sukladno uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

(3) Vodovi su dimenzionirani i trasirani prema planskim prostornim pokazateljima, a točne trase i dimenzije vodova bit će utvrđene kroz detaljniju projektnu dokumentaciju. Omogućuje se polaganje dodatne komunalne infrastrukturne mreže sukladno detaljnijoj projektnoj dokumentaciji i zahtjevima pojedinih korisnika prostora.

(4) Najmanji nadsloj zemlje iznad elektroenergetskih kabela treba iznositi u načelu 0,8 m, iznad vodovoda 1,2 m, a iznad kanalizacije 1,5 m. Udaljenost vodova od postojećih ili planiranih stabala ne smije biti manja od 2,5 m.

(5) Projektiranje i građenje vodova komunalne infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za pojedinu vrstu infrastrukture.

(6) Do izgradnje planirane komunalne infrastrukturne mreže dopušta se održavanje postojeće mreže te priključak na postojeću komunalnu infrastrukturnu mrežu uz suglasnost nadležnih distributera i javnopravnih tijela.

#### 5.3.1. Elektroenergetika

##### Članak 31.

(1) Obuhvat Plana dio je elektroenergetske mreže Općine Lumbarda. Dopuna postojeće mreže planirana je gradnjom potrebne mreže u obuhvatu Plana s mogućnošću gradnje transformatorskih stanica sukladno potrebnim kapacitetima.

Dopuna postojeće mreže planirana je gradnjom potrebne mreže u obuhvatu Plana s mogućnošću gradnje transformatorskih stanica sukladno planiranim kapacitetima.

(2) Nova elektroenergetska mreža planirana je kao 20 kV što uključuje trafostanice 20/0,4 kV i priključne i spojne 20 kV dalekovode. Prilikom prelaska eventualne niskonaponske elektroenergetske 10 kV mreže na 20 kV mrežu planira se:

a) rekonstrukcija postojećih trafostanica, te zamjena eventualnih nadzemnih vodova podzemnim kabelima

b) ugradnja novih kabljskih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV i izgradnja podzemne niskonaponske mreže prema potrebama potrošača.

(3) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije elektroenergetskih građevina treba obratiti pažnju na sljedeće uvjete:

a) elektroenergetski kabeli polažu se, gdje god je to moguće, u koridoru javnih prometnih površina, zatim pješačkih površina (staza), te, iznimno, zaštitnih zelenih i sportsko-rekreacijskih površina, stranom suprotnom od strane kojom se polažu elektronički komunikacijski kabeli. Ako se moraju paralelno voditi, obvezno je poštivanje najmanjih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje, s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°

b) najmanja sigurnosna udaljenost od građevina za kabljske instalacije pri paralelnom vođenju uz građevine je 1,0 m od temelja građevine

c) širina koridora niskonaponske mreže iznosi 1,0 m, a načelni položaj prikazan je u kartografskom prikazu 2b: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Komunalna infrastruktura. Iznimno, u nemogućnosti mjestimičnog osiguranja koridora, koridor može biti manji uz poštivanje zaštitnih mjera prema uvjetima distributera

d) iznimno, podzemnu elektroenergetsku mrežu (srednjenaponsku i niskonaponsku) moguće je graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena, te da se za njeno polaganje osigura koridor najmanje širine 1,0 m

e) priključenja građevina na elektroenergetsku mrežu potrebno je projektirati u skladu s posebnim uvjetima nadležnog distributera

f) Planom je utvrđen položaj transformatorske stanice unutar prostorne cjeline IS.5; na predmetnoj poziciji omogućuje se gradnja nove transformatorske stanice sukladno uvjetima nadležnog distributera; dopušta se i drugačiji smještaj transformatorske stanice sukladno uvjetima podstavka g) ovog stavka

g) omogućuje se smještaj ostalih (dodatnih ili zamjenskih) transformatorskih stanica unutar prostornih cjelina mješovite – pretežito stambene namjene (M1), sukladno uvjetima propisanim u poglavlju 4. te uvjetima nadležnog distributera, kao osnovne zgrade na vlastitoj građevnoj čestici koja će se utvrditi odgovarajućim aktima za provedbu prostornog plana i/ili za građenje

h) pristup transformatorskim stanicama mora biti nesmetan zbog potreba servisiranja, tehničkog održavanja i očitavanja stanja brojila.

(4) U obuhvatu Plana dopuštena je uporaba alternativnih (obnovljivih) izvora energije (sunčeva energija i sl.) te gradnja i ugradnja sukladnih građevina, opreme i uređaja kao pomoćnih građevina uz primjenu uvjeta iz poglavlja 4.1.10..

(5) Pri izradi projekata javne rasvjete prometnica za promet vozila i pješaka srednju rasvijetljenost i jednolikost rasvijetljenosti treba odrediti u skladu s važećim normama. Približne visine rasvjetnih tijela iznose na pristupnim cestama 8,0 m, a na pješačkim šetnicama 5,0 m. Rasvjetna tijela postavljaju se na približnim razmacima od 20,0 do 25,0 m. Tip i vrsta kandelabra i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade projekta javne rasvjete planiranih ulica i pješačkih površina.

#### 5.3.1.1. Prostorna cjelina IS.5

(1) U prostornoj cjelini IS.5, približne površine 49 m<sup>2</sup>, planira se isključivo smještaj, odnosno gradnja transformatorske stanice (TS) 20(10)/0,4 kV sukladno posebnim uvjetima lokalnog distributera. Planirana čestica približne je veličine 7x7 m.

#### 5.3.2. Vodoopskrba

##### Članak 32.

(1) Osnovna vodoopskrbna mreža utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu 2b: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Komunalna infrastrukturna mreža. Omogućuje se gradnja sekundarne vodoopskrbne mreže temeljem odgovarajuće projektne dokumentacije.

(2) Priključenja građevina na ulične cjevovode i način očitavanja potrošnje vode potrebno je projektirati u skladu s općim i tehničkim uvjetima nadležne komunalne službe.

(3) Vodoopskrbni sustav područja obuhvata treba, osim sanitarne vode, osigurati i potrebnu količinu vode za gašenje požara vanjskom i unutarnjom hidrantskom mrežom, odnosno stabilnom instalacijom za gašenje požara.

(4) Hidrantska mreža određuje se za pojedinačne građevne čestice prilikom ishoda akata za građenje kada je potrebno poštivati Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

(5) Vanjske hidrante treba projektirati i postavljati izvan kolnih prometnih površina na odgovarajućoj međusobnoj udaljenosti sukladno posebnim propisima i pravilima struke. Točne će se pozicije odrediti u detaljnijoj projektnoj dokumentaciji.

(6) Daljnjoj izgradnji može se pristupiti tek po osiguranju dostatnih količina vode u vodoopskrbnom sustavu, odnosno uz suglasnost nadležnog komunalnog poduzeća.

### 5.3.3. Odvodnja otpadnih voda

Članak 33.

