

Općina Selca

Urbanistički plan uređenja Pod Spilom, Sumartin

Naručitelj:

Općina Selca

Izrađivač:

GISplan, doo

Voditelj izrade Plana:

Janja Novaković, dia

Radni tim:

Ines Berlengi, dia

Janja Novaković, dia

Goran Miloš, die

Bogdan Matijaš, dig

Egon Palavršić, dip

Na temelju članka 100. i 101. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" br. 76/07, 38/09), članka 13. Statuta Općine Selca ("Službeni glasnik Općine Selca" br. 04/09) i Odluke o izradi UPU-a Pod spilom ("Službeni glasnik Općine Selca" br. 4/08), Općinsko vijeće Općine Selca na 8. izvanrednoj sjednici održanoj 28.05. 2010. godine donijelo je

ODLUKU O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA POD SPILOM

TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja Pod Spilom, Sumartin (u daljnjem tekstu – UPU).
Elaborat UPU-a, koji je izradila tvrtka GISplan d.o.o. iz Splita, je sastavni dio ove odluke.

Članak 2.

Elaborat UPU-a sastoji se od tekstualnog dijela, grafičkog dijela i obveznih priloga uvezanih u knjizi 1 i elaborata "Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti", uvezanog u knjizi 2.

Knjiga 1 sadrži:

TEKSTUALNI DIO

I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- 1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena**
- 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti**
- 3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti**
- 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina**
 - 4.1. Građevine individualnog stanovanja
 - 4.1.1. Samostojeće građevine individualnog stanovanja
 - 4.1.2. Dvojne građevine individualnog stanovanja

4.2. Višestambene građevine

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

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1. Uvjeti gradnje elektroenergetske mreže

5.3.2. Vodovodna i kanalizacijska mreža

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

6.1. Uvjeti uređenja zaštitnih zelenih površina

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

7.1. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

8. Postupanje s otpadom

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

10. Mjere provedbe Plana

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

II. GRAFIČKI DIO

kart. prikaz br. 1	- Korištenje i namjena površina -Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža	1:1000
kart. prikaz br. 2.1	- Promet	1:1000
kart. prikaz br. 2.2	- Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda	1:1000
kart. prikaz br. 2.3	- Elektroopskrba i telekomunikacije	1:1000
kart. prikaz br. 3	- Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1:1000
kart. prikaz br. 4	- Uvjeti i način gradnje	1:1000

III. PRILOZI

A. Obrazloženje

B. Izvod iz dokumenta šireg područja

C. Popis sektorskih dokumenata i propisa

D. Zahtjevi i mišljenja iz čl. 79. i 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji

E. Izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi

F. Evidencija postupka izrade i donošenja UPU-a

G. Sažetak za javnost

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 3.

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu broj 1. 'Korištenje i namjena površina'. U obuhvatu Plana planiraju se slijedeće namjene:

- Mješovita namjena, pretežito stambena M1
- Stambena namjena, S
- Zaštitne zelene površine Z
- Prometne površine

Bilans površina

Članak 4.

namjena	površina (cca m2)	površina (cca ha)	površina, udio(%)
Mješovita namjena, pretežito stambena M1	25010	2,5	44,0
Stambena namjena S	14620	1,5	26,0
Zaštitne zelene površine Z	9330	0,9	16,0
Prometne površine	7940	0,8	14,0
UKUPNO	56900	5,7	100,0

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 5.

U obuhvatu Plana ne planira se smještaj pojedinačnih građevina gospodarskih djelatnosti. Moguć je smještaj gospodarskih djelatnosti u sklopu građevina stambene namjene, u skladu s uvjetima gradnje tih građevina.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 6.

U obuhvatu Plana ne planira se smještaj pojedinačnih građevina društvenih djelatnosti. Moguć je smještaj društvenih sadržaja u sklopu građevina stambene namjene, u skladu s uvjetima gradnje tih građevina.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 7.

U obuhvatu Plana moguća je gradnja građevina individualnog stanovanja te gradnja višestambenih građevina.

Stambene građevine grade se u zonama mješovite namjene M1 i stambene namjene S. U zonama stambene namjene grade se građevine namijenjene isključivo stanovanju. U zonama mješovite namjene M1 mogu se u dijelu stambene građevine ili na dijelu građevne čestice planirati sadržaji poslovne namjene. Ovi sadržaji mogu zauzeti najviše 50% od ukupne građevinske brutto površine svih građevina na čestici. Unutar građevina mješovite namjene moguć je smještaj slijedećih poslovnih prostora:

- trgovina (prehrana, mješovita roba),
- ugostiteljstvo i turistički smještaj - min. kategorije 4 zvjezdice,
- ostalo (uredski prostori i društveni sadržaji sl.),

pod uvjetom da ne stvaraju buku ni prašinu, ne zagađuju zrak i tlo (preko propisima utvrđenih dopuštenih vrijednosti), ne zahtijevaju teški transport (kamioni preko 7,5 t nosivosti) te ukoliko za to postoje tehnički uvjeti. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina prikazani su na kartografskom prikazu 4. 'Način i uvjeti gradnje'.

4.1. Građevine individualnog stanovanja

Članak 8.

Građevine **individualnog** stanovanja su građevine sa do 400m² građevinske brutto površine, koje nemaju više od 4 stana. Građevine individualnog stanovanja mogu se graditi kao:

- samostojeće i
- dvojne građevine.

U slučaju da se građevina individualnog stanovanja gradi na međi, tada se ona smatra dvojnomo i obavezno se mora izgraditi i građevina individualnog stanovanja na susjednoj građevnoj čestici na istoj međi.

4.1.1. Samostojeće građevine individualnog stanovanja

Parcelacija

Članak 9.

Samostojeće građevine individualnog stanovanja moguće je graditi na građevnim česticama površine od 400m² do 1500m². Građevna čestica može imati najviše 75,0 m dubine. Širina čestice na mjestu građevne linije zgrade ne može biti manja od 15,0m.

Kod oblikovanja građevne čestice mora se težiti njenoj što većoj pravilnosti, odnosno, mora se omogućiti njeno racionalno korištenje i racionalna izgradnja.

Izgrađenost građevne čestice

Članak 10.

Na jednoj građevnoj čestici, u području individualne samostojeće izgradnje mogu se graditi građevine, koje čine jednu funkcionalnu cjelinu: jedna građevina stambene namjene ili jedna građevina mješovite namjene (stambeno-poslovne namjene) te pomoćne građevine.

Najveći dopušteni kig na česticama namijenjenim samostojećoj individualnoj izgradnji iznosi

- 0,35 za etažu podruma i suterena
- 0,35 za zbroj zatvorenih, natkrivenih i nenatkrivenih dijelova etaže prizemlja
- 0,25 za zatvorene i natkrivene dijelove etaža prizemlja i za sve etaže iznad prizemlja

i odnosi se na sve građevine na čestici.

U postotak izgrađenosti građevne čestice ne uračunava se dio podrumске etaže koji je smješten izvan gabarita nadzemnog dijela građevine, ako je potpuno pokriven zemljom i njegov krov se ne koristi kao terasa ili dvor.

Isto tako, površina pomoćne građevine – garaže, kao i ostalih pomoćnih građevina, se ne uračunava u postotak izgrađenosti građevne čestice, ako je pomoćna građevina potpuno ukopana (osim dijela pročelja na kojem je kolni/pješački ulaz), potpuno pokrivena zemljom i njen krov se ne koristi se kao terasa ili dvor.

