



III. 1 - Obrazloženje Plana



1. POLAZIŠTA

Za područje gospodarske zone "Podvlaštica" je planom šireg područja (Prostornim planom uređenja Općine Orebić - Službeni glasnik Općine Orebić 02/08, 02/10 i 07/12) propisana obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja (u nastavku UPU).

UPU se izrađuje temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone "Podvlaštica" (Službeni glasnik Općine Orebić 16/13), a njime će se definirati detaljni uvjeti uređenja i gradnje unutar zone.

Planirana zona je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene - poslovne (K1, K2, K3, I3).

Površina obuhvata Plana iznosi 4,07 ha.

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI ZONE GOSPODARSKE NAMJENE U PROSTORU OPĆINE OREBIĆ

Gospodarska zona "Podvlaštica" smještena je cca 2 km sjeveroistočno od naselja Orebić, u neposrednoj blizini naselja Podvlaštica.

Područje je djelomično izgrađeno, a udaljeno je od obale oko 900 m. Zona je sa svih strana omeđena prirodnim krajolikom. Kroz planiranu zonu prolazi i pristupni put do kamenoloma.



Smještaj predmetne zone u širem prostoru

Područje Općine Orebić nalazi se u ZOP-u (Zaštićeno obalno područje mora od posebnog interesa za Državu) a područje obuhvata plana nalazi se najvećim dijelom u prostoru ograničenja (pojas kopna u širini od 1000 m).



Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja (UPU) pokriveno je sljedećim dokumentima prostornog uređenja:

- Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske (27.06.1997.g. donio Zastupnički dom Sabora Republike Hrvatske),
- Program prostornog uređenja Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 50/99),
- Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije („SG Dubrovačko-neretvanske županije“ 06/03., 03/05., 03/06., 07/10. 04/12.-isp. i 09/13.),
- Prostorni plan uređenja općine Orebić (Službeni glasnik Općine Orebić 02/08, 02/10 i 07/12).

1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

KARAKTERISTIKE I POLOŽAJ ZONE

Promatrano područje smješteno je van naselja podno jugoistočnog dijela masiva Sv. Ilije. Površina obuhvata UPU-a iznosi 4,07 ha. Nepravilnog je trapezastog oblika, udaljenost u smjeru sjever - jug iznosi oko 260 metara, dok je prosječna širina u smjeru istok - zapad oko 180 metara.

Predmetni obuhvat nema direktni kontakt s morskom obalom, svojim južnim dijelom građevna zona udaljena je oko 900 m od obalne linije.

Na sjevernom dijelu obuhvata nalazi se odlagalište građevinskog otpada, kućnog namještaja i šute "Podvlaštica".

Specifičnost geoprometnog položaja pruža zoni značajne prednosti za gospodarski razvoj, a naročito za razvoj poslovnih djelatnosti.



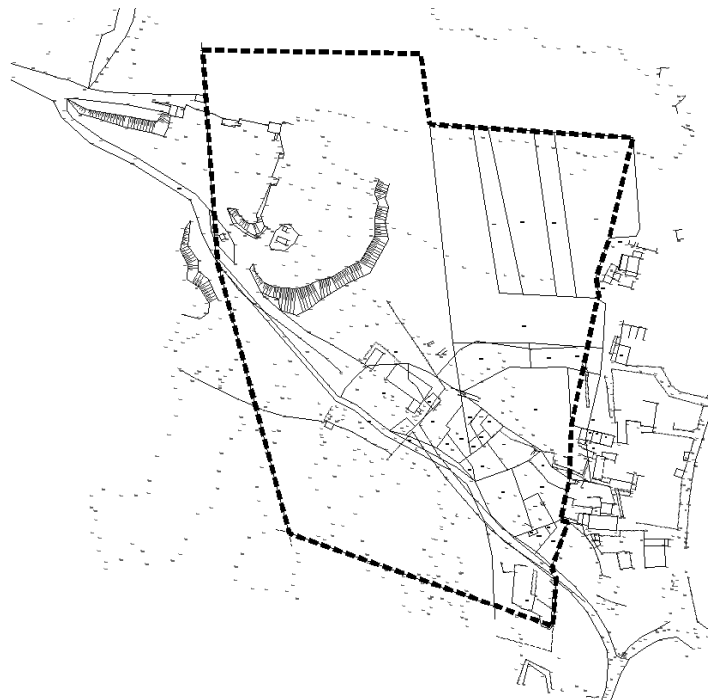
Obuhvat UPU-a prikazan na zračnoj snimci



Pogled na postojeće odlagalište građevinskog otpada, kućnog namještaja i šute "Podvlaštica"

