

1. POLAZIŠTA

Obveza izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja za neuređeni dio naselja Sumartin (površine cca 3,7 ha) temelji se na članku 156. Prostornog plana uređenja Općine Selca (*"Službeni glasnik Općine Selca", broj 4/07, 2/11, 3/11-pročišćeni tekst, 5/11-ispravak, 5/15, 6/15-pročišćeni tekst, 1/17, 2/17-pročišćeni tekst, 5/18-ispravak grešaka, 5/21*). Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela područja Punta u naselju Sumartin (*Službeni glasnik Općine Selca, broj 3/21*) je, u skladu s člankom 89., stavkom 2. Zakona o prostornom uređenju, određen uži obuhvat UPU-a od obuhvata određenog PPUG-om (površine cca 1,3 ha).

U daljnjem tekstu se za Prostorni plan uređenja Općine Selca koristi kratica „PPUO“, a za Urbanistički plan uređenja dijela područja Punta u naselju Sumartin „UPU“ ili „Plan“.

UPU se izrađuje u skladu sa:

- Zakonom o prostornom uređenju (*„Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23*), u daljnjem tekstu: Zakon,
- Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (*„Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, 148/10 (prestao važiti), 9/11*)),
- Uredbom o informacijskom sustavu prostornog uređenja (*„Narodne novine“ broj 115/15*).

Područje koje je predmet izrade UPU-a je sukladno planu šireg područja (PPUO) određeno je kao neuređeno građevinsko područje u naselju Sumartin. Granica obuhvata UPU br. 2 - Neizgrađeni dio naselja Sumartin određena je PPUO-om, kartografski prikazi br. 3.2. „Uvjeti korištenja i zaštita prostora: Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite“ u mjerilu 1:25000, i br. 4.1. „Građevinska područja“ u mjerilu 1:5000, i njome je obuhvaćen prostor površine od cca 3,7 ha. Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela područja Punta u naselju Sumartin je u skladu s člankom 89., stavkom 2. Zakona određen uži obuhvat UPU-a od obuhvata određenog PPUO-om, a u isti je uključen i manji dio izgrađenog građevinskog područja naselja, pa površina područja za koje se izrađuje ovaj Plan iznosi cca 1,32 ha.

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OBUHVATA UPU-a U PROSTORU OPĆINE SELCA

1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Naselje Sumartin je najistočnije naselje na otoku Braču, smješteno u uvali na jugoistočnoj strani otoka. Predmetnim Planom obuhvaćen je sjeveroistočni dio neuređenog građevinskog područja naselja Sumartin koji je, s obzirom na središnji položaj usred poluotoka (rta), od mora udaljen cca 200 m sa zapadne, južne i istočne strane. Područje u obuhvatu je PPUO-om određeno kao građevinsko područje naselja (mješovite namjene), najvećim dijelom neuređeno (oko 91%), a u preostalom dijelu izgrađeno.

Teren u obuhvatu Plana se prostire u padu (5 – 8%) u smjeru jugoistoka, raspon visinskih kota je od cca 30 m n.m. na zapadnom dijelu zone do cca 22 m n.m. na njezinom istočnom dijelu.

Područje obuhvata UPU-a na sjeveru i jugu graniči s izgrađenim dijelom građevinskog područja naselja Sumartin (mješovita namjena), na zapadu s preostalim neuređenim dijelom naselja Sumartin za koji je propisana obveza izrade i donošenja urbanističkog plana uređenja, dok istočnu granicu predstavlja nerazvrstana cesta Ulica Frane Novakovića.

Obuhvat UPU-a je većinom pokriven prirodnom vegetacijom (alepski bor, makija). Na južnom dijelu k.č. 1372 k.o. Sumartin i sjeverozapadnom dijelu k.č. 1390 k.o. Sumartin nalazi se nekoliko manjih zatečenih građevina (stambene i pomoćne namjene).

Predmetni obuhvat se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja, u granicama prostora ograničenja.

1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Sumartin je najmlađe i najistočnije naselje na otoku Braču. Nekoć je bilo ribarsko selo, s tradicijom brodogradnje, vinogradarstva i maslinarstva, ali mještani Sumartina danas se većinom bave turizmom.

Zbog položaja na kojem se nalazi, Sumartin pruža mogućnost raznih organiziranih izleta te odlazaka brodom do brojnih skrivenih uvala sa pješčanim i šljunčanim plažama (Rasotica, Žukovik, Radovnja, Studena, Zvirje i Spilice), što ga čini jednim od poželjnih turističkih odredišta na Braču. Direktna trajektna povezanost, sigurno sidrište, opskrba vodom, strujom i gorivom za jahte, jedrilice i turističke brodice su dodatne pogodnosti koje ovo mjesto pruža.

Posljednjih godina uočava se pozitivni trend razvoja diverzificiranih kapaciteta smještaja (obiteljskih pansiona i kvalitetnih turističkih apartmana) te podizanje kvalitete smještajnih kapaciteta u privatnim kućama, a to je ujedno smjer u kojem se ide planiranjem stambenih i stambeno-poslovnih građevina u obuhvatu predmetnog UPU-a.

1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

Obuhvaćeni prostor je neizgrađeno i neuređeno područje (osim manjeg izgrađenog dijela k.č. 1372 k.o. Sumartin na jugoistočnom dijelu obuhvata) bez riješene prometne mreže i druge infrastrukture.

Obuhvat Plana na istočnoj strani graniči s Ulicom Frane Novakovića, a moguć je i pristup iz smjera zapada, priključenjem na Put Baterije.

Prostorni plan Općine Selca predviđa rekonstrukciju (modernizaciju) postojeće EKI infrastrukture, te njezinu dogradnju i proširivanje, radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka, na način da svaka postojeća i planirana građevina unutar građevinskog područja ima osiguran priključak na EKI mrežu. EKI vod na koji je moguća konekcija EKI mreže unutar obuhvata Plana će se, sukladno uvjetima nadležnog javnogopravnog tijela, po potrebi proširiti i/ili rekonstruirati u ulici Put Baterije, uz zapadnu granicu obuhvata Plana.

Najbliža trafostanica TS 10(20)/0,04 kV „Sumartin 3 (Odmorište)” se nalazi na udaljenosti od cca 100 m od jugozapadne granice obuhvata Plana.

Na području naselja Sumartin je izgrađen vodoopskrbni sustav, te se vodoopskrba osigurava iz vodospreme Sumartin, čija kota dna iznosi 70 m n.m. Do ruba područja UPU-a (u Ulici Frane Novakovića) položen je postojeći vodoopskrbni cjevovod ACC DN 80 mm. Projektom Izgradnje sekundarne kanalizacijske mreže Sumartina predviđena je zamjena tog cjevovoda cjevovodom PEHD profila 125 mm.

Sustav odvodnje sanitarnih voda na području naselja Sumartin je djelomično izgrađen. Da bi se područje u obuhvatu Plana spojilo na sustav sanitarne odvodnje otpadnih voda potrebna je dogradnja sekundarne mreže odvodnje otpadnih voda (isto je predmet projekta Izgradnje sekundarne kanalizacijske mreže Sumartina faza 2, Akvedukt d.o.o. Split GP 27/19).

1.1.4. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

U obuhvatu Plana nema prostora formalno - pravno zaštićenih po važećem Zakonu o zaštiti prirode. Obuhvat Plana nije unutar područja ekološke mreže.

Unutar obuhvata Plana nema pojedinačno zaštićenih kulturno-povijesnih dobara niti kulturno - povijesnih cjelina, kao ni značajnijih arheoloških nalazišta.

1.1.5. OBVEZE IZ PLANA ŠIREG PODRUČJA

U daljnjem tekstu se citiraju relevantni dijelovi PPUO-a za područje obuhvata UPU-a:

2.2. GRAĐEVINSKO PODRUČJE

Članak 9.