Najveća dopuštena građevinska brutto površina na česticama namijenjenim samostojećoj individualnoj izgradnji iznosi 400m² i odnosi se na sve građevine na čestici. U tu površinu ne ubrajaju se etaža podruma i potpuno ukopane pomoćne građevine.

Minimalna površina građevine individualnog stanovanja mora biti tolika da zadovoljava osnovne uvjete suvremenog stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde i ne može biti manja od 80m² građevinske brutto površine zgrade.

Visina građevina

Članak 11.

Najveći dopušteni broj etaža za samostojeće individualne građevine iznosi Po+S+P+1.

Najveća visina svake pojedine nadzemne etaže (suteren, prizemlje i etaže iznad prizemlja) je 3,5m. Najveća dopuštena visina građevina iznosi 10,5m.

Ako se suteren izvodi kao etaža koja je poluukopana/ukopana na svim pročeljima, najviša kota suterena je najviše 1,5m iznad visine okolnog terena. Ako se ova etaža koristi kao garaža, dio pročelja etaže suterena na kojem je ulaz u garažu ne ulazi u obračun za visinu građevine. Otkriveni dio pročelja ove etaže može imati širinu najviše 4,0m.

Ako se u podrumsku etažu smješta garaža, dio pročelja podrumске etaže na kojem je ulaz u garažu ne ulazi u obračun visine građevine. Otkriveni dio pročelja podrumске etaže može imati širinu najviše 4,0m. Za slučaj gradnje na strmim terenima gdje se na česticu kolno pristupa na najnižoj koti čestice, koji je opisan u poglavlju 'Položaj građevina na građevnoj čestici', ne ograničava se širina otkrivenog dijela podrumске etaže.

Pomoćne građevine

Članak 12.

Uz samostojeću građevinu individualnog stanovanja, u okviru zadanih 400m² građevinske brutto površine, na građevnoj čestici mogu se graditi i pomoćne građevine za slijedeće namjene:

- garaže za putničke automobile, teze, drvarnice, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava

Pomoćne građevine smiju se graditi kao prizemnice s visinom prizemlja 3,0 metra s tim da:

- visina od najniže kote konačno uređenog terena do sljemena krova ne prelazi 5,0 m;
- građevinska brutto površina nije veća od 50 m².

Iznimno, pomoćna građevina koja služi kao garaža smije imati visinu najviše 2,6 m i izvodi se s ravnim krovom. Najveća dozvoljena površina garaže utvrđuje se sa 3,5 x 6,0 (netto) za jednostruku, odnosno 6,0 x 6,0 za dvostruku garažu odnosno najviše 50 m² brutto.

Na čestici je moguća gradnja otvorenog bazena. Ako je površina bazena manja od 40m², ne ulazi u obračun za izgrađenost čestice.

Položaj građevina na građevnoj čestici

Članak 13.

Najmanja udaljenost individualnih samostojećih građevina i pomoćnih građevina od granice čestice prema susjednoj čestici jednaka je polovici visine građevine, ali ne manje od 4,0m. Iznimno, etažu suterena individualne samostojeće građevine moguće je s jedne strane graditi do granice prema susjednoj čestici (etaža suterena građena na način dvojne građevine). U tom slučaju etažu suterena na susjednoj čestici također treba graditi uz zajedničku granicu. Najveća dužina zajedničkog pročelja etaže suterena (obje građevine zajedno) je 25,0m.

Najmanja udaljenost svih građevina na čestici od regulacijske linije iznosi 5,0m, osim za podrumsku etažu koja služi kao garaža.

Izgradnja podrumске etaže koja služi kao garaža moguća je na najmanjoj udaljenosti do 2,0 m od regulacijske linije. Moguće je izgraditi podrumsku garažu i tako da se dodiruje sa susjednom garažom na susjednoj građevnoj čestici. U tom slučaju garaža zauzima najviše 70% od ukupne površine čestice. Podrumska etaža izvodi se kao potpuno ukopana, osim dijela pročelja na kojem je smješten ulaz u garažu.

Na terenima blažeg nagiba, u podrumsku garažu se ulazi pomoću rampe. Dio pročelja na kojem je smješten ulaz u garažu mora biti udaljen od regulacijske linije najmanje 5,0m. Otkriveni dio pročelja podrumске etaže može imati širinu najviše 4,0m.

Na strmom terenu, gdje se na česticu kolno pristupa sa ceste koja je u ravnini s najnižim dijelom građevne čestice, potpuno ukopana podrumska etaža se formira na način da je pod te etaže u ravnini s pristupnom cestom. U ovom slučaju, dio pročelja na kojem je smješten ulaz u garažu mora biti udaljen od regulacijske linije najmanje 2,0m i izvodi se u sklopu potpornog zida prema prometnici. S obzirom da je pročelje s ulazom u garažu ujedno i potporni zid, ne ograničava se širina otkrivenog dijela pročelja prema prometnici. Ostala pročelja izvode se kao potpuno ukopana.

Ako se pomoćna građevina - garaža izvodi na strmom terenu kao ukopana građevina, moguća je njena gradnja uz granicu prema susjednoj čestici. Najmanja udaljenost garaže od regulacijske linije je 2,0m, a ulaz u garažu formira se u sklopu potpornog zida.

U slučaju gradnje na strmom terenu, gdje se na česticu pristupa sa ceste koja je u ravnini s najvišim dijelom građevne čestice, etaže (ili građevine) čija je najviša kota niža od kote ceste moguće je graditi uz rub čestice prema toj cesti.

Individualne samostojeće građevine (zajedno sa svim pomoćnim građevinama) koje se grade uz državnu cestu moraju imati udaljenost građevinske linije od regulacijske linije prema državnoj cesti najmanje 10,0 m.

Pristup građevnoj čestici i priključenje na komunalnu infrastrukturu

Članak 14.

Građevna čestica na kojoj se gradi individualna samostojeća građevina mora imati pristup s javnog puta minimalne širine 3,0m. Za građevne čestice uz državnu cestu omogućava se izvođenje zajedničkog priključka (servisni kolnik) s državne ceste, uz ishođenje potrebnih suglasnosti Hrvatskih cesta u postupku ishođenja lokacijske dozvole. Između servisnog kolnika i građevnih čestica formira se podzid, unutar kojeg se izvodi pristup u podzemnu garažu. Dio podzida na kojem je smješten ulaz u garažu mora biti udaljen od ruba kolnika najmanje 2,0m.

Građevna čestica priključuje se na mrežu komunalne infrastrukture (vodovodna, odvodnja otpadnih voda, elektro i TK) položenu unutar obodnih prometnica. Mreža komunalne infrastrukture prikazana je na kartografskim prikazima 2.2 'Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda' i 2.3. 'Elektroopskrba i telekomunikacije'.

Parkiranje

Članak 15.

Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji samostojeće građevine individualnog stanovanja potrebno je osigurati najmanje po jedno parkirališno mjesto za svaku stambenu jedinicu u zgradi. Parkirališna mjesta moguće je osigurati u garaži u sklopu stambene zgrade, u zasebnoj pomoćnoj građevini – garaži ili na čestici, na uređenom terenu uz građevine. Kolni pristup na parkirališna mjesta formirana na uređenom terenu uz građevinu moguć je izravno s prometnice uz česticu (osim ako se radi o državnoj cesti).

Ako konfiguracija terena ne dozvoljava smještaj garaže na čestici uz stambenu zgradu, može se osigurati izgradnja parkirališta ili garaže na drugoj čestici (uz drugu stambenu zgradu ili na čestici namijenjenoj isključivo smještaju garaže ili otvorenog parkinga), udaljenoj najviše 50,0m.