(1) U obuhvatu plana planira se razdjelni sustavi odvodnje kako slijedi:

- a) sustav odvodnje oborinskih voda i
- b) sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

(2) Sustav odvodnje oborinskih voda održava se, rekonstruira i gradi uz sljedeće uvjete:

- a) poniranjem u teren na površinama građevne čestice ili otjecanjem po površini do recipijenta; proces se mora odvijati bez ugrožavanja okolnog zemljišta, imovine i objekata
- b) oborinske vode s većih javnih prometnih kolnih površina, parkirališta (više od 10 parkirališnih mjesta) i većih manipulativnih prometnih površina trebaju se prije ispuštanja u recipijent ili ponovnog korištenja, pročistiti putem skupljača motornih ulja i masti
- c) nije nužno imati jedan jedinstveni kolektor za prikupljanja oborinskih voda, već je projektom moguće planirati više pojedinačnih manjih sustava s kontroliranim ispuštima u recipijent, a radi racionalnije izgradnje i održavanja
- d) oborinsku vodu prije odvodnje i ispuštanja u recipijent, moguće je sakupljati i uz adekvatno pročišćavanje koristiti ponovno kao tehničku vodu

(3) Odvodnja sanitarnih otpadnih voda u obuhvatu plana provodi se u skladu s odredbama Zakona o vodama, Zakona o komunalnom gospodarstvu, Odluke o odvodnji otpadnih voda i Odluke o priključenju na komunalnu infrastrukturu, Općim i tehničkim uvjetima za opskrbu vodom i uslugama odvodnje, odnosno odgovarajućem posebnom propisu. Sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda održava se, rekonstruira i gradi uz sljedeće uvjete:

- a) trasu kanala za odvodnju otpadnih voda treba u načelu položiti uz poštovanje najmanje udaljenosti kanala od drugih instalacija (voda najmanje 1,5 m, ostalo najmanje 1,0 m)
- b) sva izljevna mjesta u građevini koja se nalaze u nivou uspora u javnom sustavu za odvodnju otpadnih voda te podrumski prostori, mogu se priključiti na javni sustav samo preko posebnih prepumpnih uređaja i prepumpnih stanica na internoj instalaciji građevini za koje je odgovoran korisnik.

(4) Cjelokupni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda sa svim priključcima treba izvesti vodonepropusno.

(5) Sve eventualne tehnološke vode nastale u obuhvatu Plana potrebno je svesti na nivo kvalitete komunalnih otpadnih voda prije ispuštanja u sustav sanitarne odvodnje.

(6) Izradom projektne dokumentacije u postupku ishođenja odgovarajućih akata za provedbu prostornog plana i/ili za građenje, potrebno je detaljno razraditi odvodnju otpadnih voda sukladno odredbama ovog Plana i posebnim uvjetima nadležnih institucija.

(7) Uređenom građevnom česticom u smislu odvodnje otpadnih voda smatra se ona koja ostvaruje priključak na javni sustav odvodnje.

(8) Iznimno od stavka 7. ovog članka, ukoliko javni sustav odvodnje otpadnih voda još nije izgrađen ili ukoliko sukladno posebnim uvjetima nadležnih tijela nije moguć priključak na postojeći javni sustav odvodnje (zbog nedovoljnog kapaciteta ili drugih tehničkih nedostataka postojećeg javnog sustava odvodnje, a do izgradnje istoga), smatra se da je građevna čestica uređena ukoliko se sanitarne otpadne vode tretiraju vlastitim uređajem za pročišćavanje ili zajedničkim uređajem za pročišćavanje više prostornih cjelina i/ili građevnih čestica, te potom upuštaju u podzemlje sukladno uvjetima nadležnih tijela ili, isključivo za zahvate do 10 ES (ekvivalentnih stanovnika), na čijoj građevnoj čestici se sanitarne otpadne vode odvođe u nepropusnu i sanitarno ispravnu sabirnu jamu s osiguranim i redovitim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s propisanim pročišćavanjem; vodonepropusna sabirna jama treba biti pristupačna za posebno vozilo za pražnjenje te se može graditi na najmanjoj udaljenosti 1,0 m od građevne čestice.

## 6. Uvjeti uređenja zaštitnih zelenih površina, te površina sportsko-rekreacijske namjene

### Članak 34.

(1) U obuhvatu Plana planirana je zaštitna zelena površina unutar koje je utvrđena prostorna cjelina Z.1, te površina sportsko-rekreacijske namjene – uređena plaža (R2) unutar koje je utvrđena prostorna cjelina R2.1. Navedene površine i cjeline prikazane su na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina.

#### 6.1. Prostorna cjelina Z.1

### Članak 35.

(1) U prostornoj cjelini Z.1, približne površine 384 m<sup>2</sup>, planira se krajobrazno uređenje zelenih površina namijenjenih odmoru, zabavi i rekreaciji na otvorenom, pješačko-biciklističkih staza, površina za smještaj spremnika za odvojeno sakupljanje različitih

vrsta otpada predviđenih posebnim zakonom kojim se uređuje gospodarenje otpadom i sl..

(2) Rubnim dijelom prostorne cjeline Z.1 položen je dio odvodnog kanala oborinskih voda „Donje Blato“ koji prolazi južnom granicom obuhvata Plana.

## 6.2. Prostorna cjelina R2.1

### Članak 36.

(1) U prostornoj cjelini R2.1, koja zahvaća dio čestice pomorskog dobra u približnoj površini od 718 m<sup>2</sup>, dopušta se zahvat koji uključuje opremanje i uređenje plaže – kupališta (opremanje urbanom opremom, formiranje polivalentnih površina, uređenje sunčališta i sl.) uz mogućnost minimalnih korekcija obalne crte isključivo u svrhu omogućavanja neometanog pristupa morskim površinama te minimalno zadiranje u prirodni ambijent; pored navedenog dopušta se gradnja prizemnog paviljona ukupne građevinske bruto površine do 15 m<sup>2</sup>, te gradnja i uređenje pješačke šetnice („lungo mare“) minimalne širine 2 m.

(2) Paviljon iz prethodnog stavka namijenjen je smještaju sanitarnog čvora, spremišta, opreme kupališta i prostora čuvara i sl.; paviljon mora biti minimalno 3 m udaljen od granica prostorne cjeline, a najveće je visine 4 m.

(3) Obuhvat zahvata u prostoru u prostornoj cjelini R2.1 ostvaruje posredni kolni pristup s površine utvrđene u prostornoj cjelini IS.4; priključak na ostalu komunalnu infrastrukturu zahvatu ostvaruje s površine unutar prostorne cjeline IS.4 i/ili u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela uključivo i priključke iz drugih prostornih cjelina odnosno izvan obuhvata Plana; detaljniji uvjeti priključenja propisani su poglavljem 5.; parkirališne potrebe smatraju se zadovoljenima na javnim površinama u neposrednoj blizini R2.1.

## 7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

### 7.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

#### Članak 37.

(1) U obuhvatu Plana ne nalaze se zaštićena ni evidentirana područja kao ni pojedinačni spomenici prirode u smislu posebnog zakona kojim se uređuje sustav zaštite prirode.

(2) Unutar obuhvata Plana utvrđena su područja ekološke mreže, što je utvrđeno i prikazano na kartografskom prikazu 3a: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina kako slijedi:

a) područja očuvanja značajna za ptice:

- HR1000036 Srednjodalmatinski otoci i Pelješac

b) područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove:

- HR2001367 I dio Korčule

(3) Položaj stanišnih tipova u obuhvatu Plana ucrtan je na kartografskom prikazu 3a: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

(4) Unutar obuhvata Plana utvrđena su područja stanišnih tipova (sukladno odgovarajućem posebnom propisu i Nacionalnoj klasifikaciji staništa (NKS)) kako slijedi:

a) šume

b) izgrađena industrijska staništa.

(5) Mjere zaštite za ugrožene i rijetke stanišne tipove kao i za područja ekološke mreže unutar obuhvata Plana utvrđuje nadležno tijelo sukladno posebnom propisu kojim se uređuje zaštita prirode prilikom ishoda akta za provedbu prostornog plana i/ili akta za građenje.

## 7.2. Mjere zaštite kulturnih dobara

Članak 38.

(1) U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni evidentiranih kulturnih dobara u smislu posebnog zakona kojim se uređuje mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara.

(2) Dio obuhvata plana nalazi se unutar prostornim planom šireg područja evidentirane potencijalne arheološke zone, čije granice nije moguće precizno utvrditi budući da ista nije istražena.