(2) Svaka pojedina građevna čestica mora imati osiguran pristup na prometnu površinu koji može biti neposredan ili posredan. Neposredan pristup je direktan kontakt građevne čestice s prometnom površinom a posredan pristup je preko druge čestice uz korištenje instituta „prava služnosti“.

2.2.1. Građevna čestica

Članak 12.

Na jednoj građevnoj čestici, u građevinskom području naselja može se graditi jedna ili više zgrada koje čine jedinstvenu funkcionalnu i uporabnu cjelinu. Uz osnovnu zgradu mogu se graditi pomoćne zgrade (garaža, spremišta, ljetna kuhinja) ukupne tlocrtno bruto površine do najviše 50 m².

2.2.2. Stambene zgrade

Članak 13.

Pod stambenim zgradama podrazumijevaju se stambene i stambeno poslovne zgrade građene kao individualne ili višestambene zgrade i to samostojeće, dvojne i građevine u nizu. Stambeno poslovne zgrade su one koje u dijelu imaju poslovni prostor za tihi rad koji ne ometa stanovanje.

Članak 14.

(1) Stambena zgrada može imati slijedeći najveći broj etaža:

- Po(S)+P+2, odnosno četiri pune nadzemne etaže koje čine suteren, prizemlje i dva kata s nenastanjenim tavanskim prostorom bez nadozida; ukoliko se gradi suteren, podrum se može graditi isključivo kao potpuno ukopana etaža, a ako se ne gradi suteren, podrum se može graditi kao ukopana preko 50% svog volumena,
- Po(S)+P+1+Pk, odnosno tri pune etaže (bez podruma), koje čine suteren, prizemlje i jedan kat s nastanjenim potkrovljem, ako ima nadozid visine najviše 1,2 m; ukoliko se gradi suteren, podrum se može graditi isključivo kao potpuno ukopana etaža, a ako se ne gradi suteren, podrum se može graditi kao ukopana preko 50% svog volumena,
- Najveća visina dvojnih zgrada je Po+P+2

(2) Najveća visina stambenih zgrada iznosi: 3,5 m za 3prizemne zgrade, 7,0 m za jednokatnice (P+1) i 10,5 m za dvokatnice (P+2).

Članak 15.

Potpuno ukopana garaža može se graditi na udaljenosti od najviše 2,0 m od međe i njena površina se ne obračunava u koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}).

Članak 16.

Stambenim potkrovljem (Pk) se smatra prostor, koji je moguće urediti za korištenje u stambene ili poslovne svrhe i čiji nadozid iznad podne konstrukcije ne prelazi visinu od 1,2 metra (tako da je vijenac građevine kontinuiran po čitavoj dužini pročelja) i čiji su prozori izvedeni na zabatnom zidu, u kosini krova (abajini) ili kao podignuti (vertikalni) krovni prozori (luminari).

Članak 17.

(1) Veličina građevne čestice u građevinskom području naselja za gradnju stambenih građevina ne može biti veća od:

- za građenje na samostojeći način – 1.500 m²
- za građenje na poluotvoreni način – 500 m²

Članak 19.

(1) Planirana stambena građevina građena na samostojeći način građenja, zavisno od širine parcele, može biti udaljena od međe parcele najmanje:

- 4,0 m za građevinske parcele šire od 20,0 m;
- 3,5 m za građevinske parcele od 14,0 do 20,0 m;
- 3,0 m za građevinske parcele od 12,0 do 14,0 m;
- 3,0 m za građevinske parcele od 8,0 m do 12,0 m, s obvezom vezivanja na jednu stranu (poluugrađeni način);
- za građevne parcele uže od 6,0 m obvezatna je vezana gradnja.

(2) Ako se na pročelju zgrade gradi balkon ili drugi istak od pročelja zgrade njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 m od susjedne građevne čestice.

Članak 20.

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

2.2.2.1. Građevine individualnog stanovanja

Članak 21.

Pod građevinom individualnog stanovanja podrazumijevaju se samostojeće, dvojne i kuće u nizu do 400 m² ukupne bruto razvijene površine građevine (zajedno s pomoćnim građevinama), koja nema više od četiri stana. Ove građevine mogu biti i mješovite namjene (istovremeno dijelom stambene namjene i dijelom poslovne namjene).

Članak 22.

(1) Mogući su slijedeći koeficijenti izgrađenosti (k_{ig}), odnosno koeficijenti iskoristivosti (k_{is}) građevnih čestica pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih građevina individualnog stanovanja:

- za **samostojeće građevine**, a za različite veličine građevnih čestica, sukladno vrijednostima iz Tablice 1. iz ovog članka, ali s najvećom tlocrtnom površinom za gradnju do 225 m²;
- za **dvojne građevine**, a za različite veličine građevnih čestica, sukladno vrijednostima iz Tablice 1. iz ovog članka, ali s najvećom tlocrtnom površinom za gradnju do 175 m²;

(2) TABLICA 1. Prostorno planski pokazatelji (izgrađenost i iskoristivost građevne čestice za građevine individualnog stanovanja) za gradnju novih i rekonstrukcije postojećih građevina u izgrađenom i neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja

POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE		IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE (izražena kao koeficijent izgrađenosti k_{ig})		TLOCRTNA POVRŠINA ZA GRADNJU		ISKORISTIVOST GRAĐEVNE ČESTICE (izražena kao koeficijent iskoristivosti)
od	do	min	max	min	max	max
m ²	m ²	koeficijent	koeficijent	m ²	m ²	koeficijent
200	250	0,225	0,4	45	100	1,3
251	300	0,2	0,38	50	114	1,3
301	350	0,17	0,36	51	126	1,2
351	400	0,15	0,34	53	136	1,2
401	450	0,13	0,32	52	144	1,1
451	500	0,12	0,3	54	150	1,1
501	550	0,11	0,28	55	157	1,0
551	600	0,1	0,27	55	162	1,0
601	650	0,1	0,26	60	169	0,9
651	700	0,1	0,25	65	175	0,9
701	750	0,1	0,24	70	180	0,9
751	800	0,1	0,23	75	184	0,8
801	850	0,1	0,222	80	189	0,8
851	900	0,1	0,214	85	193	0,8
901	950	0,1	0,207	90	197	0,7
951	1000	0,1	0,201	95	201	0,7
1001	1050	0,1	0,195	100	205	0,7
1051	1100	0,1	0,19	105	209	0,7
1101	1150	0,1	0,185	110	213	0,7
1151	1200	0,1	0,18	115	216	0,7
1201	1250	0,1	0,175	120	219	0,6
1251	1300	0,1	0,17	125	221	0,6
1301	1350	0,1	0,165	130	223	0,6
1351	1400	0,1	0,16	135	224	0,6
1401	1451	0,1	0,155	140	225	0,6
1451	1500	0,1	0,15	145	225	0,6

napomene:

- za pojedini interval površina građevnih čestica (od – do) mjerodavan je najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti $max k_{ig}$ - te najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti - $max k_{is}$ - a najveća osnovna površina za gradnju - $max (m^2)$ - vrijedi za najveću površinu čestice u pojedinom intervalu uvažavajući ograničenja iz stavka 1. ovog članka.

(5) Izgrađena građevna čestica ne može se parcelacijom dijeliti na manje građevne čestice ako novoformirana izgrađena čestica sa građevinom na njoj ne zadovoljava parametre izgrađenosti iz ovih odredaba, odnosno Tablice 1. iz ovog članka.

Članak 23.

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 75 m² bruto razvijene površine zgrade.

Članak 25.

Kod već izgrađenih građevina na građevinskim parcelama pod najmanjom izgrađenošću podrazumijeva se postojeća izgrađenost a mogu se rekonstruirati u skladu s odredbama ovog Plana.

Članak 26.

Na jednoj građevinskoj parceli namijenjenoj izgradnji građevine individualnog stanovanja može se izgraditi jedna osnovna građevina, a mogu se izgraditi i druge pomoćne građevine koje dozvoljavaju ove Odredbe.

Članak 27.