Oblikovanje građevina i uređenje građevne čestice

Članak 16.

Arhitektonsko oblikovanje svih građevina na čestici treba biti međusobno usklađeno.

Najmanje 40% površine čestice mora biti namijenjeno zelenim površinama. Na čestici obavezno planirati visoko raslinje – najmanje 1 stablo autohtone vrste na 30m² terena pod zelenim površinama. Postojeća stabla sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri, radi sprječavanja klizanja tla i kao mjera zaštite prirodnih ambijentalnih vrijednosti. Na dijelu čestice uz regulacijsku liniju obavezno je zadržavanje postojećih stabala. Ukoliko u tom dijelu čestice nema postojećih stabala obavezna je sadnja novih (najmanje 1 stablo na 10,0m dužine regulacijske linije). Prilikom uređenja terena oko građevine, maksimalna korekcija kote prirodnog terena iznosi +/- 1,5m.

Građevne čestice ograđuju se kamenim ogradama u kombinaciji s ogradama od čeličnih profila. Visina netransparentnog dijela ograde iznosi do 1,0m. Najveća visina podzida na terenu iznosi 1,5m. Iznimno, na kosim terenima gdje se ograda formira kao kameni podzid iza kojeg je podrumaska etaža, najviša visina netransparentnog dijela iznosi 3,0m. U sklopu podzida rješava se pješački i kolni pristup na česticu.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Prostor za odlaganje kućnog otpada treba biti lako pristupačan s javne prometne površine i treba biti zaklonjen od izravnog pogleda s ulice.

Građevine i teren oko njih treba oblikovati i urediti u skladu s tradicijskim vrijednostima ovog područja. Detaljnije smjernice za oblikovanje građevina dane su u poglavlju 7. 'Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti'.

4.1.2. Dvojne građevine individualnog stanovanja

Parcelacija

Članak 17.

Dvojne građevine individualnog stanovanja moguće je graditi na građevnim česticama površine od 400m² do 500m². Građevna čestica može imati najviše 30,0 m dubine. Širina čestice na mjestu građevne linije zgrade ne može biti manja od 15,0m.

Kod oblikovanja građevne čestice mora se težiti njenoj što većoj pravilnosti, odnosno, mora se omogućiti njeno racionalno korištenje i racionalna izgradnja.

Izgrađenost građevne čestice

Članak 18.

Na jednoj građevnoj čestici, u području gradnje dvojnih građevina mogu se graditi građevine, koje čine jednu funkcionalnu cjelinu: jedna građevina stambene namjene, ili jedna građevina mješovite namjene (stambeno-poslovne namjene) te pomoćne građevine.

Najveći dopušteni kig na česticama namijenjenim gradnji dvojnih građevina individualnog stanovanja iznosi

- 0,30 za etažu podruma i suterena
- 0,30 za zbroj zatvorenih, natkrivenih i nenatkrivenih dijelova etaže prizemlja
- 0,20 za zatvorene i natkrivene dijelove etaža prizemlja i za sve etaže iznad prizemlja

i odnosi se na sve građevine na čestici.

U postotak izgrađenosti građevne čestice ne uračunava se dio podrumске etaže koji je smješten izvan gabarita nadzemnog dijela građevine, ako je potpuno pokriven zemljom i njegov krov se ne koristi kao terasa ili dvor.

Isto tako, površina pomoćne građevine – garaže, kao i ostalih pomoćnih građevina, se ne uračunava u postotak izgrađenosti građevne čestice, ako je pomoćna građevina potpuno ukopana (osim dijela pročelja na kojem je kolni/pješački ulaz), potpuno pokrivena zemljom i njen krov se ne koristi se kao terasa ili dvor.

Najveća dopuštena građevinska brutto površina na česticama namijenjenim gradnji dvojnih građevina individualnog stanovanja iznosi 400m² i odnosi se na sve građevine na čestici. U ovu površinu ne ubrajaju se etaža podruma i potpuno ukopane pomoćne građevine.

Minimalna površina dvojne građevine za individualno stanovanje mora biti tolika da zadovoljava osnovne uvjete suvremenog stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde i ne može biti manja od 80m² građevinske brutto površine zgrade.

Visina građevina

Članak 19.

Najveći dopušteni broj etaža za dvojne građevine individualnog stanovanja iznosi Po+S+P+1.

Najveća visina svake pojedine nadzemne etaže (suteran, prizemlje i etaže iznad prizemlja) je 3,5m. Najveća dopuštena visina građevina iznosi 10,5m.

Ako se suteran izvodi kao etaža koja je poluukopana/ukopana na svim pročeljima, najviša kota suterana je najviše 1,5m iznad visine okolnog terena. Ako se ova etaža koristi kao garaža, dio pročelja etaže suterana na kojem je ulaz u garažu ne ulazi u obračun za visinu građevine. Otkriveni dio pročelja ove etaže može imati širinu najviše 4,0m.

Ako se u podrumsku etažu smješta garaža, dio pročelja podrumске etaže na kojem je ulaz u garažu ne ulazi u obračun visine građevine. Otkriveni dio pročelja podrumске etaže može imati širinu najviše 4,0m. Za slučaj gradnje na strmim terenima gdje se na česticu kolno pristupa na najnižoj koti čestice, koji je opisan u poglavlju 'Položaj građevina na građevnoj čestici', ne ograničava se širina otkrivenog dijela podrumске etaže.

Pomoćne građevine

Članak 20.

Uz dvojnju građevinu individualnog stanovanja, u okviru zadanih 400m² građevinske brutto površine, na građevnoj čestici mogu se graditi i slijedeće pomoćne građevine:

- garaže za putničke automobile, teze, drvarnice, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava;

Pomoćne građevine smiju se graditi kao prizemnice s visinom prizemlja 3,0 metra s tim da:

- visina od najniže kote konačno uređenog terena do sljemena krova ne prelazi 5,0 m;
- građevinska brutto površina nije veća od 50 m².

Iznimno, pomoćna građevina koja služi kao garaža smije imati visinu najviše 2,6 m i izvodi se s ravnim krovom. Najveća dozvoljena površina garaže utvrđuje se sa 3,50 x 6,00 (netto) za jednostruku, odnosno 6,00 x 6,00 za dvostruku garažu odnosno najviše 50 m² brutto.

Na čestici je moguća gradnja otvorenog bazena. Ako je površina bazena manja od 40m², ne ulazi u obračun za izgrađenost čestice.

Položaj građevina na građevnoj čestici

Članak 21.

Najmanja udaljenost građevina od granice čestice prema susjednoj čestici jednaka je polovici visine građevine, ali ne manje od 4,0m (odnosi se na susjednu česticu uz koju se građevina ne gradi).

Najmanja udaljenost dvojnih građevina od regulacijske linije iznosi 5,0m, osim za podrumsku etažu koja služi kao garaža.

Izgradnja podrumске etaže koja služi kao garaža moguća je na najmanjoj udaljenosti do 2,0 m od regulacijske linije. Moguće je izgraditi podrumsku garažu po čitavoj širini čestice. U tom slučaju garaža zauzima najviše 70% od ukupne površine čestice. Podrumska etaža izvodi se kao potpuno ukopana, osim dijela pročelja na kojem je smješten ulaz u garažu.

Na terenima blažeg nagiba, u podrumsku garažu se ulazi pomoću rampe. Dio pročelja na kojem je smješten ulaz u garažu mora biti udaljen od regulacijske linije najmanje 5,0m. Otkriveni dio pročelja podrumске etaže može imati širinu najviše 4,0m.