PODLOGE

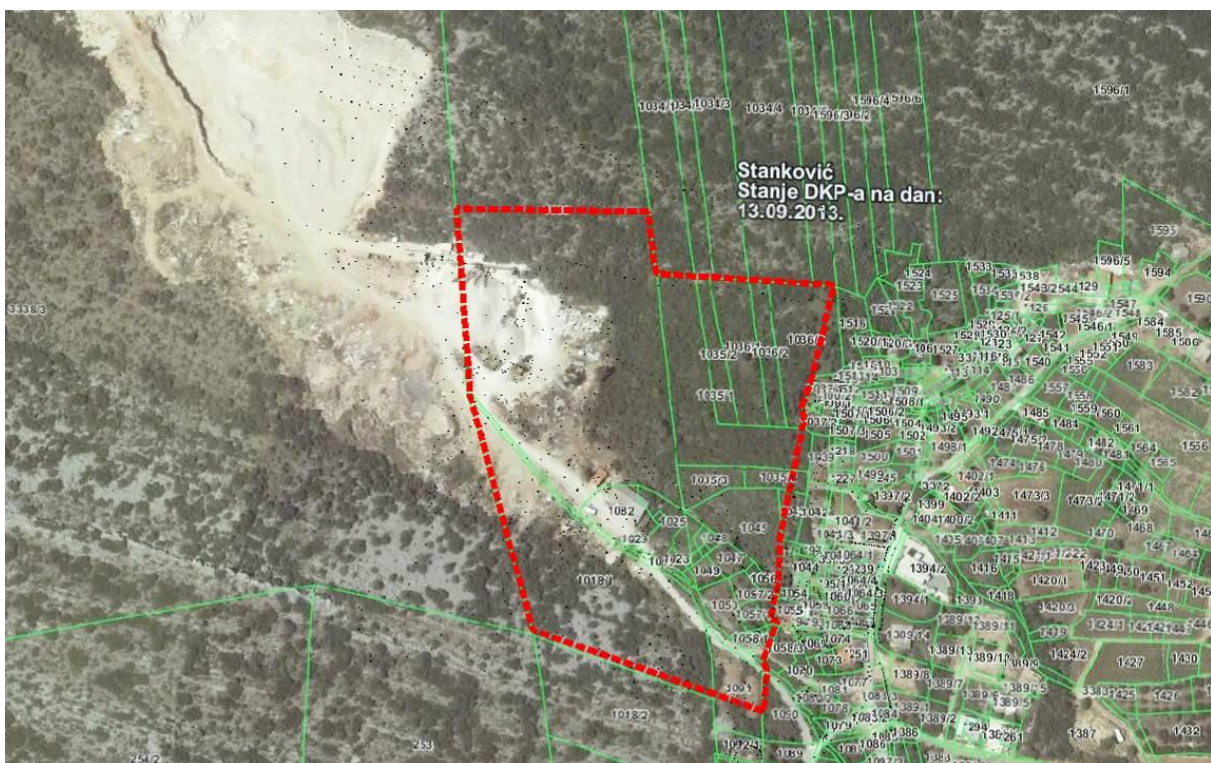
Urbanistički plan uređenja izrađuje se na posebnoj geodetskoj podlozi (PGP) sačinjenoj za potrebe ovog Plana, sa ucrtanim prometnicama i topografskim prikazom terena.



Posebna geodetska podloga



3D prikaz šireg područja obuhvata



Prikaz obuhvata plana na DOF-u (izvor Geoportal)



Fotodokumentacija - postojeći izgled područja obuhvata

1.1.2. PROSTORNO – RAZVOJNE ZNAČAJKE

Osnovna karakteristika područja obuhvata Plana je da se središnji dio obuhvata koristi kao kamenolom i odlagalište građevinskog otpada, kućnog namještaja i šute "Podvlaštica". Istočni, sjeveroistočni i jugozapadni dijelovi obuhvata su danas potpuno neizgrađeni te pokriveni vegetacijom karakterističnom za predmetno podneblje.

Izgradnja poslovne zone Podvlaštica obuhvatit će površinu od 40.726 m² na kojoj se planira izgradnja pretežito uslužne, trgovačke i komunalno servisne namjene. Također se planira uređenje reciklažnog dvorišta. Uređenje ove zone u potpunosti će preobraziti današnju sliku područja te će se postići novi urbani standard.

Planirani zahvat je koncipiran na način stvaranja pozitivnih učinaka za područje izgradnje, širu društvenu zajednicu i nositelja zahvata.

PRIRODNE ZNAČAJKE¹

Kao i cijeli poluotok Pelješac, područje je povoljnih prirodnih i klimatskih uvjeta i sačuvane kvalitete okoliša (zrak I. kategorije, čisto more, veliki udio zelenila, nedevastirana obala).