(3) Propisuju se sljedeće mjere zaštite kulturnih dobara:

a) u postupku ishoda akata za provedbu Plana potrebno je ishoditi uvjete nadležnog konzervatorskog odjela

b) pri izvođenju građevinskih ili drugih radova u slučaju otkrivanja arheološkog nalazišta ili nalaza, osoba koja izvodi građevinske radove dužna ih je zaustaviti te obavijestiti nadležni konzervatorski odjel sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara.

## 8. Postupanje s otpadom

### Članak 39.

- (1) Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje otpada (odnosno smještaj spremnika za odlaganje otpada), kao dio zgrade na čestici ili kao poseban prostor ili pomoćnu građevinu.
- (2) Na javnim prometnim površinama planira se postavljanje koševa za otpad.
- (3) Unutar svih prostornih cjelina omogućuje se uređivanje površina i smještaj građevina javnog sustava prikupljanja i razvrstavanja otpada.
- (4) Položaj prostora za odlaganje otpada ne smije ugrožavati cisterne ili bunare te redovnu uporabu sadržaja na susjednim česticama.

## 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

### 9.1. Opće mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

#### Članak 40.

- (1) S ciljem čuvanja i poboljšanja kvalitete vode cjelokupni sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda gradit će se tako da zadovoljava uvjete vodonepropusnosti prema važećoj normi.
- (2) Zaštita podzemnih voda osigurava se provedbom detaljnih uvjeta gradnje komunalne infrastrukturne mreže danih u naslovu 5.3.
- (3) S ciljem zaštite od buke građevine će se projektirati u skladu s odredbama posebnih propisa.
- (4) S ciljem zaštite tla za građevne čestice propisan je najmanji udio površine koju je potrebno urediti kao u potpunosti upojnu površinu.

### 9.2. Zaštita od požara i eksplozija

#### Članak 41.

- (1) U svrhu sprečavanja 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 3,0 m 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.

(2) 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 ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža, posebice u slučaju gradnje unutar zaštićenih dijelova prirode za koje je potrebno izraditi i procjene ugroženosti te planove zaštite sukladno posebnim propisima i uz suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova. Ovu zaštitu je potrebno planirati i na šumskim i poljoprivrednim područjima koja neposredno okružuju gradska naselja, da se tijekom požarne sezone onemogućiti zahvaćanje istih s otvorenih prostora. Na ovim površinama je potrebno predvidjeti provedbu svih preventivnih mjera zaštite od požara, sukladno pozitivnim hrvatskim propisima, uvažavajući sve specifičnosti Dubrovačko-neretvanske županije.

(3) U slučaju planiranja skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova te eksploziva pridržavati se pozitivnih hrvatskih propisa

(4) Kod gradnje i projektiranja srednjih i velikih garaža obvezno primijeniti smjernice „OiB 2.2 protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama“ koji se koriste u nedostatku domaćih smjernica kao pravilo tehničke prakse.

(5) Nadalje, kod određenih objekata, gdje se radi o turističkom području, potrebno je ispoštovati propise Pravilnika o zaštiti ugostiteljskih objekata od požara (NN 100/99).

(6) Kod gradnje i projektiranja visokih objekata obvezno primijeniti Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl. br. 7/84), a koji se primjenjuje sukladno članku 20. Zakona o tehničkim zahtjevima za proizvode i ocjeni sukladnosti (NN 158/03, 79/07).

(7) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže posebnu pažnju obratiti na izvedbu vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, a sve prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).

### 9.3. Zaštita od potresa

#### Članak 42.

(1) Prema postojećoj seizmičkoj rajonizaciji područje obuhvata Plana ulazi u zonu VIII MCS ljestvice. Do izrade detaljnije karte seizmičkog rizika, projektiranje i građenje građevina mora se provoditi sukladno postojećim podacima.

(2) Protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećom seizmičkom mikrorajonizacijom, a sukladno postojećoj regulativi i tehničkim normativima. U slučaju da se nova gradnja planira uz područja već izgrađenih građevina za koje postoji izrađena lokalna mikrorajonizacija, tada se ti podaci mogu rabiti za potrebe nove gradnje.

(3) Prilikom ishoda odgovarajućih akata za provedbu zahvata u prostoru potrebno je izvršiti neophodna geološka i geotehnička ispitivanja tla te temeljem rezultata izraditi projektnu dokumentaciju.

(4) Prometna mreža Plana planirana je na način da je omogućen neometani pristup pojedinačnim građevnim česticama u slučaju urušavanja nastalih kao posljedica potresa. Interne kolne površine na građevnim česticama odredit će se prilikom ishoda odgovarajućih akata za provedbu prostornog plana i/ili za provedbu zahvata u prostoru sukladno važećim normama, a na način da eventualna urušavanja građevina ne blokira neometanu evakuaciju i pristup interventnih vozila.

#### 9.4. Uzbunjivanje, zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara i evakuacija

##### Članak 43.

(1) Obveza uključivanja u jedinstveni sustav uzbunjivanja određuje se za sve građevine unutar obuhvata koje koriste subjekti određeni posebnim propisom kojim se regulira postupak uzbunjivanja stanovništva.

(2) Ne planira se gradnja javnih skloništa odnosno posebnih skloništa unutar građevina.

(3) Evakuacija stanovništva provodi se preko javnih prometnih površina unutar obuhvata Plana.

(4) Kao neizgrađene površine za sklanjanje od rušenja i evakuaciju stanovništva planirane su prometnice i površine unutar prostornih cjelina IS.1, IS.2, IS.3, IS.4, Z.1 i R2.1 kao i neizgrađene, u potpunosti upojne površine, unutar svake građevne čestice, a sve sukladno posebnom propisu kojim se reguliraju mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

#### 9.5. Vodoopskrba u iznimnim uvjetima

##### Članak 44.

(1) Prilikom projektiranja građevina i uređaja vodoopskrbne komunalne infrastrukture moraju se predvidjeti rješenja za uvjete gubitka izvora, oštećenja, odnosno nemogućnosti korištenja dijelova sustava i sustava u cjelini, kako bi se u iznimnim uvjetima osigurala redovita opskrba pitkom vodom potrošača unutar obuhvata Plana kao i adekvatna protupožarna zaštita.

## 10. Mjere provedbe plana

### Članak 45.

- (1) Zahvati u prostoru u obuhvatu Plana provode se uz izdavanje odgovarajućih akata za provedbu prostornog plana i/ili akata za građenje.
- (2) Unutar obuhvata prostornih cjelina omogućuje se formiranje jedne ili više građevnih čestica, odnosno obuhvata zahvata u prostoru.
- (3) Dopusťaju se manje korekcije razgraničenja pojedinih prostornih cjelina sukladno detaljnijoj geodetskoj izmjeri i/ili projektno-tehničkoj dokumentaciji punog planskog profila prometnica.



## II OBRAZLOŽENJE



## 0. Uvodna razmatranja

Urbanistički plan uređenja „1“ (dalje: Plan) izrađen je temeljem Prostornog plana uređenja Općine Lumbarda (Službeni glasnik Općine Lumbarda 2/03, 3/03-ispr., 2/08, 5/13, 10/15, 3/17; dalje: PPUO) te Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja „1“ (Službeni glasnik Općine Lumbarda 2/18, 4/19; dalje: Odluka o izradi).

Osnova programskih ciljeva Plana utvrđena je Odlukom o izradi te se odnosi na utvrđivanje osnovnih uvjeta provedbe planiranih zahvata u prostoru, a što podrazumijeva utvrđivanje prostornih cjelina unutar kojih su propisani uvjeti smještaja, gradnje i/ili uređenje zgrada, građevina i površina. Planom je, također potrebno utvrditi prostorne cjeline za gradnju i uređenje površina javne namjene i površina prometnih sustava.