Na strmom terenu, gdje se na česticu kolno pristupa sa ceste koja je u ravnini s najnižim dijelom građevne čestice, podrumska etaža se formira na način da je pod te etaže u ravnini s pristupnom cestom. U ovom slučaju, dio pročelja na kojem je smješten ulaz u garažu mora biti udaljen od regulacijske linije najmanje 2,0m i izvodi se u sklopu potpornog zida prema prometnici. S obzirom da je pročelje s ulazom u garažu ujedno i potporni zid, ne ograničava se širina otkrivenog dijela pročelja prema prometnici. Ostala pročelja izvode se kao potpuno ukopana.

Pomoćne građevine grade se kao samostojeće. Najmanja udaljenost pomoćnih građevina od regulacijske linije iznosi 5,0m. Najmanja udaljenost pomoćnih građevina od granice prema susjednoj čestici jednaka je polovici visine građevine, ali ne manje od 4,0m.

Iznimno, ako se pomoćna građevina - garaža izvodi na strmom terenu kao ukopana građevina, moguća je njena gradnja uz granicu prema susjednoj čestici. Najmanja udaljenost garaže od regulacijske linije je 2,0m, a ulaz u garažu formira se u sklopu potpornog zida.

U slučaju gradnje na strmom terenu, gdje se na česticu pristupa sa ceste koja je u ravnini s najvišim dijelom građevne čestice, etaže (ili građevine) čija je najviša kota niža od kote ceste moguće je graditi uz rub čestice prema toj cesti.

Građevine (zajedno sa svim pomoćnim građevinama) koje se grade uz državnu cestu moraju imati udaljenost građevinske linije od regulacijske linije prema državnoj cesti najmanje 10,0 m.

Dvojne stambene građevine moraju biti međusobno odvojene vatrobranim (protupožarnim) zidom.

Pristup građevnoj čestici i priključenje na komunalnu infrastrukturu

Članak 22.

Građevna čestica na kojoj se gradi dvojna građevina za individualno stanovanje mora imati pristup s javnog puta minimalne širine 3,0m. Za građevne čestice uz državnu cestu omogućava se izvođenje zajedničkog priključka (servisni kolnik) s državne ceste, uz ishođenje potrebnih suglasnosti Hrvatskih cesta u postupku ishođenja lokacijske dozvole. Između servisnog kolnika i građevnih čestica formira se podzid, unutar kojeg se izvodi pristup u podzemnu garažu. Dio podzida na kojem je smješten ulaz u garažu mora biti udaljen od ruba kolnika najmanje 2,0m.

Građevna čestica priključuje se na mrežu komunalne infrastrukture (vodovodna, odvodnja otpadnih voda, elektro i TK) položenu unutar obodnih prometnica. Mreža komunalne infrastrukture prikazana je na kartografskim prikazima 2.2 'Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda' i 2.3. 'Elektroopskrba i telekomunikacije'.

Parkiranje

Članak 23.

Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji dvojne građevine individualnog stanovanja potrebno je osigurati najmanje po jedno parkirališno mjesto za svaku stambenu jedinicu u zgradi. Parkirališna mjesta moguće je osigurati u garaži u sklopu stambene zgrade, u zasebnoj pomoćnoj građevini – garaži ili na čestici, na uređenom terenu uz građevine. Kolni pristup na parkirališna mjesta formirana na uređenom terenu uz građevinu moguć je izravno s prometnice uz česticu (osim ako se radi o državnoj cesti).

Ako konfiguracija terena ne dozvoljava smještaj garaže na čestici uz stambenu zgradu, može se osigurati izgradnja parkirališta ili garaže na drugoj čestici (uz drugu stambenu zgradu ili na čestici namijenjenoj isključivo smještaju garaže ili otvorenog parkinga), udaljenoj najviše 50,0m.

Oblikovanje građevina i uređenje građevne čestice

Članak 24.

Arhitektonsko oblikovanje svih građevina na jednoj čestici namijenjenoj gradnji dvojne građevine treba biti međusobno usklađeno.

Prilikom gradnje dvojnih građevina osobitu pažnju treba obratiti na oblikovanje volumena građevina. Dvije dvojne građevine moraju imati jednak broj etaža, približno istu visinu, površinu, tlocrtne proporcije i jednak nagib krova. Treba uskladiti oblik i dimenzije otvora na pročelju, kao i materijale i boje građevina. Uređeni teren oko građevina treba biti cjelovito uređen. Posebnu pažnju obratiti na razmještaj volumena u prostoru - poželjno je oblikovati pročelja građevine u više ravnina, s izmicanjima, glavninu zatvorenog volumena smjestiti u niže dijelove građevine, a terase i balkone smjestiti na uglove, radi smanjenja volumena građevina.

Najmanje 50% površine čestice mora biti namijenjeno zelenim površinama. Na čestici obavezno planirati visoko raslinje – najmanje 1 stablo autohtone vrste na 30m² terena pod zelenim površinama. Postojeća stabla sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri, radi sprječavanja klizanja tla i kao mjera zaštite prirodnih ambijentalnih vrijednosti. Na dijelu čestice uz regulacijsku liniju obavezno je zadržavanje postojećih stabala. Ukoliko u tom dijelu čestice nema postojećih stabala obavezna je sadnja novih (najmanje 1 stablo na 10,0m dužine regulacijske linije). Prilikom uređenja terena oko građevine, maksimalna korekcija kote prirodnog terena iznosi +/- 1,5m.

Građevne čestice ograđuju se kamenim ogradama u kombinaciji s ogradama od čeličnih profila. Visina netransparentnog dijela ograde iznosi do 1,0m. Najveća visina podzida na terenu iznosi 1,5m. Iznimno, na kosim terenima gdje se ograda formira kao kameni podzid iza kojeg je podrumski etaža, najviša visina netransparentnog dijela iznosi 3,0m. U sklopu podzida rješava se pješački i kolni pristup na česticu.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Prostor za odlaganje kućnog otpada treba biti lako pristupačan s javne prometne površine i treba biti zaklonjen od izravnog pogleda s ulice.

Građevine i teren oko njih treba oblikovati i urediti u skladu s tradicijskim vrijednostima ovog područja. Detaljnije smjernice za oblikovanje građevina dane su u poglavlju 7. 'Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti'.

4.2. Višestambene građevine

Članak 25.

Pod **višestambenom građevinom** podrazumijeva se stambena i stambeno-poslovna zgrada u kojoj je više stambenih jedinica u koje se ulazi iz zajedničkih zatvorenih ili otvorenih vertikalnih komunikacija, stubišta, i u kojem slučaju je na građevnoj čestici preko 400 m² građevinske brutto površine građevine.

Parcelacija

Članak 26.

Višestambene građevine moguće je graditi na građevnim česticama površine od 500m² do 1500m². Građevna čestica može imati najviše 75,0 m dubine. Širina čestice na mjestu građevne linije zgrade ne može biti manja od 20,0m.

Kod oblikovanja građevne čestice mora se težiti njenoj što većoj pravilnosti, odnosno, mora se omogućiti njeno racionalno korištenje i racionalna izgradnja.

Izgrađenost građevne čestice

Članak 27.

Najveći dopušteni kig na česticama namijenjenim gradnji višestambenih građevina ovisi o površini čestice na kojoj se planira gradnja i iskazan je u slijedećoj tablici:

površina čestice	koeficijent izgrađenosti (kig)
500-550	0,21
550-600	0,19
650-800	0,18
800-900	0,17
900-1000	0,16
1000-1200	0,15
1200 - 1500	0,14

U postotak izgrađenosti građevne čestice ne uračunava se dio podrumске etaže koji je smješten izvan gabarita nadzemnog dijela građevine, ako je potpuno pokriven zemljom i njegov krov se ne koristi kao terasa ili dvor.