U slučaju da se građevina individualnog stanovanja gradi na međi, tada se ona smatra dvojnog i obavezno se mora izgraditi i građevina individualnog stanovanja na susjednoj parceli na istoj međi. U slučaju da se cijela građevina individualnog stanovanja, ili neki njen manji dio grade na međi sa susjednom građevnom česticom, bočni zid mora biti izveden kao vatrootporan i bez ikakvih otvora.

Članak 28.

Prizemne pomoćne građevine u domaćinstvu mogu se graditi počevši od građevinske linije osnovne građevine prema dubini parcele. Samo se garaža može graditi na regulacijskoj liniji. U slučajevima gradnje na međi, zid na susjedovoj međi mora biti vatrootporan. Krovna voda mora se slijevati na vlastitu parcelu.

Članak 30.

Na svakoj građevinskoj parceli namijenjenoj izgradnji građevine individualnog stanovanja potrebno je osigurati najmanje po jedno parkirališno mjesto za svaku stambenu jedinicu u zgradi.

2.2.3. Pomoćne građevine

Članak 38.

(1) Pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici osnovne zgrade za potrebe te zgrade kao: pomoćne zgrade (garaže, spremišta, ljetne kuhinje, roštilji i sl.) bazeni, cisterne za vodu i sabirne jame, vrtne sjenice, roštilji, nadstrešnice, spremnici za smještaj kontejnera za otpad, podzemni i nadzemni spremnici goriva, sunčevi kolektori i fotonaponski moduli sl., su građevine koje funkcionalno služe stambenoj i drugoj zgradi i zajedno predstavljaju jednu funkcionalnu i uporabnu cjelinu.

(3) Pomoćne zgrade (garaže, spreme, skladišta, ljetne kuhinje i sl.) najveće površine od 50 m² mogu se prisloniti uz osnovnu zgradu ili graditi kao:

- izdvojene, tlocrtne površine na građevnoj čestici i to kao prizemnice bez podruma;
- visine do 4,0 m sa ravnim ili kosim krovom nagiba do 35°;
- mogu se smjestiti na udaljenosti od najmanje 2,0 m od granice građevne čestice, a za rekonstrukciju postojećih pomoćnih građevina može se zadržati postojeća manja udaljenost.

(4) Nadstrešnice i vrtne sjenice se grade kao samostojeće ili sa zgradom konstruktivno povezane, tlocrtne površine do 15 m², izvan tlocrtnih gabarita postojeće zgrade.

(5) Roštilji (otvorena ognjišta) tlocrtne površine do 3 m² i visine do 3 m od razine okolnog tla, grade u gabaritu stambene građevine ili kao izdvojene građevine samostojeće ili kao dvojne na susjednoj međi, kao i na dvije međe (ugao građevne čestice), te uz pristupni put.

(6) Cisterne za vodu i vodonepropusne sabirne jame grade se na način da se sabirna jama gradi na nižoj koti od cisterne za vodu ili od iste udaljena najmanje 8,0 m.

(7) Podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do 10 m³ grade se prema posebnim propisima.

(8) Bazen tlocrtne površine do 100 m² i dubine do 2 m, ukoliko su potpuno ukopani u tlo mogu se nalaziti na udaljenosti od najmanje 2,0 m od međe. Sabirne jame fekalne odvodnje koje se grade na građevnoj čestici moraju se smjestiti na udaljenosti od najmanje 2,0 m od susjedne međe.

(9) Sunčani kolektori, odnosno fotonaponski moduli, u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije (bez mogućnosti predaje u mrežu), mogu se graditi na krovu osnovne zgrade, pomoćne zgrade ili zasebno na građevinskoj čestici zgrade. Kada se grade zasebno na građevnoj čestici trebaju biti udaljene od susjedne međe ili regulacijskog pravca najmanje 3,0 m.

(10) Tlocrtna površina građevina iz stavka 1., osim sabirnih jama, cisterni za vodu, spremnika za smještaj kontejnera za otpad, podzemnih spremnika goriva i otvorenog bazena, roštilja i sunčevih kolektora, obračunavaju se u dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice.

2.2.4. Prometni uvjeti

Članak 44.

Udaljenost građevina od regulacijske linije (rub parcele s ulične strane) u građevinskim područjima naselja ne smije biti manji od:

a) 4 m za stambenu zgradu;

Članak 45.

(1) U uvjetima gradnje za gradnju stambene građevine mora se predvidjeti parkiralište ili gradnja garaže za osobna vozila u okviru građevinske parcele.

(3) Na građevinskim parcelama koje su u blažem padu, garaže se grade u sklopu gabarita građevine ili posebno i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu parcele i ukupnu bruto razvijenu površinu na parceli.

2.2.5. Oblikovanje

Članak 46.

(1) Kao način tumačenja i mjera preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti sredine, određuju se kao tradicionalni i time nesporni u primjeni slijedeći oblici, mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- organsko jedinstvo kuće od temelja, preko zida pa do krova, od jednostavnih pa četvorinastih 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 povezanošću te zgrade sa susjednim objektima
- ujednačen nagib krovništa 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

(2) 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 kanalice, mediteran crijep, kamene ploče

Članak 47.

Slijedeći suvremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, za 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.

Članak 49.

(3) Na građevinskim parcelama 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.

3.1. GOSPODARSKE DJELATNOSTI U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA MJEŠOVITE NAMJENE**Članak 66.**

(1) U građevinskom području naselja (mješovita i isključiva namjena), mogu se graditi i rekonstruirati:

- ugostiteljsko-turističke građevine (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran, hoteli i drugi oblici smještaja i sl.),
- poslovne građevine (pretežito uslužne, pretežno zanatske, pretežito trgovačke i komunalno servisne i dr.),
- ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).

(2) Unutar građevinskog područja naselja omogućava se uređenje prostora za manje zanatske i proizvodne pogone koji ne smiju ni u čemu ugrožavati život u naselju, posebno stanovanje, u pogledu buke, prašine, prometa, zaštite zraka, tla i dr. Uređenje građevne čestice tih sadržaja mora biti primjeren naselju, posebno otvoreni dio građevne čestice na kojem sirovine i gotovi proizvodi moraju biti uredno služeni ili smješteni u zatvorenom ili natkrivenom dijelu.

(3) Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati i u sklopu stambene građevine, ukoliko za to postoje prostorni i tehnički uvjeti.

(4) Bučne djelatnosti (metalski obrt, auto-lakirerska radionica, kamenoklesarska radionica, stolarska radionica i sl.) moraju biti locirane u gospodarskim zonama na propisanoj udaljenosti od susjednih stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i sličnih građevina, kojima bi bučne djelatnosti mogle biti štetne ili opasne.

(5) Unutar građevinskog područja naselja se ne dopušta gradnja pogona za obradu kamena. Postojeći pogoni u Selcima i Novom Selu moraju osigurati potpune mjere zaštite okoliša, a posebno od buke i prašine do preseljenja u jednu od planiranih gospodarskih zona.

Članak 91.

(1) Građevinskoj parceli može se omogućiti kolno-pješački pristup s javne cestovne površine minimalne širine 3,0 metra, uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 50 m, osim u gusto izgrađenim dijelovima naselja gdje nije moguće osigurati kolni pristup.

(2) Minimalna širina kolnika u izgrađenim dijelovima naselja Općine za jednosmjerni automobilski promet iznosi 3,5 m preporuka je 4 m. Širina kolnika za dvosmjerni promet iznosi min. 5,5 m, a preporuka je 6,0 m. U građevnim dijelovima naselja širina kolnika planira se prema mogućnostima. U nemogućnosti boljih rješenja planirati se mogu i kolno-pješački putovi.

(3) Kod nepovoljnih terenskih uvjeta širine jednosmjerne i dvosmjerne ulice mogu biti i manje od onih iz 2. stavka ovog članka, ali ne manje od 3,0 m za jednosmjerne i 4,0 m za dvosmjerne ulice s time da treba omogućiti na udaljenostima od 50 m mogućnosti mimoilaženja postavom ugibališta.