¹ Podaci preuzeti iz Obrazloženja PPUO Orebić



Iako je Općina smještena na poluotoku, skoro po svemu je otočnog karaktera. More i morska obala u potpunosti prožimaju krajolik i život ljudi. Gospodarstvo je bitnim dijelom turistički orijentirano, vezano je uz komponentu mora. Još uvijek čisto, prozirno i plavo bitna je sastavnica razvoja Općine i kraja, kako u prošlosti, tako i danas, a bit će to vjerojatno i u budućnosti. More i njegova ekološka ranjivost zahtijevaju dodatne napore u zaštiti od izgradnje i uništavanja obalnih prostora te u sprečavanju njegovog zagađenja ispuštanjem svekolikog otpada, čime se posredno štiti i njegova fauna i flora.

Klimatska obilježja

Južni položaj i maritimnost ublažavaju termičke ekstreme i klimu čine ugodnom, iako ponekad iznenade studeni prodori s kopna, pa je tako u naselju Orebić zabilježeno -6,5 C kao apsolutni minimum.

Vegetacija

Biljni pokrov je veoma oskudan. Ratarsko-stočarsko iskorištavanje prostora utjecalo je na devastaciju biljnog pokrova u kojemu su ostali često goli vapnenački kamenjari ili prostrane površine gariga. Ipak područje Općine Orebić i masiva Sv. Ilije poznato je kao najvredniji prostor za skupljanje ljekovitog bilja u RH, a čempresada podno franjevačkog samostana nadomak Orebića, je prema nekim stručnjacima najsjevernija lokacija na kojoj se čempres još prirodno obnavlja.

Životinjski svijet Pelješca i Općine Orebić bogat je i raznolik, ali nije do danas detaljnije i sistematski istraživani. Uglavnom je zastupljena autohtona fauna. Masiv Sv. Ilije poznat je i pod nazivom Monte Vipera što znači brdo zmija, kojih zaista ima dosta i nije rijetkost sresti poskoka. U ovom kraju ima i dosta muflona koji se danas smatra već alohtonom vrstom.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

• Prometna infrastruktura

Cestovni promet

Današnja veza zone Podvlaštica sa širom prometnom mrežom ostvaruje se preko postojeće lokalne ceste L 69094 (Stanković-D 414) ukupne dužine 300 metara. Postojeća ulazna cesta u zonu kamenoloma i odlagališta otpada je asfaltirana i predstavlja nastavak postojeće lokalne ceste, ali je nedovoljne širine za kvalitetno odvijanje dvosmjernog prometa i nema uređen pješački nogostup.

• Elektronička komunikacijska infrastruktura

Spoj na nepokretnu mrežu elektroničke komunikacijske infrastrukture osiguran je spajanjem na postojeći vod koji vodi do naselja Podvlaštica.

• Sustav vodoopskrbe i odvodnje

Vodoopskrba postojećih građevina unutar zone se vrši preko distributivnog cjevovoda (DN 80 mm) koji se za buduće potrebe morati rekonstruirati kako bi se osigurali veći kapaciteti buduće potrošnje. Postojeći cjevovod je spojen na glavni cjevovod koji prolazi u koridoru državne ceste D 414 (Trajektina luka Orebić – Ston – Zaton Doli (D8)).

Problem odvodnje u zoni je riješen kroz individualno prikupljanje otpadnih voda (septičke jame) bez spajanja na širi sustav javne odvodnje.



- **Elektroopskrba**

Od analizirane elektroopkrbne mreže u gospodarskoj zoni i oko nje uočeno je da postoji priključenje na srednje-naponsku elektroopkrbnu mrežu, a izvedena je i montažna trafostanica unutar postojeće zone odlagališta građevinskog otpada.

- **Opskrba plinom**

Priključak na sustav plinoopskrbe ne postoji, a ne koristi se niti ukapljeni naftni plin kao energent.

- **Postupanje s otpadom**

Prikupljanje i odlaganje otpada vrši se unutar lokacije same zone.