Obuhvat Plana utvrđen je i ucrtan u kartografskim prikazima PPUO-a kao obuhvat Urbanističkog plana uređenja „1“ približne površine 1,36 ha. Predmetno područje predstavlja neuređeni neizgrađeni dio građevinskog područja naselja te je sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19; dalje: Zakon) za isto obvezna izrada urbanističkog plana uređenja, kao preduvjet realizacije zahvata u prostoru. Slijedom navedenog, postupkom izrade i donošenja Plana omogućuje se svrhovita i racionalna realizacija sadržaja mješovite – pretežito stambene namjene.

## 1. Polazišta

### 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru općine

Obuhvat Plana smješten je krajnjem sjevernom obalnom dijelu Općine Lumbarda te u neposrednoj blizini granice s Gradom Korčulom. Izdvojeni dio Soline građevinskog područja naselja Lumbarda, čiji je neizgrađeni i neuređeni dio obuhvaćen Planom, nastavlja se na građevinsko područje naselja u Gradu Korčuli.

Značaj aktivacije predmetnog obuhvata leži u potrebi planiranja površina za zadovoljenje stambenih potreba lokalnog stanovništva kao i namjera investiranja u izgradnju stambene i mješovite namjene na području Općine Lumbarda. Nadalje kao jedna od polaznih točaka formiranja prostorno-planskih rješenja Plana prepoznata je i potreba povezivanja ovog dijela Općine njezinim ostatkom.

Unutar obuhvata Plana ne postoji komunalna infrastruktura, ali kako se obuhvat nalazi u nastavku izgrađenog i komunalno opremljenog dijela naselja postoji mogućnost nastavka već postojeće infrastrukture iz tog dijela – prometne i ostale komunalne. Nastavak ove infrastrukture bitno je iz pozicije povezivanja ovog dijela Općine s matičnim naseljem budući da fizička veza danas ne postoji, već se ona odvija preko teritorija Grada Korčule.

#### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Granica obuhvata Plana utvrđena je Odlukom o izradi. Preciznim ucrtavanjem na topografsko-katastarsku podlogu (izrađenu za potrebe Plana) površina obuhvata iznosi 1,36 ha.

Geometrija obuhvata relativno je nepravilna, pojednostavljeno može se konstatirati da se radi o trapezoidnom obliku koji jednom svojom stranicom – jugoistočnom, naliježe na obalnu liniju, sjeveroistočnom na izgrađeni dio građevinskog područja naselja, a sjeverozapadnom i jugozapadnom graniče sa šumskim i poljoprivrednim površinama.

Predmetno područje uglavnom je zaraslo makijom te nije infrastrukturno opremljeno i unutar njega ne postoje izgrađene strukture (zgrade). U obuhvatu ne postoje značajnije skupine vegetacije koje bi mogle biti prepoznate u smislu ambijentalnih vrijednosti, međutim zahvaća obalni pojas (pomorsko dobro) koje u naravi predstavlja neuređenu i komunalno neopremljenu obalu uvale soline.

Obuhvat je u padu od sjeverozapada prema jugoistoku i jugu, tako da najveća visinska razlika iznosi 13 do 14 metara.



Do sjeveroistočne granice, njezinog središnjeg dijela, dolazi nerazvrstana cesta koja prolazi središnjim dijelom izgrađenog dijela građevinskog područja čiji je neizgrađeni dio obuhvaćen Planom.

### 1.1.2. Prostorno-razvojne značajke

Lokacija predstavlja završetak građevinskog područja koje se proteže uz obalu uvale Soline, a koje, iako na području Općine Lumbarda, zapravo predstavlja nastavak izgrađene strukture na području Grada Korčule. Ovako pozicioniran obuhvat Plana istovremeno je nepovoljno pozicioniran obzirom na prometnu povezanost (jer je trenutno jedina veza prema matičnom naselju moguća preko teritorija Grada Korčule) no istovremeno, kako se radi o svojevrsnom završetku konsolidiranog poteza izgradnje, prostor nije opterećen velikim brojem korisnika te je omogućeno formiranje manjeg i mirnijeg stambenog područja.

Obuhvat Plana je neizgrađen i nekonsolidiran te je potrebna izgradnja sve potrebne komunalne i cestovne infrastrukturne mreže kako bi se omogućila gradnja planiranih zahvata.

Konfiguracija terena – blagi pad u smjeru jugoistoka - omogućuje optimalnu orijentaciju i organizaciju planiranih (primarno) stambenih sadržaja, a obalni potez značajan je resurs koji je rješenjima plana prepoznat.

### 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Obuhvat plana infrastrukturno je neopremljen. U obuhvatu nije izgrađena prometna kao ni ostala komunalna infrastrukturna mreža.

Do sjeveroistočne granice obuhvata položena je nerazvrstana prometnica koja dolazi iz područja Grada Korčule. Nastavak ove prometnice planiran je PPUO-om kao nastavak nerazvrstane ceste koja povezuje predmetno područje Solina s naseljem Lumbarda.

Izgradnjom navedene prometnice omogućilo bi se opremanje obuhvata i ostalom komunalnom infrastrukturom.

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

U smislu posebnog zakona kojim se uređuje sustav zaštite prirode u obuhvatu plana nema zaštićenih ni evidentiranih područja, kao ni pojedinačnih spomenika prirode.

U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni evidentiranih kulturnih dobara u smislu posebnog zakona kojim se uređuje mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara, međutim dio

obuhvata plana nalazi se unutar prostornim planom šireg područja evidentirane potencijalne arheološke zone, čije granice nije moguće precizno utvrditi budući da ista nije istražena.

### 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Dokumente prostornog uređenja šireg područja predstavlja Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 6/03, 3/05-uskl., 3/06\*, 7/10, 4/12-isp., 9/13, 2/15-uskl., 7/16, 2/19, 6/19-pročišćeni tekst; \*Presuda Visokog upravnog suda RH Broj: Usoz-96/2012-8 od 28. 11. 2014., NN 10/15 od 28. 1. 2015.; dalje: PPŽ) te PPUO.

Kroz prethodno navedene planove obuhvat Plana utvrđen je kao građevinsko područje naselja.

PPŽ valorizira predmetno područje kao prostor srednjeg intenziteta korištenja srednje gustoće naseljenosti (150-300 st/km<sup>2</sup>), u kojem je značajna zastupljenost izgradnje za povremeno/sekundarno stanovanje i turizam. Na predmetnom području predviđa se nastavak gradnje i koncentracija svih namjena prema kriteriju najveće zauzetosti prostora do 450 m<sup>2</sup> /st neto unutar područja na obalnoj crti koja su trajno izmijenila osobine

Nadalje, poglavljem 5. PPŽ-a dani su uvjeti određivanja građevinskih područja i korištenja izgrađenog i neizgrađenog dijela područja pa su tako propisane smjernice za izradu prostornih planova užih područja kako slijedi:

- najveća izgrađenost za samostojeći način izgradnje: 40 %
- najveća katnost za nisku stambenu izgradnju: Po + P +1 + Pks.

Obuhvat Plana utvrđen je PPUO-om kao neizgrađeni neuređeni dio građevinskog područja naselja mješovite namjene. Mješovitu namjenu ima površina koja može sadržavati više različitih namjena, od kojih jedna može biti pretežita.

U površinama mješovite namjene prevladava stanovanje, a osim njega sadrže i: javne i zaštitne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava, prometnih građevina i pojaseva s površinama za promet u kretanju i mirovanju, površine obale i lučke infrastrukture, površine javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.), sportsko-rekreacijske površine, manje površine gospodarske namjene (ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, za proizvodnju manjeg opsega - zanatske, komunalno-servisne, i sl.) bez nepovoljnih utjecaja na život u dijelu površine naselja mješovite namjene, površine ostalih infrastrukturnih i komunalnih građevina i uređaja bez nepovoljnih utjecaja na život u naselju te druge namjene i sadržaje koji nisu nespojivi sa stambenom namjenom.