(4) Građevine društvenih djelatnosti i poslovne građevine prilikom izgradnje trebaju osigurati potrebna parkirališna mjesta u skladu s normama.

Članak 94.**BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA**

(1) U postupku izdavanja akta za građenje sukladno Zakonu, za gradnju zgrade na građevnoj čestici potrebno je utvrditi potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta koje treba osigurati na vlastitoj građevnoj čestici na kojoj se planira gradnja zgrade određene funkcije i to prema normativima iz ovog članka.

(3) Broj parkirališnih mjesta ovisan je o namjeni:

- za jednu stambenu jedinicu (stan)- jedno parkirališno mjesto
- za poslovni prostor administrativno-uslužnog tipa (ured, ordinacija, agencija, banka i slično) - jedno parkirališno mjesto na 40-60 m² korisnog poslovnog prostora
- za ustanove zdravstva i socijalne skrbi - jedno parkirališno mjesto na 50 m² korisnog prostora ustanove
- za trgovački odnosno uslužni prostor - jedno parkirališno mjesto na 20 m² korisnog poslovnog prostora za korisnike za građevine do 500 m² korisnog prostora, odnosno minimalno 40PM/1000m² korisnog prostora za veće sadržaje
- za servisne, skladišne i proizvodne sadržaje - minimalno 10PM/1000m² odnosno jedno parkirališno mjesto na 100 m² korisnog prostora za građevine do 500 m² korisnog prostora
- za ugostiteljski prostor - jedno parkirališno mjesto na pet sjedala
- za turističke sadržaje – parkirališni prostor za turističke sadržaje tipa hotela ili turističkih naselja sukladno posebnom propisu, odnosno jedno parkirališno mjesto po sobi ili apartmanu u stambeno-poslovnim građevinama kojima je poslovna djelatnost ugostiteljsko-turistička
- za društvene sadržaje (knjižnica, čitaonica, galerija, muzej, klub i slično) - jedno parkirališno mjesto na 50 m² korisnog poslovnog prostora

Članak 96.a

OSTALI OBNOVLJIVI IZVORI ENERGIJE

(3) Prostornim planom se predviđa racionalno korištenje energije korištenjem dopunskih izvora, prvenstveno energija sunca. Dopušta se postavljanje sunčanih kolektora na svim zgradama i na građevnim česticama zgrada koje nemaju obilježje spomenika kulture.

Članak 97.**POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE**

Svaka postojeća i planirana građevina unutar građevinskog područja treba imati osiguran priključak na TK mrežu.

Članak 99.**VODOOPSKRBA**

(3) Kroz izradu planova užih područja uvjetuje se planiranje prstenaste mjesne mreže, radi boljeg osiguranja potrošača vodom i sigurnijeg rada protupožarnih hidranata.

(5) Vodoopskrbna mreža sa svim pratećim elementima u pravilu se izvodi kroz profil prometnice, bankine ili na drugi odgovarajući način.

(6) Pojedinačni kućni priključci izvode se kroz pristupne putove do građevnih čestica ili na drugi odgovarajući način. Isto se odnosi i na hidrantsku mrežu

(8) Novi smještajni kapaciteti, posebno turistički, mogu se graditi tek po osiguranju odgovarajuće vodoopskrbe područja, a što će se utvrditi u suradnji s nadležnim javnim isporučiteljem vodnih usluga.

Članak 102.**ODVODNJA**

(2) Sustav odvodnje Sumartin-Puntinak se sastoji od četiri crpne stanice, uređaja za predtretman otpadnih voda i podmorskog ispusta. Podmorski ispust Sumartin je dugačak 1000 m, a difuzor mu se nalazi na dubini -70 m. Za ovaj sustav je potrebna izgradnja još dvije crpne stanice za područje Puntinak, jedne za područje Jezero-Žukovik u Sumartinu, te velikog dijela mreže gravitacijskih kolektora naselja Sumartin i Puntinak.

(3) Za sada ne postoji obveza izrade biološkog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda naselja Povlja i Sumartin ako se otpadne vode disponiraju putem dugačkog podmorskog ispusta.

(5) Sustavi odvodnje se planiraju kao razdjelni sustavi što znači da se oborinske vode rješavaju zasebno prema lokalnim uvjetima odnosno posebnim kanalima koji se vode do recipijenta. Oborinske vode koje mogu biti zagađene, prije upuštanja u recipijent trebaju se propustiti kroz separator ulja i masti.

(6) Upuštanje otpadnih voda u sustav javne kanalizacije uvjetuje se njihovom predobradom na razini kućne otpadne vode (pročišćavanje od ulja i masti, kiselina, lužina i opasnih tekućina).

Članak 103.

Do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda, iznimno se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja dozvoljava priključak na sabirnu jamu za manju građevinu kapaciteta do 10 ES. Obvezatno osigurati redovito pražnjenje sabirnih jama s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s propisanim pročišćavanjem. Za veći kapacitet od 10 ES je obvezna izgradnja zasebnog uređaja uz izgradnju bio diskova, na kojima bi se otpadne vode tretirale prije ispuštanja u recipijent, ovisno o količini i karakteristikama otpadnih voda i prijemnim mogućnostima recipijenta.

9. MJERE PROVEDBE PLANA**Članak 155a.**

(3) Odredbe Prostornog plana posredno se primjenjuju kao smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja kojima se smiju odrediti i stroži prostorni pokazatelji i viši standardi od navedenih u ovim Odredbama za provođenje.

9.1 OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA**Članak 156.**

(1) Određena je izrada slijedećih urbanističkih planova uređenja:

Sumartin

UPU 2.	Neizgrađeni dio naselja
--------	-------------------------

(2) Načelna granica obuhvata urbanističkih planova uređenja prikazana je u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana, kartografskom prikazu broj 3.3 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora" u mjerilu 1:25.000 i kartografskom prikazu broj 4. „Građevinska područja naselja“ u mjerilu 1:5.000.

(3) Granica obuhvata urbanističkih planova uređenja mora se prilagoditi detaljnijem mjerilu što se neće smatrati izmjenom Prostornog plana.

(4) Do donošenja obveznih urbanističkih planova moguće je ishođenje lokacijske dozvole ili odgovarajućeg odobrenja za gradnju nove, zamjenu ili rekonstrukciju postojeće pojedinačne građevine ili više građevina na građevnoj čestici ili prostornoj cjelini izgrađenog dijela građevinskog područja naselja ili neizgrađenog a uređenog dijela građevinskog područja u skladu s ovim odredbama. Za izgrađena područja, unutar područja obvezne izrade urbanističkih planova uređenja, do njihovog donošenja, omogućava se izgradnja novih građevina te zamjena i rekonstrukcija postojećih stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina najveće visine do $Po(S)+P+2$ te građevina javne i društvene namjene, pod slijedećim uvjetima:

- zahvat je u zoni odgovarajuće namjene i nalazi se unutar izgrađenog i/ili uređenog dijela građevinskog područja;
- građevna čestica se nalazi uz put u funkciji ili je izdana lokacijska dozvola za (javni) put, u tom slučaju se minimalna udaljenost građevine od osi puta utvrđuje na slijedeći način:
ukoliko su obje susjedne čestice izgrađene nova građevina se ravna prema građevini koja je udaljenija od osi puta,
ukoliko susjedne čestice nisu izgrađene ili je izgrađena samo jedna od njih, građevina mora biti udaljena od osi puta 6 m;
- građevna čestica (koja zbog konfiguracije terena ne može ostvariti kolni pristup) ima pješački pristup min. širine 1,5 m ili se koristi institut prava služnosti preko druge čestice zemljišta.
- ostali uvjeti za gradnju građevina javne i društvene namjene određeni su u točki 4. „Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti“ Odluke.

9.2 PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Članak 162.

Za područja za koja je predviđena odvodnja kanalizacijom razdjelnog tipa, uvjet za ispuštanje oborinskih voda s prometnica i uređenih građevnih područja naselja u vodotoke i bujične tokove, treba biti isti kao za ispuštanje ovih voda u more, tj. uz prethodno pročišćavanje kroz mastolov.