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

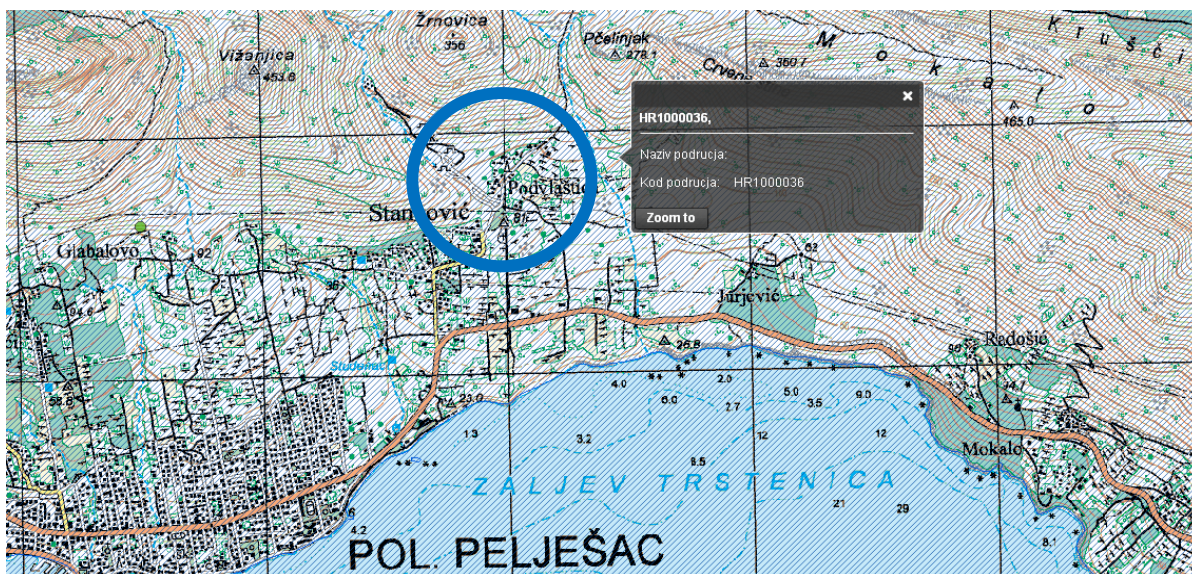
Zaštićene prirodne i kulturne povijesne vrijednosti

Ekološka mreža Republike Hrvatske, proglašena Uredbom o ekološkoj mreži (NN 124/2013), predstavlja područja ekološke mreže Europske unije Natura 2000.

Unutar predmetnog područja ekološku mrežu čini područje očuvanja značajno za ptice (POP):

-HR 1000036 - Srednjedalmatinski otoci i Pelješac:

Znanstveni naziv vrste	Hrvatski naziv vrste	Status (G= gnjezdarica; P = preletnica; Z = zimovalica)	
<i>Alectoris graeca</i>	jarebica kamenjarka	G	
<i>Anthus campestris</i>	primorska trepteljka	G	
<i>Aquila chrysaetos</i>	suri orao	G	
<i>Bubo bubo</i>	ušara	G	
<i>Caprimulgus europaeus</i>	leganj	G	
<i>Circaetus gallicus</i>	zmijar	G	
<i>Circus cyaneus</i>	eja strnjarica		
<i>Falco columbarius</i>	mali sokol		
<i>Falco peregrinus</i>	sivi sokol	G	
<i>Gavia arctica</i>	crnogri plijenor		
<i>Gavia stellata</i>	crvenogri plijenor		
<i>Grus grus</i>	ždral		P
<i>Hippolais olivetorum</i>	voljić maslinar	G	
<i>Lanius collurio</i>	rusi svračak	G	
<i>Larus audouinii</i>	sredozemni galeb	G	
<i>Lullula arborea</i>	ševa krunica	G	
<i>Pernis apivorus</i>	škanjac osaš		P
<i>Phalacrocorax aristotelis desmarestii</i>	morski vranac	G	
<i>Sterna hirundo</i>	crvenokljuna čigra	G	
<i>Sterna sandvicensis</i>	dugokljuna čigra		



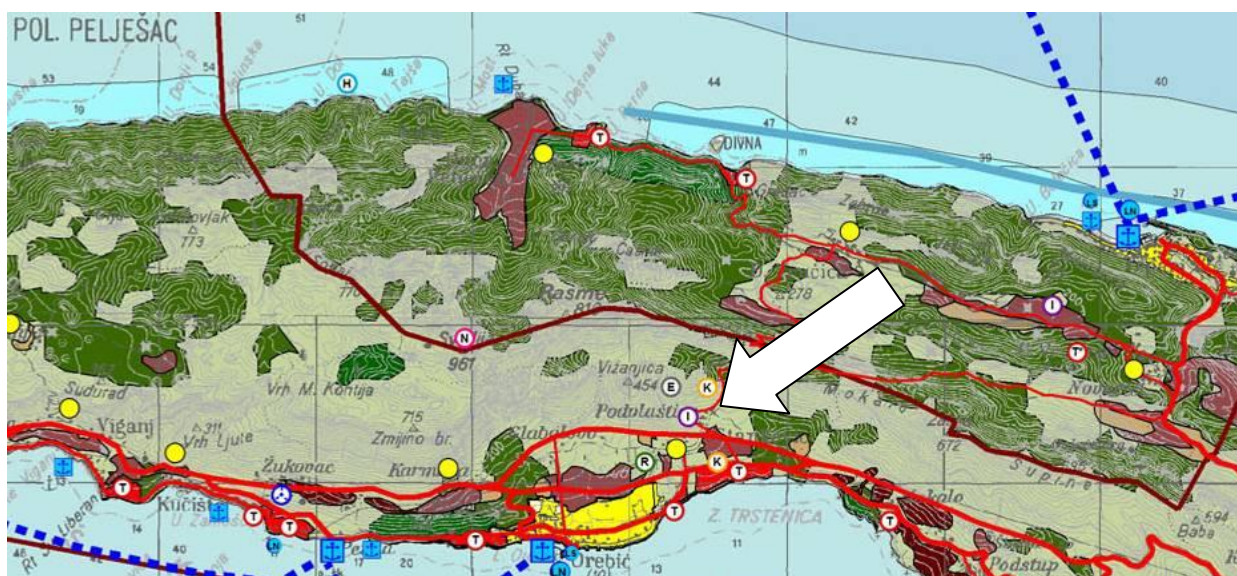
Izvod iz Interaktivne web karte Natura 2000 (Izvor: Državna uprava za zaštitu prirode)