Na čestici je moguća gradnja otvorenog bazena. Ako je površina bazena manja od 40m², ne ulazi u obračun za izgrađenost čestice.

Visina građevina

Članak 28.

Najveći dopušteni broj etaža za višestambene građevine iznosi Po+S+P+1.

Najveća visina svake pojedine nadzemne etaže (suterena, prizemlje i etaže iznad prizemlja) je 3,5m. Najveća dopuštena visina građevina iznosi 10,5m.

Ako se suterena izvodi kao etaža koja je poluukopana/ukopana na svim pročeljima, najviša kota suterena je najviše 1,5m iznad visine okolnog terena. Ako se ova etaža koristi kao garaža, otkriveni dio pročelja etaže suterena na kojem je ulaz u garažu ne ulazi u obračun za visinu građevine. Otkriveni dio pročelja ove etaže može imati širinu najviše 4,0m.

Ako se u podrumsku etažu smješta garaža, otkriveni dio pročelja podrumске etaže na kojem je ulaz u garažu ne ulazi u obračun visine građevine. Otkriveni dio pročelja podrumске etaže može imati širinu najviše 4,0m. Za slučaj gradnje na strmim terenima gdje se na česticu kolno pristupa na najnižoj koti čestice, koji je opisan u poglavlju 'Položaj građevina na građevnoj čestici', ne ograničava se širina otkrivenog dijela podrumске etaže.

Položaj građevine na građevnoj čestici

Članak 29.

Najmanja udaljenost višestambenih građevina od granice čestice prema susjednoj čestici jednaka je polovici visine građevine, ali ne manje od 4,0m. Najmanja udaljenost građevina od regulacijske linije iznosi 5,0m, osim za podrumsku etažu koja služi kao garaža.

Izgradnja podrumске etaže koja služi kao garaža moguća je na najmanjoj udaljenosti do 2,0 m od regulacijske linije. Moguće je izgraditi podrumsku garažu i tako da se dodiruje sa susjednom garažom na susjednoj čestici. U tom slučaju garaža zauzima najviše 70% od ukupne površine čestice. Podrumska etaža izvodi se kao potpuno ukopana, osim dijela pročelja na kojem je smješten ulaz u garažu.

Na terenima blažeg nagiba, u podrumsku garažu se ulazi pomoću rampe. Dio pročelja na kojem je smješten ulaz u garažu mora biti udaljen od regulacijske linije najmanje 5,0m. Otkriveni dio pročelja podrumске etaže može imati širinu najviše 4,0m.

Na strmom terenu, gdje se na česticu kolno pristupa sa ceste koja je u ravnini s najnižim dijelom građevne čestice, potpuno ukopana podrumaska etaža se formira na način da je pod te etaže u ravnini s pristupnom cestom. U ovom slučaju, dio pročelja na kojem je smješten ulaz u garažu mora biti udaljen od regulacijske linije najmanje 2,0m i izvodi se u sklopu potpornog zida prema prometnici. S obzirom da je pročelje s ulazom u garažu ujedno i potporni zid, ne ograničava se širina otkrivenog dijela pročelja prema prometnici. Ostala pročelja izvode se kao potpuno ukopana.

U slučaju gradnje na strmom terenu, gdje se na česticu pristupa sa ceste koja je u ravnini s najvišim dijelom građevne čestice, etaže (ili građevine) čija je najviša kota niža od kote ceste moguće je graditi uz rub čestice prema toj cesti.

Višestambene građevine koje se grade uz državnu cestu moraju imati udaljenost građevinske linije od regulacijske linije prema državnoj cesti najmanje 10,0 m.

Pristup građevnoj čestici i priključenje na komunalnu infrastrukturu

Članak 30.

Građevna čestica na kojoj se gradi višestambena građevina mora imati pristup s javnog puta minimalne širine 3,0m. Za građevne čestice uz državnu cestu omogućava se izvođenje zajedničkog priključka (servisni kolnik) s državne ceste, uz ishođenje potrebnih suglasnosti Hrvatskih cesta u postupku ishođenja lokacijske dozvole. Između servisnog kolnika i građevnih čestica formira se podzid, unutar kojeg se izvodi pristup u podzemnu garažu. Dio podzida na kojem je smješten ulaz u garažu mora biti udaljen od ruba kolnika najmanje 2,0m.

Građevna čestica priključuje se na mrežu komunalne infrastrukture (vodovodna, odvodnja otpadnih voda, elektro i TK) položenu unutar obodnih prometnica. Mreža komunalne infrastrukture prikazana je na kartografskim prikazima 2.2 'Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda' i 2.3. 'Elektroopskrba i telekomunikacije'.

Parkiranje

Članak 31.

Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji višestambene zgrade potrebno je osigurati jedno parkirališno mjesto više nego što ima stambenih jedinica. Parkirališna mjesta moguće je osigurati u garaži u sklopu građevine ili na čestici, na uređenom terenu uz građevine. Kolni pristup na parkirališna mjesta formirana na uređenom terenu uz građevinu moguć je izravno s prometnice uz česticu (osim ako se radi o državnoj cesti).

Ako konfiguracija terena ne dozvoljava smještaj garaže na čestici uz stambenu zgradu, može se osigurati izgradnja parkirališta ili garaže na drugoj čestici (uz drugu stambenu zgradu ili na čestici namijenjenoj isključivo smještaju garaže ili otvorenog parkinga), udaljenoj najviše 50,0m.

Oblikovanje građevina i uređenje građevne čestice

Članak 32.

Višestambene zgrade koje imaju više od šest stambenih jedinica moraju biti projektirane i izgrađene tako da je moguća njihova jednostavna prilagodba za pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti za jednu stambenu jedinicu.

Prilikom oblikovanja građevina obratiti pažnju na razmještaj volumena u prostoru - poželjno je oblikovati pročelja građevine u više ravnina, s izmicanjima, glavninu zatvorenog volumena smjestiti u niže dijelove građevine, a terase i balkone smjestiti na uglove, radi smanjenja volumena građevine.

Na česticama na kojima se grade višestambene zgrade, najmanje 50 % površine građevne čestice mora biti namijenjeno zelenim površinama. Na čestici obavezno planirati visoko raslinje – najmanje 1 stablo autohtone vrste na 30m² uređenog terena. Postojeća stabla sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri, radi sprječavanja klizanja tla i kao mjera zaštite prirodnih ambijentalnih vrijednosti. Na dijelu čestice uz regulacijsku liniju obavezno je zadržavanje postojećih stabala. Ukoliko u tom dijelu čestice nema postojećih stabala obavezna je sadnja novih (najmanje 1 stablo na 10,0m dužine regulacijske linije). Prilikom uređenja terena oko građevine, maksimalna korekcija kote prirodnog terena iznosi +/- 1,5m.

Građevne čestice ograđuju se kamenim ogradama u kombinaciji s ogradama od čeličnih profila. Visina netransparentnog dijela ograde iznosi do 1,0m. Najveća visina podzida na terenu iznosi 1,5m. Iznimno, na kosim terenima gdje se ograda formira kao kameni podzid iza kojeg je podrumski etaža, najviša visina netransparentnog dijela iznosi 3,0m. U sklopu podzida rješava se pješački i kolni pristup na česticu.