PPUO utvrđuje i osnovne urbanističke parametre gradnje zgrada i građevina unutar neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja. Između ostalih potrebno je izdvojiti sljedeće: najmanja veličina građevne čestice iznosi 300 m<sup>2</sup> za samostojeći način građenja; najveća veličina građevne čestice iznosi 3000 m<sup>2</sup> za samostojeći način građenja; najmanja širina čestice na građevinskoj liniji iznosi za samostojeći način građenja 14,0 m; najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3 za samostojeći način građenja; najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5; visina zgrade se propisuje do 3 nadzemne etaže.

Pored navedenog, kao jedna od osnovnih obaveza koja proizlazi iz PPUO-a jest planiranje nerazvrstane prometnice položene u izgrađenom dijelu građevinskog područja na način da prometno i infrastrukturno opremi predmetni obuhvat integrira u planiranu mrežu prometnica Općine.

Nadalje, PPUO omogućava da se unutar građevinskih područja naselja predvidi i uređenje površina uz morsku obalu u vidu uređenih kupališta, što također predstavlja jedan od bitnih parametara pri planiranju predmetnog obuhvata.

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

Rješenja Plana predstavljaju konsolidaciju i komunalno opremanje obuhvata. Programska polazišta Plana određena su

- a) karakteristikama planirane izgradnje
- b) postojećim stanjem u obuhvatu Plana i
- c) programskim polazištima iz prostornih planova šireg područja.

Kao potencijalno ograničavajući faktor mogu se izdvojiti vlasnički odnosi u dijelu obuhvata plana, međutim navedeno ne utječe značajno na mogućnosti realizacije, odnosno implementacije Plana.

Budući obuhvat predstavlja neizgrađeni i neuređeni prostor planskim se rješenjima stvaraju preduvjeti za razvoj kvalitetne i održive izgradnje konsolidirane prostorne strukture s racionalnim udjelom pratećih sadržaja.

## 2. Ciljevi prostornog uređenja

### 2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog ili gradskog značaja

#### 2.1.1. Demografski razvoj

Cilj prostornog uređenja općinskog značaja u smislu demografskog razvoja potrebno je promatrati na način da će realizacija, odnosno, implementacija rješenja Plana indirektno utjecati na demografski razvoj Općine jer će realizacija stambenih sadržaja unutar obuhvata Plana doprinijeti pozitivnom demografskom razvoju. Nadalje, realizacija manjih poslovnih sadržaja će generirati rast broja radnih mjesta te tako indirektno imati utjecaja na demografski razvoj.

Realizacija ovoga Plana doprinijet će obnovi i dugoročnom razvoju područja Općine, oživjet će i optimalno aktivirati komparativne vrijednosti i prednosti prostora.

#### 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Osnovni pokazatelji prostorne i gospodarske strukture utvrđeni su PPUO-om gdje su određene osnovne smjernice i uvjeti uređenja, te kapacitiranja predmetnog područja.

Sukladno navedenim smjernicama i uvjetima, Planom su utvrđeni detaljniji uvjeti nove izgradnje i uređenja prostora.

Detaljniji uvjeti rješenja sukladni su također ciljevima PPUO-a u smislu održivog razvitka Općine kroz:

- kvalitetniju prometnu integraciju prostora
- očuvanje prirodnih kvaliteta prostora, uz unapređenje postojećih vrijednosti obuhvata, te ostalih odrednica utvrđenih PPUO-om.

#### 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Na predmetnom području ne postoji komunalna infrastrukturna mreža. Do sjeveroistočne granice obuhvata dolazi nerazvrstana cesta koja omogućava posrednu vezu (preko područja Grada Korčule) s ostatkom područja Općine Lumbarda, ali i s Korčulom i otokom u cjelini.

Sukladno ciljevima PPUO-a potrebno je razviti komunalnu infrastrukturnu mrežu unutar obuhvata Plana u skladu sa suvremenim potrebama i tehnologijama.

Razvijajući novu prometnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu omogućuje se održivi razvoj predmetnog područja uz bolju integraciju s ostalim dijelom Općine Lumbarda što je u skladu s ciljevima prostornog uređenja općinskog značaja određenih u PPUO-om kao što su:

- unutrašnja konsolidacija i integracija prostora
- očuvanje i povećanje vrijednosti kvalitete prostora
- sigurno i kvalitetno povezivanje prostora Općine
- osiguravanje sustava opskrbe svom potrebnom komunalnom infrastrukturom.

#### 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja

Prostorne posebnosti obuhvata Plana proizlaze iz potrebe planskog uklapanja planirane izgradnje u krajolik.

Bitno je naglasiti kako prostor nije devastiran neprimjerenom gradnjom, a potencijal područja nalazi se u neuređenim neizgrađenim površinama, te se upravo njihovim planskim uređenjem i izgradnjom omogućuje potenciranje posebnosti obuhvata. Uvjeti uređenja i gradnje neizgrađenih površina, Planom su formulirani u smjeru zaštite i podizanja kvalitete područja Općine, a kako je to utvrđeno i PPUO-om.

Sukladno ciljevima PPUO-a, Plan određuje okvir očuvanja i unapređenja kvalitete predmetnog prostora uz uvažavanje njegovih prostorno-ekoloških karakteristika.

### 2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja

#### 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Ciljevi Plana temeljeni su na racionalnom korištenju predmetnog obuhvata uz mogućnost nove izgradnje, te uređenja otvorenih površina. Uz uvažavanje činjenice da u prostoru postoji više pravnih i/ili fizičkih osoba kao vlasnika zemljišta, utvrđena je osnovna namjena površina i uvjeti građenja uvažavanjem vlasničkih interesa.

Unutar tako određenih postavki i okvirnih uvjeta, osnovni ciljevi prostornog uređenja su:

- a) utvrditi način urbanizacije u vidu nove gradnje u obuhvatu

- b) utvrditi razgraničenja javnih infrastrukturnih namjena u obuhvatu
- c) utvrditi mjere zaštite okoliša, a kako bi se ostvarile ambijentalne i prirodne cjeline u obuhvatu Plana
- d) utvrditi uvjete uređenja i korištenja površina i građevina.

Prostor obuhvata treba sagledati kao usklađenu oblikovnu i funkcionalnu cjelinu, a rješenjima Plana potencirati njegovo bolje interno i eksterno povezivanje.

### 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Planom je, kako je već navedeno, obuhvaćeno planirano (neizgrađeno) građevinsko područje naselja.

Sukladno navedenom, Planom će biti utvrđeni uvjeti uređenja i gradnje kojima se predmetni obuhvat sagledava kao usklađena oblikovna i funkcionalna cjelina. Planira se izgradnja nove prometne i ostale komunalne infrastrukturne mreže.

Slijedom navedenog osnovni cilj unapređenja uređenja naselja i komunalne infrastrukture je gradnja nove komunalne infrastrukture kako bi se zadovoljile potrebe svih budućih korisnika u prostoru, te da se u sustav integriraju suvremeni principi i tehnologije.

Rješenjima Plana maksimalno su uvažavane prirodne karakteristike prostora u obuhvatu. Prostorna organizacija predmetnog područja i rješenje temeljeno na neovisnim prostornim cjelinama, omogućuje neovisnu realizaciju pojedinih dijelova, dok uvjeti uređenja otvorenih površina omogućuju integraciju cjelokupnog obuhvata.

### 3. Plan prostornog uređenja

#### 3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja predmetnog područja uvjetovan je planovima višeg reda (PPUO i PPŽ), zakonskim okvirom, te činjenicom da je prostor neizgrađen i neuređen te nije priveden planiranoj namjeni.

Obzirom na relativno mali obuhvat Plana od približno 1,36 ha, te obaveze iz PPUO-a da se obuhvatom planira dio nerazvrstane ceste od Solina do Lumbarde, prostorno-plansko rješenje je koncipirano na način da je obuhvatom položena navedena prometnica, te se na nju vežu površine javne i mješovite namjene. Pri planiranju trase osnovne prometnice posebna je pažnja posvećena ostvarivanju ujednačenih potencijala površina planiranih za smještaj buduće izgradnje.