1.1.5. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA (OBUH VAT, VRSTA, KAPACITET ZONE)

Prostorno planska dokumentacija šireg područja

Područje obuhvata pokriveno je sljedećim dokumentima prostornog uređenja:

- 1) PP Dubrovačko - neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko - neretvanske županije 06/03, 03/05, 03/06, 07/10, 4/12 - isp. i 9/13)



Izvod iz Prostornog plana Dubrovačko - neretvanske županije: Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena prostora



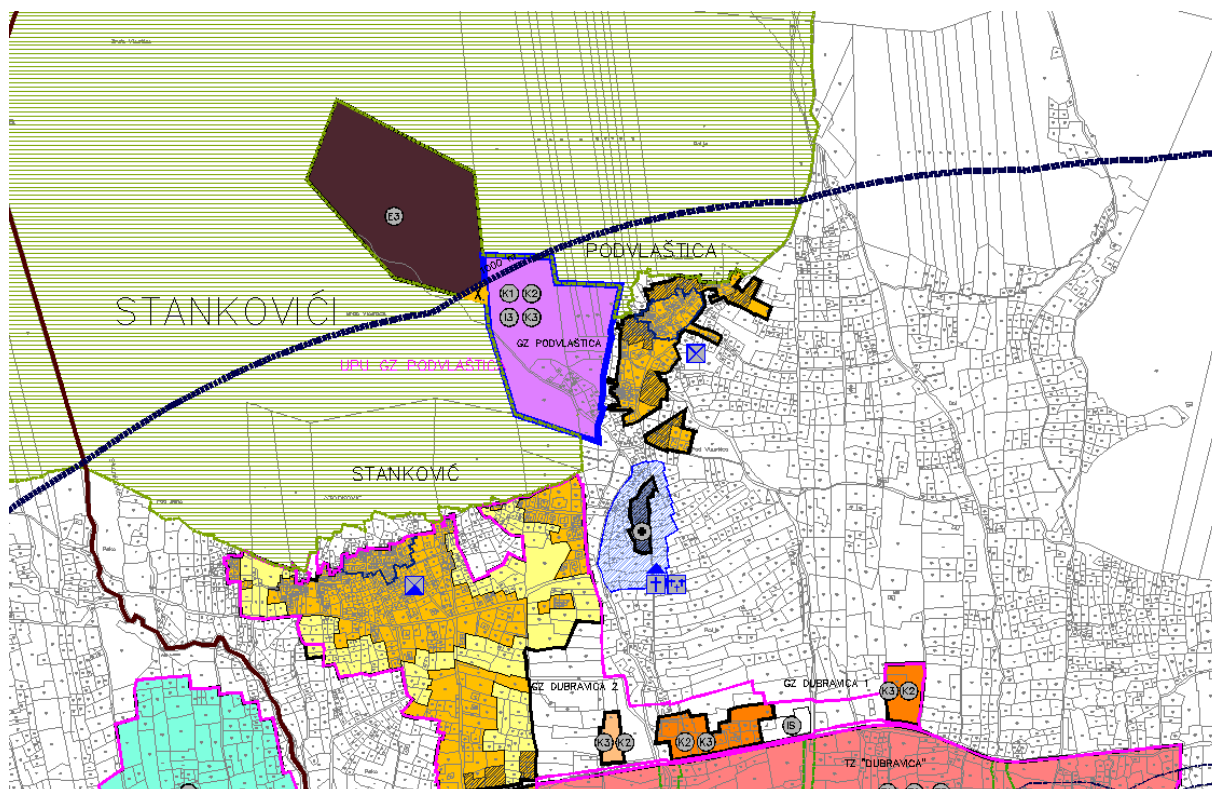
Orebić	Lovište	Lovište	B i K3	12,0	pl	da
	Stankovići	Podvlaštica	B, K1, K2, K3	7,0	pl	da
	Prizdrina	Zakotarac	B, K3	2,0	pl	ne
		Dorja Banda	B	1,0	pt	ne
	Potomje	Potomje 2	B	1,0	pt	ne
		Potomje 1	B	2,0	pt	ne
		Potomje 4	B	1,0	pt	ne
	Kuna	Kuna 1	B	3,0	pt/pl	ne
		Kuna 3	B	2,0	pl	ne
		Kuna 4	B i K3	1,0	pl	ne
	Pijavičino	Pijavičino 1	B	1,0	pt	ne
		Pijavičino 2	B	2,0	pt	ne
		Pijavičino 3	B	1,0	pl	ne
	Trstenik	Trstenik	B	1,0	pt	da