1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE

Mogućnosti razvoja ovog prostora svode se na njegovo infrastrukturno opremanje i omogućavanje svrhovitog korištenja. U obuhvatu Plana predviđa se gradnja 20-ak (do maksimalno 30) manjih dvokatnica, pretežito stambene i poslovne (turističke) namjene, čime se u gospodarskom smislu omogućava daljnji razvoj turizma kao glavne gospodarske grane na širem području, uz podizanje kvalitete smještajnih kapaciteta.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja ogledavaju se kroz demografski razvoj, odabir prostorne i gospodarske strukture, razvoj prometne i komunalne infrastrukture te očuvanje prostornih posebnosti područja obuhvata UPU-a.

2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Realizacija Urbanističkog plana neće bitno utjecati na demografski razvoj po pitanju vitalnosti stanovništva, privlačenja stalnih stanovnika, zaustavljanja odlaska kvalificirane radne snage u druge centre i slično, kao ni na poboljšanje kvalitete života.

Planiranjem mješovite namjene na predmetnom dijelu naselja osigurava se mogućnost gradnje novih stambeno poslovnih (turističkih) sadržaja čime se omogućava daljnji razvoj turizma kao glavne gospodarske grane na širem području.

2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Prostorna struktura područja je određena Prostornim planom uređenja općine Selca - prostor je predviđen za mješovitu, pretežito stambenu namjenu. Za očekivati je, s obzirom na demografske i gospodarske pokazatelje, da će stambeni i stambeno-poslovni prostori koji će se realizirati temeljem predmetnog Plana, biti namijenjeni povremenom stanovanju i turizmu (u formi obiteljskog smještaja i turističkih apartmana).

Općina Selca, u skladu sa strateškim turističkim dokumentom - Glavnim planom razvoja turizma Splitsko dalmatinske županije, kontinuirano radi na proširivanju sustava turističkih doživljaja u smislu ponude dodatnih sadržaja i aktivnosti (npr. manifestacije na temu gastronomije, poput „Dana maslina“, uspostave „cesta maslinovog ulja“), odnosno razvoju proizvoda u sferi „activity based“ i kulturnog turizma u užem (turizam baštine) i širem smislu (događanja, eno-gastronomija, lokalna kultura života i rada).

U smislu unaprjeđenja turizma kao najvažnije i najperspektivnije gospodarske grane, prilikom gradnje smještajnih turističkih kapaciteta u obuhvatu Plana potrebno je težiti repozicioniranju prema višim kategorijama smještaja te prilagođavanju uvjetima i osobitostima prostora, naročito s gledišta njegovog nosivog kapaciteta, integriranosti u krajobraz, energetskih ograničenja i zaštite okoliša.

2.1.3. PROMETNA, KOMUNALNA I OSTALA INFRASTRUKTURA

Preduvjet izgradnji stambeno-poslovnih građevina je pravodobna priprema zemljišta, odnosno osiguranje komunalne infrastrukture. S obzirom na mali obuhvat UPU-a i planiranu gradnju isključivo individualnih građevina do 400 m² GBP-a, priprema zemljišta ne podrazumijeva iznimno zahtjevna investicijska rješenja.

U obuhvatu UPU-a planirana je gradnja pristupnih prometnica, elektroničkog komunikacijskog sustava, elektroopskrbnog sustava, vodoopskrbnog sustava i sustava odvodnje opadnih voda, pri čemu je za vodoopskrbu potrebna rekonstrukcija, a za ostale sustave i prethodna dogradnja postojeće infrastrukture.

2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI PODRUČJA U OBUHVATU PLANA

Područje obuhvata Plana je najvećim dijelom neizgrađen prostor, obrastao autohtonim raslinjem i zimzelenom vegetacijom.

Buduća izgradnja se planira tako da se nastoji maksimalno očuvati postojeće krajobrazne vrijednosti i visokovrijedno zelenilo.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA PODRUČJA U OBUHVATU PLANA

Člankom 7. Odluke o izradi UPU-a definirani su sljedeći ciljevi i programska polazišta:

„Ciljevi i programska polazišta izrade Plana temelje se na potrebi izrade Plana koji će omogućiti svrhovito korištenje i zaštitu prostora, odnosno pretpostavke za gradnju i uređenje prostora obuhvata određenim ovom Odlukom, provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Općine Selca, te propisa koji se odnose na predmetnu namjenu, kao i programa vlasnika nekretnina u obuhvatu prihvatljivih Općini i utemeljenih na uvjetima i smjernicama PPUO-a.“

2.2.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA U ODNOSU NA POSTOJEĆI I PLANIRANI BROJ STANOVNIKA, GUSTOĆU STANOVANJA, OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE, VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI KRAJOBRAZA, PRIRODNIH I KULTURNO - POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Planiranim zahvatima unutar obuhvata UPU-a ne očekuje se otvaranje značajnijeg broja novih radnih mjesta, pa time ni utjecaj na rast stanovnika.

Novom gradnjom je potrebno ostvariti zadovoljavajući odnos izgrađenih i neizgrađenih površina te oblikovati primjerenu urbanu strukturu, bez ugrožavanja krajobraznih vrijednosti područja.

U obuhvatu plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova prirode, kao ni registriranih kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Program gradnje i uređenja prostora proizlazi iz prostornog plana šireg područja – PPU-a Općine Selca kojim se planira mješovita, pretežito stambena gradnja. Na temelju analize postojećeg stanja i razvojnih mogućnosti, zaključeno je kako prostor u obuhvatu predmetnog Plana nije primjeren za višestambenu izgradnju, pa se isti planira u prvom redu za gradnju individualnih stambeno-poslovnih građevina.

Uvjeti uređenja, gradnje i korištenja površina unutar obuhvata UPU-a definirani su temeljem:

- ciljeva razvoja i funkcije dijela naselja,
- načina opremanja područja prometnom i komunalnom infrastrukturom.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Namjene površina razgraničene su i označene bojom i planskim znakom u grafičkom dijelu Plana, kartografski prikaz 1. "Korištenje i namjena površina", u mjerilu 1:1000, i to:

mješovita namjena:

- pretežito stambena (M1),

površine infrastrukturnih sustava:

- prometne kolno-pješačke površine s pripadajućim zelenilom (IS1).

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

Prostorni pokazatelji za namjenu površina daju se u sljedećoj tablici:

Namjena	Površina (m ²)	Udio u obuhvatu (%)
M1	12224	92,48
IS1	994	7,52
Obuhvat UPU-a	13218	100

Okvirni prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina pojedinih građevnih čestica za gradnju građevina mješovite namjene prikazani su u sljedećoj tablici:

Vrsta građevine	Najmanja i najveća površina građevne čestice (m ²)	Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig	Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice kis	Najveća tlocrtna površina građevine (m ²)	Najveća katnost građevine	Najveća visina građevine (m)
Samostojeća stambena i stambeno poslovna građevina individualnog stanovanja*	350 i 1500	od 0.34 do 0.15, ovisno o površini građevne čestice	od 1.2 do 0.6, ovisno o površini građevne čestice	225	Po(S)+P+2 ili Po(S)+P+1+Pk	10,5 ili 8,2
Dvojna stambena i stambeno poslovna građevina individualnog stanovanja*				175	Po(S)+P+2	10,5

* Pod građevinom individualnog stanovanja podrazumijeva se zgrada do 400 m² ukupne građevinske bruto površine (zajedno s pomoćnim građevinama), koja nema više od četiri stana.

Najmanje 30% površine svake građevne čestice za gradnju građevina mješovite namjene mora biti hortikulturno uređena zelena procjedna površina.

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Obuhvatu Plana kolno se pristupa iz smjera zapada - spojem preko "T" raskrižja na postojeću kolno pješačku nerazvrstanu cestu (Put Baterije, prosječne širine od 3,5 do 4,5 m), te iz smjera istoka - spojem preko "T" raskrižja na postojeću kolno pješačku nerazvrstanu cestu (Ulica Frane Novakovića, prosječne širine 4,0 m).