Time se ostvaruje jedna od osnovnih zadaća Plana: planiranje mreže javnih površina kojima se ostvaruje pristup do prostornih cjelina, odnosno građevnih čestice koje je moguće unutar njih formirati sukladno uvjetima Plana.

Temeljem pretpostavljenih budućih zahvata u prostoru, a uz uvjete zadovoljavanja propisanih urbanističkih parametra (izgrađenosti, iskorištenosti i dr.) obuhvat plana razgraničen je na *prostorne cjeline*. Obuhvat prostorne cjeline predstavlja prostorno-funkcionalnu cjelinu unutar koje se akti građenja za jedan ili više zahvata u prostoru ishode sukladno urbanističkim parametrima – uvjetima gradnje i uređenja – određenima ovim planom.

Za obuhvate prostornih cjelina određeni su urbanistički parametri (uređenje površina, smještaj i gradnja građevina i dr.) na površinama pojedine namjene. U okviru jedne namjene utvrđena je jedna ili više prostornih cjelina.

Slijedom prethodno navedenog:

- a) na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1) razgraničene su prostorne cjeline: M1.1, M1.2, M1.3, M1.4 i M1.5
- b) površina sportsko-rekreacijska namjene – uređena plaža (R2) razgraničena kao prostorna cjelina R2.1
- c) zaštitna zelena površina (Z) razgraničena je kao prostorna cjelina Z.1
- d) na površinama infrastrukturnih sustava razgraničene su prostorne cjeline: IS.1, IS.2, IS.3, IS.4 i IS.5.

Sve navedene prostorne cjeline predstavljaju novu gradnju.

Unutar pojedinih prostornih cjelina omogućuje se gradnja i uređenje zahvata kako slijedi:

- a) unutar prostornih cjelina M1.1, M1.2, M1.3, M1.4 i M1.5 omogućuje se gradnja sadržaja dopuštenih na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1)
- b) unutar prostorne cjeline R2.1 omogućuje se uređenje plaže – kupališta te njegovo opremanje potrebnim sadržajima i površinama
- c) unutar prostorne cjeline Z.1 omogućuje se uređenje otvorenih krajobrazno uređenih površina za odmor i rekreaciju
- d) unutar prostornih cjelina IS.1, IS.2, IS.3, IS.4 i IS.5 planira se gradnja i uređenje kolnih, kolno-pješačkih i pješačkih površina, te gradnja transformatorske stanice.

## 3.2. Osnovna namjena prostora

Namjena površina Plana utvrđena je i ucrtana na kartografskim prikazima kako slijedi:

- a) mješovita namjena – pretežito stambena (M1)
- b) sportsko-rekreacijska namjena – uređena plaža (R2)
- c) zaštitne zelene površine (Z)
- d) površine infrastrukturnih sustava (IS).

### 3.2.1. Površine mješovite namjene – pretežito stambene (M1)

Površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1) utvrđene ovim planom sadrže pretežito stanovanje, a osim njega na njima se omogućavaju i zahvati ostalih namjena koji ne ometaju osnovnu stambenu namjenu što posebice podrazumijeva:

- a) javne i društvene
- b) sportsko-rekreacijske
- c) gospodarske (poslovne, ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, za proizvodnju manjeg opsega - zanatske, komunalno-servisne, i sl.)
- d) mješovite namjene.



### 3.2.2. Površine sportsko-rekreacijske namjene – uređena plaža (R2)

Površine sportsko-rekreacijske namjene – uređena plaža (R2) planirane su za uređenje i gradnju sportsko-rekreacijske cjeline morskih kupališta s pratećim sadržajima i opremom.

### 3.2.3. Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine (Z) su pretežito neizgrađene zelene površine nižeg standarda uređenja planirane za zaštitu vodotoka, nestabilnih terena i sl., te kao tampon između pretežito stambenih površina i ostalih površina. Na zaštitnim zelenim površinama omogućuje se: krajobrazno uređenje, uređenje rekreacijskih staza (pješačkih, biciklističkih) uz postavljanje urbane opreme, te smještaj građevina komunalne infrastrukture (osim prometnica). Na zaštitnim zelenim površinama nisu dopuštene visokogradnje.

### 3.2.4. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Površine infrastrukturnih sustava (IS) planirane su za gradnju građevina, odnosno uređenje površina prometne i ostalih infrastrukturnih mreža.

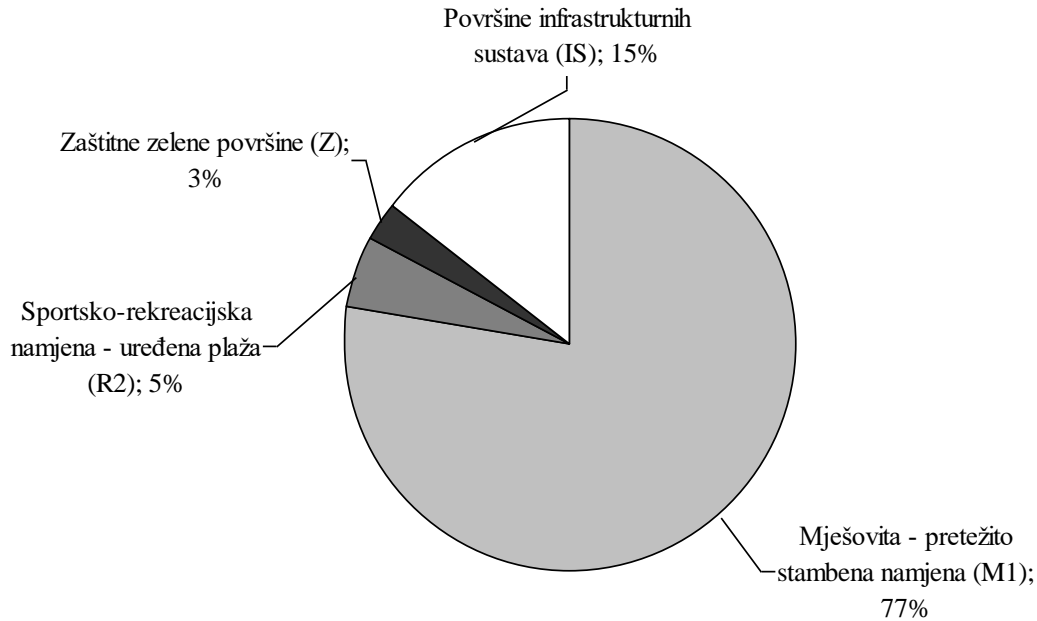
## 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Bilans namjene površina s udjelom pojedinih namjena u ukupnoj površini Plana dana je u tablici 1, a sumarni bilans namjene površina prikazan je dodatno na grafu 1.

Tablica 1: Bilans namjene površina

Namjena površina	Površina (ha)	Udio (%)
Mješovita - pretežito stambena namjena (M1)	1,05	77 %
Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža (R2)	0,07	5 %
Zaštitne zelene površine (Z)	0,04	3 %
Površine infrastrukturnih sustava (IS)	0,20	15 %
UKUPNO	1,36	100%

Graf 1: Bilans namjene površina



### 3.4. Prometna i ulična mreža

Prometna mreža koju čine kolni i pješački promet, te promet u mirovanju oslanja se na obveze koje proizlaze iz PPUO-a – planiranje i pozicioniranje nerazvrstane ceste od Solina do Lumarde, te obavezi da se temeljem urbanističkog plana uređenja prometno i komunalno opremi predmetni prostor te na taj način steknu uvjeti za izdavanje akata za gradnju.