Izvod iz Prostornog plana Dubrovačko - neretvanske županije _ Odredbe za provođenje (Izvadak iz tablice)

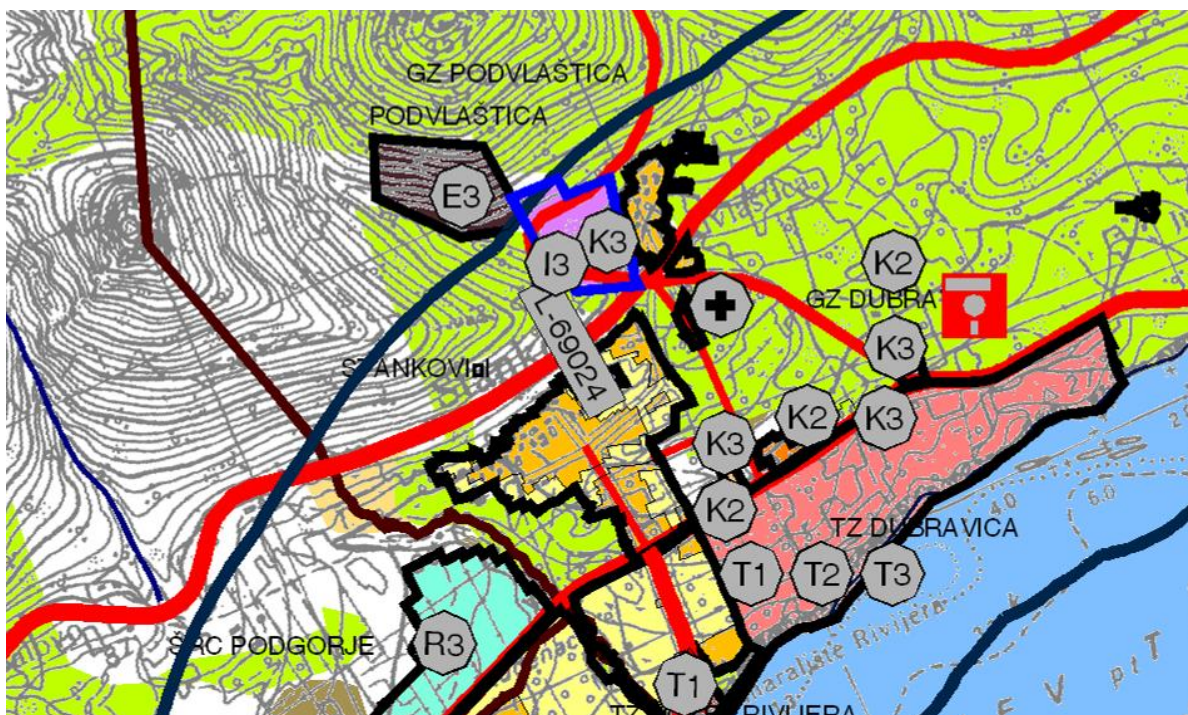
2) Prostorni plan uređenja Općine Orebić (Službeni glasnik Općine Orebić 02/08, 02/10 i 07/12)

Mjerodavni prostorno-planski dokument za promatranu zonu je Prostorni plan uređenja Općine Orebić (Službeni glasnik Općine Orebić 02/08, 02/10 i 07/12). U nastavku navodimo izvadak iz predmetnog plana (tekstualni i grafički dio) koji se odnosi na predmetnu zonu.

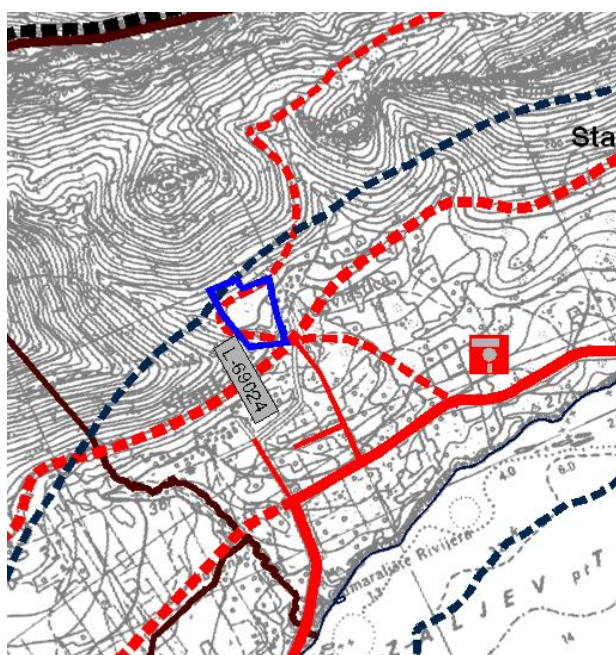
Izvadak iz grafičkog dijela plana:



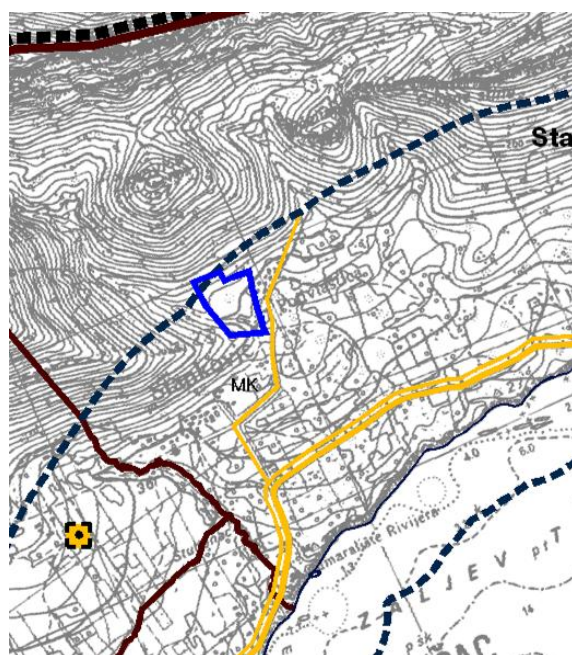
Izvod iz kartografskog prikaza 4-6. Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja



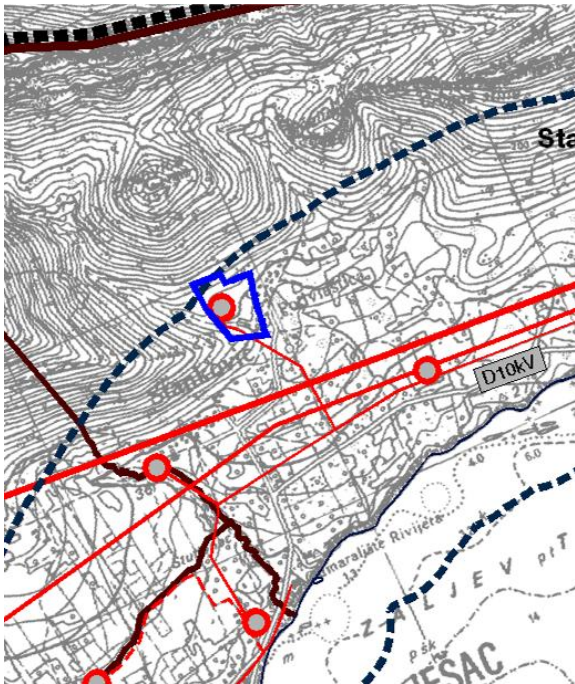
Izvod iz kartografskog prikaza 1. Korištenje i namjena površina



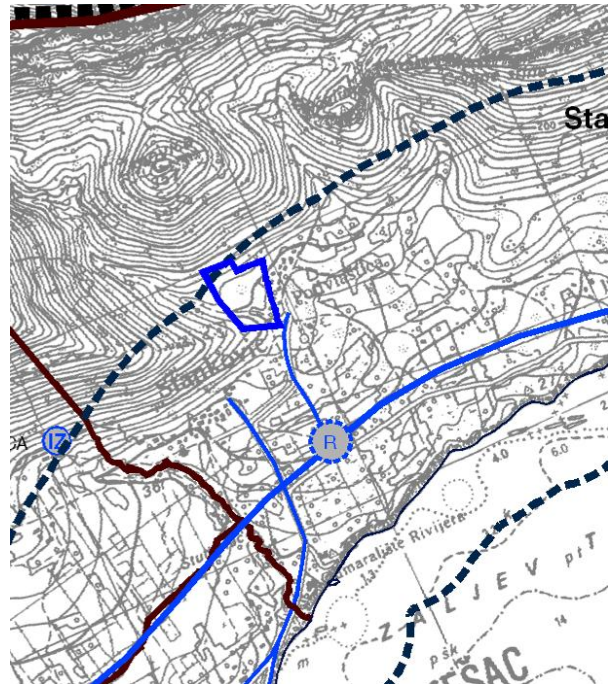
Izvod iz kartografskog prikaza 2.a. Infrastrukturni sustavi - promet