Kolno pješačke ceste u obuhvatu Plana planiraju se kao pristupne prometnice do pojedinih građevnih čestica, sličnih karakteristika i profila kao nerazvrstane ceste na koje se spajaju, moraju se projektirati i graditi na način da se u njima omogući vođenje komunalne infrastrukture. Os 1 se pruža u smjeru istok-zapad u dužini od cca 170 metara, a približno na njezinom središnjem dijelu se spaja os 2 koja se pruža u smjeru sjever-jug. Širina osi 1 i osi 2 iznosi 4 metra. Na istočnom dijelu osi 1 planiran je jednosmjerni režim prometa.

Osim prometnica prikazanih u kartografskim prikazima Plana, moguća je i izgradnja drugih prometnih površina, (na temelju projekata za ishođenje akata za provedbu Plana i građevinskih dozvola), koje mogu biti u vlasništvu vlasnika građevnih čestica.

Potreban broj parkirališnih mjesta (PM) za pojedinu građevinu se osigurava unutar pripadajuće građevne čestice, a određuje se sukladno sljedećim normativima:

Namjena	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta	
Stambena	Jedna stambena jedinica (stan)	1	
Ugostiteljsko-turistička (smještajna)	Jedna soba ili apartman (u stambeno-poslovnim građevinama kojima je poslovna djelatnost ugostiteljsko-turistička)	1	
Poslovna (poslovni prostor uredskog tipa)	40 m ² korisnog poslovnog prostora	1	za površine manje od 40 m ² osigurati najmanje 1 parkirališno mjesto
Trgovačka i uslužna (poslovni prostor uslužnog tipa kao ordinacija, agencija, atelje i slično)	20 m ² korisnog poslovnog prostora za korisnike	1	za površine manje od 20 m ² osigurati najmanje 1 parkirališno mjesto
Ugostiteljska	pet sjedala	1	ne manje od 2 parkirališna mjesta
Društvena (sadržaji kao čitaonica, galerija, klub i slično)	50 m ² korisnog poslovnog prostora	1	za površine manje od 50 m ² osigurati najmanje 1 parkirališno mjesto

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

EKI mreža unutar obuhvata Plana vezat će se na infrastrukturu izvan obuhvata Plana, koja će se, sukladno uvjetima nadležnog javnopravnog tijela, po potrebi proširiti i/ili rekonstruirati u ulici Put Baterije.

Sve mjesne elektroničke komunikacijske veze polažu se u koridorima prometnica. U cilju zaštite i očuvanja prostora, te sprječavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina potrebno je težiti objedinjavanju vodova u potrebne koridore. Pri paralelnom vođenju i križanju distribucijske kabelaške kanalizacije s ostalim

instalacijama treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti propisane posebnim propisima. Ako se elektroničke komunikacijske veze projektiraju i izvode izvan prometnica, trebaju se izvoditi na način da se omogući gradnja na građevnim česticama u skladu s planiranom namjenom, kao i izvođenje drugih instalacija.

Područje UPU-a se ne nalazi unutar planirane elektroničke komunikacijske zone. Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na građevinama (antenski prihvat) u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenim posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete gradnje i zahtjevima investitora građevina.

Sve planirane građevine u obuhvatu UPU-a moraju se priključiti na elektroopskrbnu mrežu, vodovodnu mrežu i mrežu odvodnje otpadnih voda.

Elektroenergetska mreža unutar obuhvata Plana veže se na širu elektroenergetsku mrežu putem postojećih trafostanica izvan obuhvata Plana TS 10(20)/0,04 kV „Sumartin 3 (Odmaralište)” i TS 10(20)/0,04 kV „Sumartin 1 (Crkva)“. Mjesto priključka je u ulici Put Baterije. Vodovi 20 kV naponskog nivoa izvoditi će se podzemnim kabelima po načelnim trasama prikazanim u grafičkom dijelu.

Napajanje planiranih građevina u obuhvatu Plana osigurati će se, sukladno uvjetima nadležnog javnopravnog tijela, primarno proširenjem niskonaponske mreže iz postojećih trafostanica. Za one potrošače za koje ne bude moguće osigurati napajanje iz postojećih trafostanica bit će potrebno:

- zamijeniti postojeće transformatore transformatorima veće snage koja bi zadovoljila planirane potrebe konzuma ili
- izgraditi novu trafostanicu u obuhvatu Plana, čiji će se kapacitet odrediti u toku izrade projektne dokumentacije.

Planirana lokacija trafostanice prikazana na kartografskom prikazu br. 2.2. je načelna, a točna lokacija će se odrediti unutar površine namjene M1 u postupku ishoda akta za građenje, a sukladno energetskim potrebama, etapnosti realizacije, kao i mogućnostima rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Jedan izlaz iz trafostanice 10(20)/0,4 kV treba osigurati za mrežu rasvjete, koja se izvodi zasebno, na stupovima povezanim tipiziranim podzemnim kabelima. Tip, visina stupova, raspored u prostoru i odabir rasvjetne armature određuju se posebnim projektima, pri čemu rasvjetne armature moraju biti kvalitetne i estetski dizajnirane a izvori svjetla suvremeni i štedljivi.

Planirana vodoopskrbna mreža unutar područja obuhvata Plana veže se na širu vodovodnu mrežu naselja Sumartin, koje se vodom opskrbljuje preko vodospreme „Sumartin“. Mjesto priključenja obuhvata Plana na vodovodnu mrežu prikazano je u grafičkom dijelu Plana.

Za područje naselja Sumartin planirana je zamjena postojećeg vodoopskrbnog cjevovoda (u sklopu projekta "Izgradnja sekundarne kanalizacijske mreže aglomeracije Sumartin i sanacija dijela vodoopskrbne mreže aglomeracije Sumartin"), pa tako i cjevovoda u Ulici Frane Novakovića na koji se veže područje obuhvata Plana.

Planirana javna vodoopskrbna mreža u obuhvatu Plana se postavlja isključivo u javno-prometnim površinama. Svaka samostalna uporabna cjelina mora imati svoj vodomjer. Planiranu izgradnju građevina potrebno je uskladiti s realnim mogućnostima vodoopskrbe područja obuhvata Plana, odnosno moguće je da nova gradnja bude uvjetovana rekonstrukcijom dovodnog vodoopskrbnog cjevovoda cjevovodom većeg profila.

Prilikom dimenzioniranja vodoopskrbne mreže, osim osiguranja sanitarne vode propisane kvalitete, mora se osigurati protupožarna zaštita putem protupožarnih hidranata. Prije spajanja zone trebati će izvršiti rekonstrukciju dovodnog vodoopskrbnog cjevovoda cjevovodom većeg profila.

Područje obuhvata Plana veže se na planirano proširenje sustava javne odvodnje - na planirani kolektor u trupu Ulice Frane Novakovića. Mjesto priključenja prikazano je u grafičkom dijelu Plana. Planirana mreža odvodnje sanitarnih otpadnih voda u obuhvatu Plana postavlja se isključivo u javno-prometnim površinama. Krajnja točka disponiranja otpadnih voda s područja obuhvata Plana je lokacija uređaja za pročišćavanje otpadnih voda naselja Sumartin i podmorski ispust.

Sve građevine u obuhvatu Plana moraju biti spojene na sustav odvodnje otpadnih voda.

Svim potrošačima koji ispuštaju otpadne vode kvalitete različite od standarda komunalnih otpadnih voda (tehnološke otpadne vode) propisuje se obveza predtretmana otpadnih voda do standarda komunalnih otpadnih voda.

Sustav odvodnje se planira kao razdjelni, što znači da se oborinske vode rješavaju zasebno, prema lokalnim uvjetima, odnosno posebnim kanalima se vode do recipijenta.