Osnovu prometne mreže čini sabirna ulica (ranije spomenuta nerazvrstana cesta) koja je utvrđena kao prostorna cjelina IS.1, zatim pristupna prometnica utvrđena kao prostorna cjelina IS.3, koja se odvaja u smjeru sjeverozapada od sabirne prometnice, te pješačke površine s interventnim pristupom IS.2 i IS.4.

Prometnica u prostornoj cjelini IS.1 planiran je za dvosmjerni promet s dvije kolničke trake i odvojenim obostranim nogostupom, dok je prometnica u cjelini IS.3 planirana također za dvosmjerni promet, ali je mješovitog kolno-pješačkog karaktera uz mogućnost smještaja površina za promet u mirovanju. Ovakav mješoviti profil omogućuje značajnije smirenje prometa primjereno za stambena područja. Površine IS.2 i IS.4 predstavljaju interventnu, primarno pješačku vezu prema prostornim cjelinama sjeverno od IS.1, odnosno prostornoj cjelini u kojoj se nalazi uređena plaža.

Putem utvrđene prometne mreže koju čine ulični koridori ostvaruje se kolni i pješački, odnosno javni pristup do prostornih cjelina. U poprečnom presjeku prometnica planirano je polaganje komunalne infrastrukture. Planom je određena ukupna širina profila prometnica te raspored pojedinih površina unutar njega. Prilikom izrade

projekata prometnica moguće je zbog detaljnijih i točnijih podloga izvesti manje korekcije planiranih koridora.

Sve prometne površine moraju omogućiti neometano kretanje pješaka i osoba smanjene pokretljivosti te zadovoljiti uvjete za prilaz i operativni rad vatrogasnih i drugih interventnih vozila.

### 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Vodovi komunalne infrastrukturne mreže planirani su u pravilu unutar koridora javnih prometnih i zaštitnih zelenih površina, što je ucrtano na kartografskom prikazu 2b: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Komunalna infrastruktura.

Trase vodova, pozicije pripadajućih građevina i uređaja prikazanih na kartografskim prikazima Plana načelne su i shematske karakteristike, te je moguća njihova korekcija kao i dopuna komunalne infrastrukturne mreže temeljem izrade detaljne projektne dokumentacije.

Na kartografskim prikazima 2b: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - komunalna infrastrukturna mreža i 4: Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000 označene su površine s koje se ostvaruju priključci na komunalnu infrastrukturnu mrežu građevnih čestica.

#### 3.5.1. Elektronička komunikacijska mreža

Novi elektronički komunikacijski vodovi nepokretne i pokretne mreže u obuhvatu Plana planirani su jednostrano u koridorima javnih prometnih površina. Iznimno, do rekonstrukcije i izgradnje prometnih profila sukladnih Planu dopušta se održavanje postojeće mreže te priključak na postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturnu mrežu sukladno uvjetima distributera i nadležnih tijela. Novi elektronički komunikacijski vodovi planiraju se kao kabela kanalizacija. Kabela kanalizacija mora biti tako dimenzionirana da dugoročno zadovolji potrebe razvoda i zaštite elektroničkih komunikacijskih kabela i kabela televizije. Projektiranje i građenje vodova elektroničke komunikacijske infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu.

Ostali detaljniji uvjeti gradnje i uređenja elektroničke komunikacijske mreže propisani su Provedbenim odredbama.

#### 3.5.2. Elektroenergetika

Obuhvat Plana dio je elektroenergetske mreže Općine Lumbarda. Dopuna postojeće mreže planirana je gradnjom potrebne mreže u obuhvatu Plana s mogućnošću gradnje transformatorskih stanica sukladno kapacitetima područja. Nova elektroenergetska

mreža planirana je kao 20 kV što uključuje trafostanice 20/0,4 kV i priključne i spojne 20 kV dalekovode. U obuhvatu Plana dopuštena je uporaba alternativnih (obnovljivih) izvora energije (sunčeva energija i sl.) te gradnja i ugradnja sukladnih građevina, opreme i uređaja. Ostali detaljniji uvjeti gradnje i uređenja elektroničke komunikacijske mreže propisani su Provedbenim odredbama.

Ostali detaljniji uvjeti gradnje i uređenja elektroenergetske mreže propisani su Provedbenim odredbama.

### 3.5.3. Vodoopskrba

Opskrba obuhvata Plana vodom planira se priključenjem na vodoopskrbni sustav Općine Lumbarda koji je dio sustava Neretvansko-pelješko-korčulansko-lastovskog vodovoda (dalje NPKL). Daljnjoj izgradnji može se pristupiti tek po osiguranju dostatnih količina vode u vodoopskrbnom sustavu, odnosno uz suglasnost nadležnog komunalnog poduzeća. Priključenja građevina na ulične cjevovode i način očitavanja potrošnje vode potrebno je projektirati u skladu s općim i tehničkim uvjetima nadležne komunalne službe.

Ostali detaljniji uvjeti gradnje i uređenja vodoopskrbne mreže propisani su Provedbenim odredbama.

### 3.5.3. Odvodnja otpadnih voda

U obuhvatu plana planira se razdjelni sustavi odvodnje kako slijedi:

- a) sustav odvodnje oborinskih voda i
- b) sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda u obuhvatu plana provodi se u skladu s odredbama Zakona o vodama, Zakona o komunalnom gospodarstvu, Odluke o odvodnji otpadnih voda i Odluke o priključenju na komunalnu infrastrukturu, Općim i tehničkim uvjetima za opskrbu vodom i uslugama odvodnje, odnosno odgovarajućem posebnom propisu. Cjelokupni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda sa svim priključcima treba izvesti vodonepropusno.

Sve eventualne tehnološke vode nastale u obuhvatu Plana potrebno je svesti na nivo kvalitete komunalnih otpadnih voda prije ispuštanja u sustav sanitarne odvodnje.

Izradom projektne dokumentacije u postupku ishoda odgovarajućih akata za provedbu prostornog plana i/ili za provedbu zahvata u prostoru, potrebno je detaljno razraditi odvodnju otpadnih voda sukladno odredbama ovog Plana i posebnim uvjetima nadležnih institucija.

Ostali detaljniji uvjeti gradnje i uređenja sustava odvodnje otpadnih voda propisani su Provedbenim odredbama.

### 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

#### 3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje propisani su Planom za svaku pojedinačnu prostornu cjelinu ovisno o namjeni površina i položaju unutar obuhvata.

Na površinama mješovite namjene, na kojoj je utvrđeno pet prostornih cjelina – M1.1, M1.2, M1.3, M1.4 i M1.5, planira se samostojeći način gradnje te se dopušta smještaj, odnosno gradnja zgrada primarno stambene namjene ili mješovite - pretežito stambene namjene, te (ukoliko se pokaže opravdanim i potrebnim) zgrada poslovne namjene (za ugostiteljsku djelatnost uključivo pružanje usluga smještaja, uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate, za komunalno-servisne djelatnosti i sl.), javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.), sportsko-rekreacijske namjene te infrastrukturne namjene, sve kao komplementarnih sadržaja stambenog naselja.

Planom je broj stambenih jedinica u zgradama ograničen na najviše 4. U smislu prethodno navedenog ograničenja stambenim jedinicama smatraju se i odgovarajuće funkcionalne jedinice drugih namjena koje karakteristikama odgovaraju stambenoj jedinici.

Za površine mješovite namjene propisuje se veličina građevne čestice od 400 m<sup>2</sup> do zaključno 700 m<sup>2</sup>.

U smislu smještaja zgrada na građevnoj čestici, za prostorne cjeline M1.1, M1.2, M1.3, M1.4 i M1.5 određene su regulacijska i građevinska linija. Regulacijska linija je planska linija koja razgraničava od ostalih površina unutar obuhvata Plana sljedeće površine: javne i ostale prometne površine, površine pomorskog i javnog vodnog dobra te javne zelene površine i zaštitnih zelenih površina, dok je građevinska linija planska linija koja predstavlja granicu gradivog dijela prostorne cjeline prema regulacijskoj liniji, te određuje najmanju udaljenost zgrada na građevnoj čestici od regulacijske linije.