Višestambena građevina i u higijenskom i tehničkom smislu mora zadovoljiti važeće standarde. Prostor za prikupljanje otpadaka mora biti ozidan i pristupačan vozilima za odvoz.

Građevine i teren oko njih treba oblikovati i urediti u skladu s tradicijskim vrijednostima ovog područja. Detaljnije smjernice za oblikovanje građevina dane su u poglavlju 7. 'Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti'.

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

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 33.

Prostorno i prometno rješenje mreže prometnica na području predmetnog Plana se temelji na Smjernicama datim u Prostornom planu uređenja Općine Selca. Na obuhvaćenom prostoru je planirana mješovita namjena korištenja (M1), s izuzetkom krajnjeg jugozapadnog dijela gdje je predviđena zona zelenila (Z).

Planirane prometnice su, u Planu, razvrstane na slijedeći način:

- Prema zakonskim kategorijama
 - državna cesta (D113)
 - nerazvrstane prometnice

- Prema funkcionalnoj podjeli
 - glavna prometnica (D113)
 - lokalna prometnica (postojeća nerazvrstana cesta uz sjevernu granicu Plana; dionica naselje Sumartin – D113)
 - pristupne prometnice
 - kolno – pješačke prometnice
 - pješačke prometnice (pješačka stepeništa)

Za dio trase državne ceste br. 113 (D113) na dionici od središta naselja Sumartin pa do zapadnog dijela obuhvata Plana, obzirom da se radi o izrazito naseljenom prostoru i kupališnim sadržajima, moguće je izvršiti rekonstrukciju, na način da se u čitavoj navedenoj dužini, izgradi jednostrani pješački nogostup širine 1.60 metara uz sjeverni rub kolnika. To je uz manji građevinski zahvat moguće, jer se u naravi unutar poprečnog profila već nalazi određeni prostor, unutar kojeg je smještena neuređena bankina širine oko 1.0 metara, što rezultira širinom planuma ceste od 7.0 metara. Ovaj navedeni zahvat moguće je provesti putem Idejnog projekta rekonstrukcije kao osnove za izdavanje lokacijske dozvole za navedeni zahvat u prostoru. Za građevne čestice uz državnu cestu omogućava se izvođenje zajedničkog priključka (servisni kolnik) s državne ceste, uz ishođenje potrebnih suglasnosti Hrvatskih cesta u postupku ishođenja lokacijske dozvole.

Sve prometnice na području obuhvata Plana treba planirati za dvosmjerni promet vozila, pri čemu širina prometnog profila kolnika, ovisno o kategoriji prometnice u mreži, treba omogućiti nesmetan prolaz odnosno pristup svim planiranim građevnim česticama.

Sukladno funkcionalnoj podjeli prometnica utvrđeni su svi elementi poprečnog presjeka prometnica:

- glavna prometnica (državna cesta D 113)
 - kolnik 6.00 (2x3.00) m
 - post. bankina uz sjeverni rub kolnika 1.00 m

- lokalna cesta (sjeverna obilaznica)
 - kolnik 6.00 (2x3.00) m
 - pješački nogostup (jednostrani – južni) 1.50 m

- pristupna prometnica
 - kolnik 5.50 (2x2.75) m
 - pješački nogostup (jednostrani) 1.50 m

- kolno – pješačka prometnica
 - jedinstveni kolnik 4.00 (3.00) m.

Na kolno – pješačkim prometnicama osigurati, mjerama prometne regulacije, prednost kretanja pješacima kao nadređene kategorije učesnika u prometu. Na svim mjestima zaobljenja rubnjaka, a posebno na raskrižjima, primijeniti radijuse koji će omogućiti nesmetano prometovanje svih, a posebno vatrogasnih vozila. Uzdužni nagibi niveleta prometnica su rezultat planiranog prostornog rješenja, pri čemu treba obratiti posebnu pozornost na horizontalno i vertikalno usklađivanje trase s postojećim terenom. Nagibi su utvrđeni postavljenim kotama nivelete na svim karakterističnim mjestima prometnica. Plan visinskog uređenja prometne mreže i javno – prometnih površina je prikazana na grafičkom prilogu Promet u mjerilu 1:1000. Manje izmjene visinskih kota, kao i manja izmještanja, utvrđena naknadno detaljnijom tehničkom dokumentacijom, neće se smatrati izmjenom Plana. Sve prometnice treba izvesti sa suvremenom kolovoznom konstrukcijom i kolničkim zastorom minimalne nosivosti od 100 kN. Nogostupe je potrebno izvesti s izdignutim rubnjacima od kamenih elemenata (fazona) s zakošenim licem. Na mjestima pješačkih prijelaza obvezna je izvedba zakošenih rampi za kretanje osoba s invaliditetom. Prometnice opremiti svom potrebnom horizontalnom i vertikalnom prometnom signalizacijom, kao i primjerenom javnom rasvjetom, posebno u zonama križanja. Planom je predviđen, osim prometnica za kretanje vozila, i posebni autonomni koridor u smjeru sjever – jug za polaganje pješačke staze odnosno stepeništa.

Sve navedeno je prikazano na kartografskom prikazu 2.1.'Promet'.

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

Članak 34.

Javno parkiralište planirano je u sjeverozapadnom dijelu Plana, uz zone mješovite namjene M1 i u blizini jače prometnice (obilaznice) koja prolazi sjevernom granicom Plana.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 35.

U obuhvatu Plana ne planiraju se trgovi ili druge veće pješačke površine. Pješački promet odvija se u sklopu kolnih i kolno-pješačkih prometnica, a na više mjesta formiraju se i poprečni pješački putevi u smjeru sjever-jug koji vode do državne ceste južno od obuhvata i do mora. Pješački putevi formirani su, gdje je to moguće, uz postojeće kamene međe, koje se zadržavaju i uklapaju u prostorno rješenje pješačkih puteva. Planirane pješačke puteve moguće je formirati na privatnim građevnim česticama, uz obvezu javnog korištenja. Minimalna širina pješačkih puteva je 2,0m, odnosno 2,5m za pješački put unutar kojeg se planira postavljanje cijevi infrastrukture. Planirani pješački putevi prikazani su na kartografskom prikazu 2.1.'Promet'.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 36.

Sve telekomunikacijske veze (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli) polažu se u koridorima planiranih prometnica. Kabeli se polažu u kanale po sredini nogostupa ili po rubu kolnika, na suprotnoj strani kolnika u odnosu na elektroenergetske kabele. Na mjestima križanja vodova izvode se kabelski zdenci. Omogućeno je postavljanje kanala telekomunikacijske mreže u sve prometnice u obuhvatu, ovisno o potrebnom broju i prostornom rasporedu priključaka.

Rješenje telekomunikacijske mreže prikazano je na kartografskom prikazu 2.3 'Elektroopskrba i telekomunikacije'.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1. Uvjeti gradnje elektroenergetske mreže

Članak 37.

Unutar obuhvata Plana planira se postavljanje trafostanice GTS10(20)/0,4 kV (snaga 630 kVA). Trafostanica se postavlja u središte konzuma, na dijelu čestice u središtu obuhvata, uz križanje internih prometnica (dio č.z. 1995). Trafostanica će se izvesti prema suglasnosti HEP-a. Spoj

građevina na niskonaponsku mrežu izvest će se podzemnim kabelom iz trafostanice ili razvodnog ormara.

Trase podzemnih vodova voditi od planirane zamjenske TS za Sumartin 2, koja se nalazi van obuhvata, kroz internu prometnicu unutar obuhvata, do planirane TS na križanju prometnica i dalje kroz internu prometnicu do spoja s planiranom lokalnom prometnicom. Trasa se dalje prema zapadu vodi kroz planiranu lokalnu prometnicu do rasklopišta kod pilane Blatine.