Čiste oborinske vode (krovne vode, vode s pješačkih površina i sl.) se disponiraju unutar građevnih čestica, dok se potencijalno onečišćene oborinske vode s radnih, manipulativnih, prometnih, parkirališnih i sličnih površina rješavaju uz pročišćavanje na propisani način (putem odgovarajućih sustava pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda) prije dispozicije. Oborinska voda s prometnica se prikuplja zatvorenim sustavom odvodnje i kolektorom se uvodi u separator lakih tekućina. Pročišćena voda iz separatora uvodi se u upojni bunar čija je lokacija prikazana u grafičkom dijelu plana.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

U obuhvatu Plana planira se smještaj **stambenih i stambeno-poslovnih građevina individualnog stanovanja** (građevina koje, zajedno s pomoćnim građevinama, imaju maksimalno 400 m² ukupne građevinske bruto površine, s maksimalno 4 stana), a mogu se graditi kao samostojeće i dvojne.

Stambeno poslovne građevine osim stanova mogu imati i poslovne prostore (ugostiteljstvo i turistički smještaj, trgovina, uredski prostor, ordinacija, agencija, atelje i sl., manji društveni sadržaj) pod uvjetom da ne stvaraju buku ni prašinu, ne zagađuju zrak i tlo, ne zahtijevaju teški transport te ukoliko ispunjavaju prostorne i tehničke uvjete propisane posebnim propisima. Sadržaji poslovne namjene mogu zauzeti najviše 49% ukupne građevinske bruto površine stambeno poslovne građevine.

Veličina građevine

Najmanja tlocrtna površina predmetnih građevina je 75 m², a najveća 225 m². Koeficijenti izgrađenosti (kig), odnosno koeficijenti iskoristivosti (kis) se računaju prema veličini građevne čestice, sukladno vrijednostima iz sljedeće Tablice:

POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE		IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE (izražena kao koeficijent izgrađenosti kig)	ISKORISTIVOST GRAĐEVNE ČESTICE (izražena kao koeficijent iskoristivosti kis)
od (m ²)	do (m ²)	najveći dozvoljeni koeficijent	najveći dozvoljeni koeficijent
350	400	0,34	1,2
401	500	0,3	1,1
501	600	0,27	1,0
601	700	0,24	0,9
751	900	0,21	0,8
901	1200	0,18	0,7
1201	1500	0,15	0,6

Najveći broj i vrsta etaža: Po(S)+P+2 ili Po(S)+P+1+Pk. Ukoliko se gradi suteran, podrum se može graditi isključivo kao potpuno ukopana etaža, a ako se ne gradi suteran, podrum etaža se može graditi kao ukopana preko 50% svog volumena.

Najveća visina: 3,5 m za prizemne zgrade, 7,0 m za jednokatnice (P+1) i 10,5 m za dvokatnice (P+2). U slučaju gradnje nastanjenog potkrovlja dozvoljena visina prizemnica i jednokatnica se povećava za 1,2 m.

Pomoćne građevine

Pomoćne građevine su građevine koje funkcionalno služe stambenoj zgradi i zajedno predstavljaju jednu funkcionalnu i uporabnu cjelinu. Grade se na građevnoj čestici osnovne zgrade za potrebe te zgrade kao: pomoćne zgrade (garaže, spremišta, ljetne kuhinje i sl.), bazeni, cisterne za vodu, vrtne sjenice, roštilji, nadstrešnice, spremnici za smještaj kontejnera za otpad, podzemni i nadzemni spremnici goriva, sunčevi kolektori i fotonaponski moduli sl.

Pomoćne zgrade mogu imati najveću ukupnu tlocrtnu bruto površinu od 50 m². Grade se kao prizemnice bez podruma, visine do 4,0 m s ravnim ili kosim krovom nagiba do 35°, na udaljenosti od najmanje 2,0 m od granice građevne čestice. Mogu se prisloniti uz osnovnu zgradu ili graditi kao izdvojene tlocrtnne površine na građevnoj čestici.

Bazen tlocrtnne površine do 100 m² i dubine do 2 m, ukoliko je potpuno ukopan u tlo, može se nalaziti na udaljenosti od najmanje 2,0 m od međe.

Nadstrešnice i vrtne sjenice grade se izvan tlocrtnih gabarita postojeće zgrade, kao samostojeće ili sa zgradom konstruktivno povezane, maksimalne tlocrtnne površine 15 m².

Roštilji (otvorena ognjišta) tlocrtnne površine do 3 m² i visine do 3 m od razine okolnog tla, grade se u gabaritu stambene građevine ili kao izdvojene građevine samostojeće ili kao dvojne na susjednoj međi, kao i na dvije međe (ugao građevne čestice).

Podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do 10 m³ gradi se prema posebnim propisima.

Sunčani kolektori, odnosno fotonaponski moduli, u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije (bez mogućnosti predaje u mrežu), mogu se graditi na krovu osnovne zgrade, pomoćne zgrade ili zasebno na građevnoj čestici zgrade. Kada se grade zasebno na građevnoj čestici trebaju biti udaljeni od susjedne međe ili regulacijskog pravca najmanje 3,0 m.

Tlocrtna površina pomoćnih građevina (osim cisterni za vodu, spremnika za smještaj kontejnera za otpad, podzemnih spremnika goriva, otvorenog bazena, roštilja i sunčevih kolektora), obračunava se u dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice.

Uvjeti za oblikovanje građevine:

Potrebno je težiti višoj razini arhitektonskog i općeg oblikovnog standarda. Arhitektonsko oblikovanje građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje građevina u naselju, te primjereni tradicionalnoj gradnji. Slijedeći suvremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, za odgovarajući kritički pristup, u oblikovanju građevina u obuhvatu predmetnog Plana dozvoljena su ona arhitektonska rješenja u kojima se, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, (a ne preuzimajući izravno oblike starih estetika), ostvaruju nove vrijednosti, koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture.

Krov građevine može biti kosi, ravni ili kombinacija ravnog i kosog krova. Nagib krovnih ploha kosog krova iznosi od 20° – 35°. Dozvoljava se izvedba tzv. zelenog krova čiju strukturu čini visoka i/ili niska vegetacija te pješačke komunikacije (ako se planira kao prohodni). Na krovnište je moguće ugraditi krovne kućice i krovne prozore sukladno odredbama važećeg PPUO-a, kao i sunčane kolektore, odnosno fotonaponske module, na način da se uklope u arhitektonsko oblikovanje građevine i u što manjoj mjeri povećaju vizualni dojam visine zgrade.

Oblik i veličina građevne čestice i smještaj građevina na građevnoj čestici

Građevna čestica ne može biti manja od 350 m² niti veća od 1.500 m² i može imati najviše 75,0 m dubine.

Na jednoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji samostojeće stambene ili stambeno poslovne građevine individualnog stanovanja može se izgraditi jedna osnovna građevina i pomoćne zgrade (garaža, spremišta, ljetna kuhinja).

Minimalna udaljenost osnovne građevine od ruba građevne čestice ovisi o širini građevne čestice, i iznosi 4,0 m za građevne čestice šire od 20,0 m; 3,5 m za građevne čestice širine od 14,0 do 20,0 m; 3,0 m za građevne čestice širine od 12,0 do 14,0 m. Minimalna udaljenost osnovne građevine od regulacijske linije (rub građevne čestice s ulične strane) iznosi 4,0 m.

Ako se na pročelju zgrade gradi balkon ili drugi istak od pročelja zgrade njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 m od susjedne građevne čestice.

Pomoćne građevine mogu se graditi počevši od građevinske linije osnovne građevine prema dubini građevne čestice. Samo se garaža može graditi na regulacijskoj liniji. U slučajevima gradnje na međi, zid na susjedovoj međi mora biti vatrootporan. Krovna voda mora se slijevati na vlastitu građevnu česticu.

Potpuno ukopana garaža može se graditi na udaljenosti od najmanje 2,0 m od međe i njena površina se ne obračunava u koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis).