Osim udaljenosti od regulacijske linije Planom se utvrđuju i uvjeti udaljenosti od susjednih čestica na način da se u pravilu zgrada smješta na udaljenosti 3,0 m od susjedne čestice, te iznimno bliže (isključivo prema bočnim međama) ako su zadovoljeni detaljniji uvjeti vezani na veličine otvora.

Koeficijenti izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti, kao i visina zgrada utvrđen je Planom za svaku prostornu cjelinu utvrđenu na površinama mješovite namjene. Navedeni parametri primjenjuju se na svaku pojedinačnu građevnu česticu koja se formira unutar prostorne cjeline.

Tako za sve prostorne cjeline na površinama mješovite namjene uvjeti uređenja, gradnje i korištenja kako slijedi:

- a) najveća katnost osnovne zgrade: tri nadzemne etaže
- b) najveći koeficijent izgrađenosti: 0,3
- c) najveći koeficijent iskorištenosti: 1,5
- d) najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti: 0,8

Iznimno je za prostorne cjeline M1.2, M1.3 i M1.5 dopušten veći koeficijent izgrađenosti do 0,4 isključivo u slučaju posrednog kolnog priključka.

Za svaku pojedinačnu prostornu cjelinu određena je prometna površina s koje se ostvaruje kolni priključak te priključak na ostalu komunalnu infrastrukturu.

Pored uvjeta i načina gradnje za prostorne cjeline razgraničene na površinama mješovite namjene, Planom su utvrđeni i uvjeti i način gradnje i uređenja na površinama sportsko-rekreacijske namjene, javnim i zaštitnim zelenim površinama.

Tako se unutar prostorne cjeline R2.1 (sportsko rekreacijske namjene – uređena plaža), dopušta zahvat koji uključuje minimalno opremanje i uređenje plaže – kupališta (opremanje urbanom opremom, formiranje polivalentnih površina, uređenje sunčališta i sl.) uz mogućnost minimalnih korekcija obalne crte isključivo u svrhu omogućavanja neometanog pristupa morskim površinama; pored navedenog dopušta se gradnje prizemnog paviljona ukupne građevinske bruto površine do 15 m<sup>2</sup>, te gradnja i uređenje pješačke šetnice („lungo mare“) minimalne širine 2 m. Unutar prostorne cjeline Z.1 dopušta se isključivo krajobrazno uređenje s mogućnošću gradnje i uređenja infrastrukturnih građevina (osim prometnica).

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

#### 3.6.2.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

U obuhvatu Plana ne nalaze se zaštićena ni evidentirana područja kao ni pojedinačni spomenici prirode u smislu posebnog zakona kojim se uređuje sustav zaštite prirode.

Obuhvat Plana zahvaća područja ekološke mreže kako slijedi:

- a) područja očuvanja značajna za ptice:

- HR1000036 Srednjodalmatinski otoci i Pelješac

b) područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove:

- HR2001367 I dio Korčule

Obuhvat Plana zahvaća područja stanišnih tipova (sukladno odgovarajućem posebnom propisu i Nacionalnoj klasifikaciji staništa (NKS)) kako slijedi:

a) šume

b) izgrađena industrijska staništa.

Mjere zaštite za ugrožene i rijetke stanišne tipove kao i za područja ekološke mreže unutar obuhvata Plana utvrđuje nadležno tijelo sukladno posebnom propisu kojim se uređuje zaštita prirode prilikom ishoda akta za provedbu prostornog plana i/ili akta za građenje.

### 3.6.2.2. Mjere zaštite kulturnih dobara

U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni evidentiranih kulturnih dobara u smislu posebnog zakona kojim se uređuje mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara, međutim dio obuhvata plana nalazi se unutar prostornim planom šireg područja evidentirane potencijalne arheološke zone, čije granice nije moguće precizno utvrditi budući da ista nije istražena.

Slijedom navedenog potrebno je provoditi sljedeće mjere zaštite kulturnih dobara:

a) u postupku ishoda akata za provedbu Plana potrebno je ishoditi uvjete nadležnog konzervatorskog odjela

b) pri izvođenju građevinskih ili drugih radova u slučaju otkrivanja arheološkog nalazišta ili nalaza, osoba koja izvodi građevinske radove dužna ih je zaustaviti te obavijestiti nadležni konzervatorski odjel sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara.

## 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

### 3.7.1. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Prilikom gradnje, uređenja i korištenja prostora predmetne lokacije potrebno je predvidjeti i provesti sljedeće mjere zaštite od nepovoljnih utjecaja na okoliš:

a) s ciljem čuvanja i poboljšanja kvalitete vode, te zaštite mora cjelokupni sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda gradit će se tako da zadovoljava uvjete vodonepropusnosti prema važećoj normi

- b) s ciljem zaštite od buke građevine će se projektirati u skladu s odredbama posebnih propisa
- c) s ciljem zaštite tla za građevne čestice propisana je minimalna površina procjedne površine koju je potrebno krajobrazno urediti
- d) prostori za privremeno odlaganje komunalnog otpada planirani su za svaku građevnu česticu, točna lokacija ovih prostora utvrdit će se detaljnom razradom svakog zahvata u prostoru.

### 3.7.2. Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća

Osnovne mjere zaštite od elementarnih nepogoda i drugih nesreća te ratnih opasnosti sadržane su u rješenjima ovog Plana (osnovnoj organizaciji građevina, te uvjetima njihove gradnje) dok su posebne mjere (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja, požara i potresa) pobliže određuju pri projektiranju građevina, a u skladu s posebnim propisima te ostalim uvjetima i smjernicama ovog Plana.

Prilikom gradnje, uređenja i korištenja prostora predmetne lokacije potrebno je predvidjeti i provesti sljedeće mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti:

a) zaštita od požara i eksplozija:

- prometna mreža koja uključuje kolne, pješačke i kolno-pješačke površine planirana je na način da omogućava pristup vatrogasnih vozila planiranim građevinama u obuhvatu te operativni rad vatrogasne tehnike
- prilikom projektiranja i gradnje potrebno je pridržavati se pozitivnih propisa o zaštiti od požara
- planirana je gradnja hidrantske mreže sukladno posebnim propisima

b) zaštita od potresa:

- planirane građevine moraju zadovoljiti uvjete propisane za VIII. potresnu zonu
- do izrade detaljnije karte seizmičkog rizika, projektiranje i građenje građevina mora se provoditi sukladno postojećim podacima
- kada se gradnja planira uz područja već izgrađenih objekata za koje postoji izrađena lokalna mikrorajonizacija, tada se ti podaci mogu rabiti za potrebe buduće gradnje

c) Uzbunjivanje, zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara i evakuacija:



- obveza uključivanja u jedinstveni sustav uzbunjivanja određuje se za sve građevine unutar obuhvata koje koriste subjekti određeni posebnim propisom kojim se regulira postupak uzbunjivanja stanovništva
- ne planira se gradnja javnih skloništa odnosno posebnih skloništa unutar građevina
- evakuacija stanovništva provodi se preko javnih prometnih površina unutar obuhvata Plana

d) vodoopskrba u iznimnim uvjetima:

- prilikom projektiranja građevina i uređaja vodoopskrbne komunalne infrastrukture moraju se predvidjeti rješenja za uvjete gubitka izvora, oštećenja, odnosno nemogućnosti korištenja dijelova sustava i sustava u cjelini, kako bi se u iznimnim uvjetima osigurala redovita opskrba pitkom vodom potrošača unutar obuhvata Plana kao i adekvatna protupožarna zaštita.



### III GRAFIČKI DIO – KARTOGRAFSKI PRIKAZI