Trase podzemnih vodova 10(20) kV treba smjestiti uz rubove prometnica, u zelenom pojasu ili pločniku. Pri tom treba voditi računa o minimalnim udaljenostima kabela od ostalih elektroenergetskih i drugih komunalnih instalacija, što je određeno odgovarajućim tehničkim propisima. Predvidjeti dvostruko napajanje trafostanica radi sigurnosti dobave električne energije. Točan položaj niskonaponskog kabelskog raspleta i kabela razvodnih ormarića utvrdit će se u odnosu na položaje budućih potrošača.

Rješenje elektroenergetske mreže prikazano je na kartografskom prikazu 2.3 'Elektroopskrba i telekomunikacije'.

5.3.2. Vodovodna i kanalizacijska mreža

Vodovod

Članak 38.

UPU-om obuhvaćeno područje u topografskom smislu pripada niskoj zoni snabdijevanja vodom naselja Sumartin, odnosno zoni ispod kote 50,00 mnm. Sjeverno od obuhvata Plana, na koti 70 mnm smještena je vodosprema 'Sumartin'. U državnoj cesti južno od obuhvata Plana lociran je postojeći cjevovod okruglog presjeka 125 mm. PPUO-m Selca planira se unutar prometnice u sjevernom dijelu obuhvata postavljati glavni tranzitni gravitacijski cjevovod do naselja, kao sastavni dio sustava vodoopskrbe Sumartin, presjeka 150 mm. Na njega će se vezati vodovodni prsten koji će pokriti područje obuhvaćeno Planom. S južne strane, vodovodni prsten se vezuje na postojeći vodovod unutar državne ceste.

Cijevi za vodoopskrbu smještaju se unutar prometnica na udaljenost 1,00 m od ivičnjaka, sa dubinom ukopavanja 1,10 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice. Cijevi su okruglog presjeka klase "C", polažu se na posteljicu od pijeska i zatrpavaju sitnim nevezanim i neagresivnim materijalom. Na čvorovima se izvode kontrolne betonske šahte sa poklopcima od lijevanog željeza.

Ugradnja protupožarnih nadzemnih hidranata predviđena je na međusobnom razmaku do 150,00 m, u skladu pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara N.N. 8/06. Raspoloživi tlak zadovoljava, odnosno bit će osigurana potrebna količina vode izgradnjom sustava.

Rješenje vodovodne mreže prikazano je na kartografskom prikazu 2.2 'Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda'.

Kanalizacija

Članak 39.

Idejnim rješenjem kanalizacijskog sustava Sumartin, usvojen je razdjelni sistem kanalizacije sa potpuno odvojenim odvođenjem otpadnih od oborinskih voda. Sve sakupljene fekalne otpadne vode sa područja obuhvata Plana sakupljaju se gravitacijskim kanalima do postojećeg glavnog gravitacijskog kolektora za fekalnu kanalizaciju, lociranog u prometnici južno od obuhvata Plana. Sistemom uličnih gravitacijskih kanala, otpadne vode se dalje odvođe do crpne stanice, odnosno do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda Sumartin. Nakon pročišćavanja, dugim podmorskim ispuštom ispuštaju se u priobalno more Hvarskog kanala.

Planirani kanali locirani su u osi prometnice, na minimalnu dubinu 1,30 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice. Kanali su okruglog presjeka, polažu se na pješčanu posteljicu i zatrpavaju sitnim nevezanim i neagresivnim materijalom. Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima izrađuju se revizijska okna, minimalnog svijetlog otvora 100x100 cm, koji se pokrivaju armirano–betonskom pločom sa otvorom okruglog presjeka 600 mm, iznad kojeg dolazi poklopac od lijevanog željeza. Unutar okna potrebno je ugraditi penjalice za silaz radi kontrole pojedinih dionica ili eventualnog čišćenja kanala.

Dozvoljava se translatorno pomjeranje dionica kanala, ukoliko to ne remeti usvojenu koncepciju, poštivajući koridore ostale infrastrukture. Također, detaljnijim hidrauličkim proračunom dozvoljena su manja odstupanja usvojenih presjeka pojedinih dionica.

Oborinske vode će se sakupljati planiranom mrežom uličnih kanala i slivnika sa ispuštom u priobalno more. Ispuštanje u more planirano je preko kišnih preljeva, iz kojih bi se vode do intenziteta od 15 l/s/ha usmjeravale prema separatoru ulja i masti prije ispusta, dok bi se relativno čiste oborinske vode usmjeravale u priobalno more. Sa svih parkirališnih površina oborinske vode treba propustiti kroz separatore ulja, radi spriječavanja eventualnog onečišćenja mora.

Rješenje kanalizacijske mreže prikazano je na kartografskom prikazu 2.2 'Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda'.

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Članak 40.

U obuhvatu Plana ne planira se uređenje javnih zelenih površina. Zelene površine uređuju se u okviru čestica namijenjenih stanovanju, kao uređeni vrtovi uz stambene građevine.

6.1. Uvjeti uređenja zaštitnih zelenih površina

Članak 41.

U jugozapadnom dijelu obuhvata formirana je zona zaštitnog zelenila. Radi se o području neuvjetnom za gradnju, zbog nagiba terena od cca. 50%. U ovom dijelu zadržava se postojeće visoko i nisko raslinje i formiraju pješački putevi, koji povezuju stambene zone sjeverno od zelenila s prometnicom i morem južno od obuhvata Plana.

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

Nacionalna ekološka mreža

Članak 42.

Unutar obuhvata Plana nalazi se područje nacionalne ekološke mreže i to područja važna za ptice EU (tzv. SPA područja) HR1000036 'Srednjedalmatinski otoci i Pelješac'. Unutar ovog područja štite se slijedeće divlje svojte: jarebica kamenjarka, ušara, leganj, zmijar, eja strnjarica, sivi sokol, voljić maslinar, sredozemni galeb. Slijedom toga, za svaki planirani zahvat u području ekološke mreže koji sam ili sa drugim zahvatima može imati bitan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitosti područja ekološke mreže, ocjenjuje se njegova prihvatljivost za ekološku mrežu sukladno Zakonu o zaštiti prirode. U cilju zaštite navedenih područja propisuju se slijedeće smjernice:

- regulirati lov i sprječavati krivolov
- osigurati poticaje za tradicionalno poljodjelstvo i stočarstvo
- pažljivo provoditi turističko rekreativne aktivnosti
- pažljivo planirati izgradnju visokih objekata (osobito dalekovoda i vjetroelektrana)
- prilagoditi ribolov i sprječavati prelov ribe

S obzirom da se u obuhvatu UPU-a ne planiraju navedene aktivnosti, smatra se da planirani zahvati unutar Plana nemaju veći utjecaj na cjelovitost područja ekološke mreže.

Zaštita ambijentalnih vrijednosti

Članak 43.