Uvjeti za uređenje građevne čestice

Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređena zelena procjedna površina.

Na građevnoj čestici (na parkirališnoj površini ili u garaži) potrebno je osigurati propisani broj parkirališnih mjesta.

Garaže se grade u sklopu gabarita građevine ili zasebno i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu građevne čestice i ukupnu građevinsku bruto površinu na građevnoj čestici. (Osim u slučaju potpuno ukopane garaže). Iznimno, na građevnim česticama koje su vrlo strme, moguća je izgradnja garaže na regulacijskoj liniji građevne čestice, tako da potporni zid predstavlja pročelje garaže, koja mora biti potpuno ukopana u teren. U ovom slučaju površina garaže ne ulazi u izgrađenost parcele.

Na građevnoj čestici potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada, koji treba biti lako pristupačan s javne prometne površine i zaklonjen od izravnog pogleda s ulice.

Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

Svaka pojedina građevna čestica mora imati osiguran pristup na prometnu površinu minimalne širine 3,0 m, koji može biti neposredan ili posredan. Neposredan pristup je direktan kontakt građevne čestice s prometnom površinom a posredan pristup je preko druge čestice uz korištenje instituta „prava služnosti“. Do jedne građevne čestice moguć je pristup i s više prometnih površina u skladu s lokalnim uvjetima. Pristup građevnoj čestici s prometne površine može se planirati samo na mjestu koje zadovoljava uvjete preglednosti i sigurnosti odvijanja prometa u odnosu na križanje.

Sve planirane građevine u obuhvatu UPU-a moraju se priključiti na elektroopskrbnu mrežu, vodovodnu mrežu i mrežu odvodnje otpadnih voda.

Uvjeti i način gradnje dvojnih stambenih građevina

Dvojna zgrada je zgrada kojoj se jedno bočno pročelje nalazi izgrađeno uz bočno pročelje susjedne zgrade, a uz ostala pročelja nalazi se uređeni ili neuređeni dio građevne čestice, odnosno uređena prometna površina. Ako 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. Bočni zid na međi sa susjednom građevnom česticom mora biti izveden kao vatrootporan (protupožarni) i bez ikakvih otvora.

Najveća tlocrtna površina (ortogonalna projekcija) za gradnju predmetnih građevina je 175 m², najveći broj i vrsta etaža: Po+P+2, a svi ostali uvjeti i način gradnje dvojnih stambenih građevina istovjetni su uvjetima gradnje samostojećih stambenih građevina.

Postupanje sa zatečenim građevinama

Zatečene građevine (prikazane na geodetskoj podlozi) koje se sukladno propisima smatraju postojećim („legalnim“) mogu se održavati u postojećim prostornim gabaritima, rekonstruirati u skladu s odredbama Plana koje se odnose na novu gradnju ili ukloniti i na njihovom mjestu graditi nove građevine. Ukoliko se u daljnjem postupku primjene ovog Plana utvrdi da se zatečene građevine sukladno propisima ne mogu smatrati postojećim („legalnim“), daljnje postupanje je u nadležnosti građevinske inspekcije sukladno posebnom zakonu.

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

U obuhvatu Plana ne planira se smještaj pojedinačnih građevina gospodarskih niti društvenih djelatnosti. Moguć je smještaj manjih gospodarskih (poslovnih i ugostiteljsko-turističkih) djelatnosti i manjih društvenih sadržaja u sklopu građevina stambeno-poslovne namjene, u skladu s uvjetima gradnje stambeno-poslovnih građevina.

3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

U obuhvatu Plana nema prostora formalno-pravno zaštićenih po važećem Zakonu o zaštiti prirode, a Obuhvat Plana se ne nalazi unutar područja ekološke mreže.

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih kulturno-povijesnih dobara.

Sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, ako se pri izvođenju građevinskih radova na površini i ispod površine tla naiđe na arheološko nalazište ili predmete od arheološkog značaja, izvođač radova je dužan prekinuti radove i o tome izvijestiti nadležni Konzervatorski odjel.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na zaštitu sastavnica okoliša i zaštitu od utjecaja opterećenja na okoliš i uključuju zaštitu tla, zaštitu zraka, zaštitu voda, zaštitu od buke i zaštitu od svjetlosnog onečišćenja, a provode se sukladno propisima kojima se uređuju područje zaštite okoliša i odgovarajućim provedbenim propisima. Na području obuhvata Plana ne planiraju se i ne dopuštaju djelatnosti koje ugrožavaju okoliš i koje imaju štetno djelovanje na zdravlje ljudi.

Opće mjere zaštite okoliša unutar obuhvata Plana su:

- održavati ili povećati biološku raznolikost zaštitom autohtonih biljnih i životinjskih vrsta, ugradnjom tzv. zelenih krovova, smanjivanjem unosa kemikalija te svjetlosnog onečišćenja i onečišćenja bukom,

- posebnu pažnju posvetiti krajobraznom i hortikulturnom uređenju, odnosno uklapanju planiranih građevina i infrastrukturnih površina u prirodni okoliš,
- smanjiti potrošnju vode sadnjom autohtonih vrsta te ugradnjom kontroliranih sustava navodnjavanja koji se napajaju potrošnom vodom,
- prilikom planiranja infrastrukturnih sustava primjenjivati rješenja temeljena na prirodi ("nature based solutions"),
- koristiti energetske učinkovite sustave temeljene na obnovljivoj energiji proizvedenoj na lokaciji,
- koristiti tehničke sustave s automatizacijom i sensorima (rasvjeta, voda) radi racionalne uporabe energije,
- razvrstavati i reciklirati otpad,
- s prostora predviđenih za građenje, prije iskopa građevinske jame, humusni sloj odvojiti i deponirati, te ga nakon gradnje moguće koristiti za modeliranje terena oko građevina,
- gradnju građevina i uređenje otvorenih površina temeljiti na principima kružnog gospodarenja zgradama i prostorom.

Zaštita površinskih i podzemnih voda se određuje mjerama za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja, prvenstveno izgradnjom sustava odvodnje, te propisanom razinom uređenosti građevinskog zemljišta. Korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, odvodnji oborinskih voda, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar i ispred čestice, te štititi pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja. Prostor Plana ne nalazi se unutar zone sanitarne zaštite izvorišta te u njegovom obuhvatu nema registriranih vodotoka koji su u sustavu upravljanja Hrvatskih voda.

Zaštita tla na području obuhvata Plana provodi se propisivanjem minimalnog udjela zelenih površina unutar građevnih čestica, ograničenjem površina za gradnju građevina, planiranjem i gradnjom građevina za odvodnju otpadnih voda i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda te kontroliranim odlaganjem otpada. U cilju očuvanja tla potrebno je tijekom gradnje provoditi iskop i uklanjanje tla na način da se sačuva gornji, biološko aktivni sloj tla i iskoristi za hortikulturno uređenje površina.

Kakvoću zraka treba zadržati na postojećoj razini (visoka kategorija kvalitete zraka), zbog čega kod projektiranja, izbora opreme i kontrole u eksploataciji treba primjenjivati zakonsku regulativu o graničnim vrijednostima emisije onečišćenih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

Zaštita od buke provodi se u skladu s važećim Zakonom o zaštiti od buke i važećim Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke. Smanjenje buke postići će se upotrebom odgovarajućih materijala kod gradnje građevina, njihovim smještajem u prostoru te postavljanjem zona zaštitnog zelenila prema izvorima buke. Određivanje dopuštene razine buke pri radu ugostiteljskih objekata definira se posebnim propisom i odgovarajućim aktom nadležnog tijela Općine.

U cilju zaštite od svjetlosnog onečišćenja biljnog i životinjskog svijeta i njihovih staništa, za javnu i vanjsku rasvjetu dozvoljava se korištenje isključivo ekološke rasvjete, tj. sustava uređaja projektiranih na način da omogućavaju najviše standarde zaštite okoliša i najviše sigurnosne standarde, uz upotrebu ekološki prihvatljivih i zasjenjenih svjetiljki.