PPUO Selca detaljno propisuje mjere preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine, kroz određivanje tradicionalnih mjera i postupaka oblikovanja objekata i njihovih detalja, čija se primjena preporuča:

- organsko jedinstvo kuće od temelja, preko zida pa do krova, od jednostavnih pačetrovinastih tlocrta s krovom na dvije vode, do razvedenih oblika nastalih spajanjem osnovnih dijelova u složenu i skladnu cjelinu;
- puna tektonska struktura jasnih bridova i punih zatvorenih ploha;
- krov koji je logično povezan s tlocrtnom dispozicijom zgrade i strukturnom povezanosti te zgrade sa susjednim objektima
- ujednačen nagib krovništva koji se na cijelom otoku kreće između 30° i 35° odnosno 60 – 70 % a u starim sklopovima 45° ;
- mali istaci krovnih streha, na vodoravnoj strehi 15–20 cm, na kosoj strehi odnosno učelcima 0-15 cm;
- kosi podgled vodoravne strehe
- zakrivljeni prijelaz nagiba krovne plohe na blaži nagib strehe;
- tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja – dimnjaka, luminarija, oluka, zidnih istaka, konzolica, balatura, malih balkona ,ograda, kamenih okvira itd.
- uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 80 – 100 (110) ,visine 100–130 (160) cm

Ovi se prozori uzimaju kao mjerodavna veličina tj. proporcijaska baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja:

- grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima;
- suzdržanost u primjeni balkona. Manji konzolski istak balkona, do 110 cm, odnosno 120 cm;
- terase, ogradni zidovi terasa u ravnini lica pročelja;
- oprezna primjena lukova i svodova, ravni luk, plitki segmentni luk;
- kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne plohe;
- poravnato lice kamenih zidova pročelja, slojni i miješani slojni vezovi;
- poravnate fuge bez isticanja u boji;
- primjena dvora u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susjedstva;
- vrtovi i dvori prema ulici u području naselja;
- ujednačenost strukture zidova prema namjeni;
- materijal za pokrivanje krovova : kupa kanalica, mediteran crijep, kamene ploče

Slijedeći suvremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i sva ona arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući izravno oblike starih estetika ostvaruju nove vrijednosti, koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture.

Prilikom uređenja terena oko građevina treba maksimalno čuvati značajke terena, urediti i intenzivirati autohtonu vegetaciju, koristiti i čuvati značajne primjerke vegetacije i geoloških fenomena.

7.1. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Sklanjanje ljudi

Članak 44.

Prema odredbama "Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu" (N.N. br. 2/91) za naselja sa manje od 2000 stanovnika ne moraju se graditi skloništa niti drugi objekti za zaštitu stanovništva.

Zaštita od rušenja

Članak 45.

Radi evakuacije ljudi i dobara ceste i ostale prometnice štite se od rušenja zgrada propisanom minimalnom udaljenošću građevnog od regulacijskog pravca od 5m. Obzirom da je najveća dopuštena visina građevina 10,5m, urušavanje se događa unutar granica građevne čestice pojedine građevine, a prometna površina ostaje nezakrčena.

Zaštita od požara

Članak 46.

Mjere zaštite od požara temelje se na procjeni ugroženosti od požara i planu zaštite od požara. Zaštita od požara provodi se planiranjem i uređivanjem vatrobranih pojaseva i požarnih zapreka (npr. ulice, parkovi, druge negradive površine).

S obzirom na gustoću izgrađenosti, izgrađenog dijela građevinskog područja koja je manja od 30%, ne utvrđuju se pojačane mjere zaštite.

Posebni uvjeti građenja iz područja zaštite od požara su slijedeći:

- U slučaju da se u objektima stavlja u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno odredbama članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (N.N. 108/95)
- Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku s posebnim naglaskom na :
 - Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (N.N. 35/94, 142/03)
 - Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (N.N. 8/06)
 - Građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4m. Ova udaljenost može biti i manja ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr.) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine
- Izlazne putove iz građevina projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2003. god. i 2006. god)
- Elemente građevinskih konstrukcija i materijala, protupožarne zidove, prodore cjevovoda, električnih instalacija te okna i kanala kroz zidove i stropove, ventilacijske vodove, vatrootporna i dimnonepropusna vrata i prozore, zatvarače za zaštitu od požara, ostakljenja otporna prema požaru, pokrov, podne obloge i premaze projektirati i izvesti u skladu s hrvatskim normama HRN DIN 4102.
- Garaže projektirati prema austrijskom standardu za objekte za parkiranje TRVB N 106, a sprinkler uređaj projektirati shodno njemačkim smjernicama VDS.
- Za zahtjevne građevine potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja Policijske uprave splitsko – dalmatinske, te na osnovu njih izraditi elaborat zaštite od požara, koji će biti podloga za izradu glavnog projekta.

Zaštita od potresa

Članak 47.

Planirane građevine moraju se projektirati u skladu sa važećom tehničkom regulativom koja određuje uvjete za potresna područja.

8. Postupanje s otpadom

Članak 48.

Komunalni otpad skuplja se u propisane spremnike za odvojeno sakupljanje otpada. Spremnici se postavljaju na organiziranim sakupljalištima uređenim na javnim površinama ili u sklopu pojedine građevne čestice, s kolnim prilazom za komunalno vozilo, na način da su isti vizualno zaklonjeni i ograđeni živicom ili ogradom te da ne ometaju kolni i pješački promet.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 49.

Temeljna mjera zaštite okoliša koja se provodi kroz ovaj Plan je izgradnja planirane komunalne infrastrukture i ukupno uređenje okoliša građevina. Planiranom komunalnom infrastrukturom se negativni utjecaji na okoliš bitno umanjuju ili otklanjaju kroz slijedeće mjere i rješenja:

- usvojen je razdjelni sustav odvodnje,
- propisuje se ugradnja separatora ulja i masti na kanalima oborinske kanalizacije,
- usvojen je zatvoreni sustav odvodnje,
- osigurana je kvalitetna vodoopskrba područja obuhvata Plana.

Primjenom kablskih (podzemnih) vodova 20(10) kV i vodova NN (1kV) višestruko se povećava sigurnost napajanja potrošača, uklanja se opasnost od dodira vodova pod naponom i uklanja se vizualni utjecaj nadzemnih vodova na okoliš. Trafostanice koje su locirane u drugim objektima ili njihovoj blizini treba adekvatno zaštititi od širenja negativnih utjecaja na okoliš (buka, zagrijavanje, vibracije, požar i sl.). Sve pasivne metalne dijelove vodova i postrojenja bez obzira na vrstu lokacije treba propisno uzemljiti i izvršiti oblikovanje potencijala u neposrednoj blizini istih kako bi se eliminirale potencijalne opasnosti za ljude koji povremeno ili trajno borave u njihovoj blizini.

10. Mjere provedbe Plana

Članak 50.

Za odstupanja međa iz katastarske podloge mjerila 1:2880 i topografskog stanja u mjerilu 1:1000 izvršit će se usklađenje/ispravke kod izrade posebne geodetske podloge za lokacijske dozvole/rješenja o uvjetima gradnje. Uvjet za ishođenje lokacijskih dozvola/ rješenja o uvjetima gradnje je prethodno ishođenje lokacijskih dozvola za pristupne prometnice.

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Članak 51.

U području obuhvata Plana nema obveze izrade detaljnih planova uređenja.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 52.

Elaborat UPU-a sačinjen je u 6 izvornika i u digitalnom obliku. Ovjeren pečatom Općinskog vijeća Općine Selca i potpisom predsjednika Općinskog vijeća, čuva se u jedinstvenom upravnom odjelu Općine Selca i u nadležnom Uredu državne uprave.

Članak 53.

Uvid u elaborat UPU-a može se izvršiti u jedinstvenom upravnom odjelu Općine Selca.

Članak 54.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u 'Službenom glasniku Općine Selca'.

KLASA: 350-01/10-01/0028

URBROJ: 2104/07-01-01/10-01

U Selcima, 28.05.2010.g.

Predsjednik Općinskog vijeća:

Joško Mošić