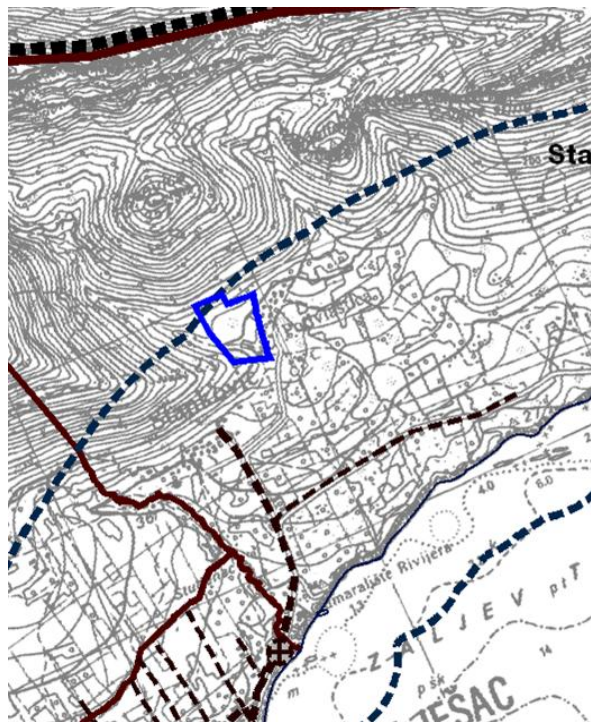
Izvod iz kartografskog prikaza 2.b. Infrastrukturni sustavi - pošta i telekomunikacije



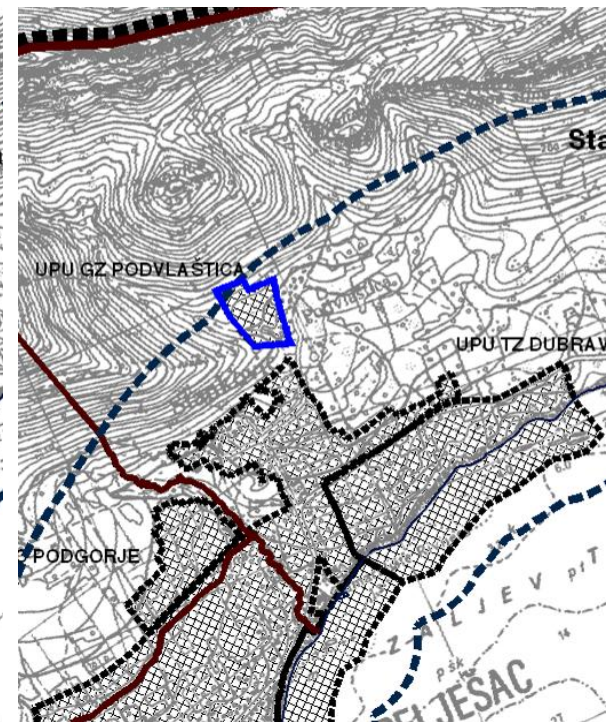
Izvod iz kartografskog prikaza 2.c. Infrastrukturni sustavi - elektroenergetika



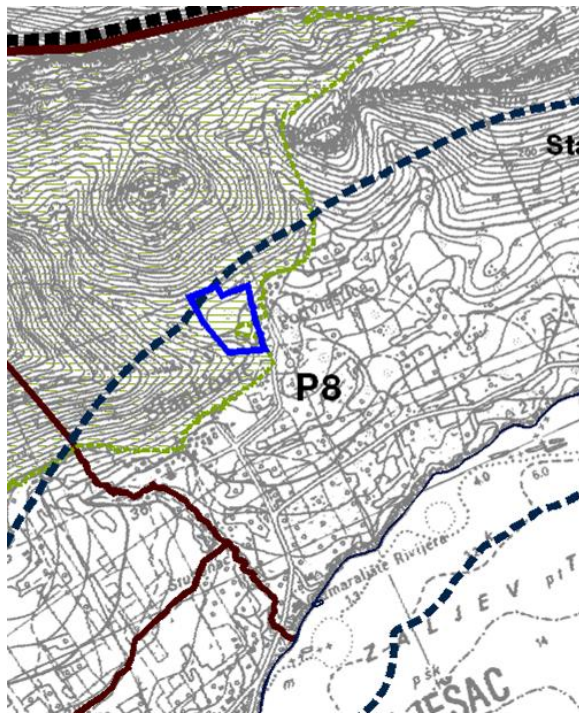
Izvod iz kartografskog prikaza 2.d. Infrastrukturni sustavi - vodnogospodarski sustav - vodoopskrba



Izvod iz kartografskog prikaza 2.e. Infrastrukturni sustavi - vodnogospodarski sustav - odvodnja, zbrinjavanje otpada



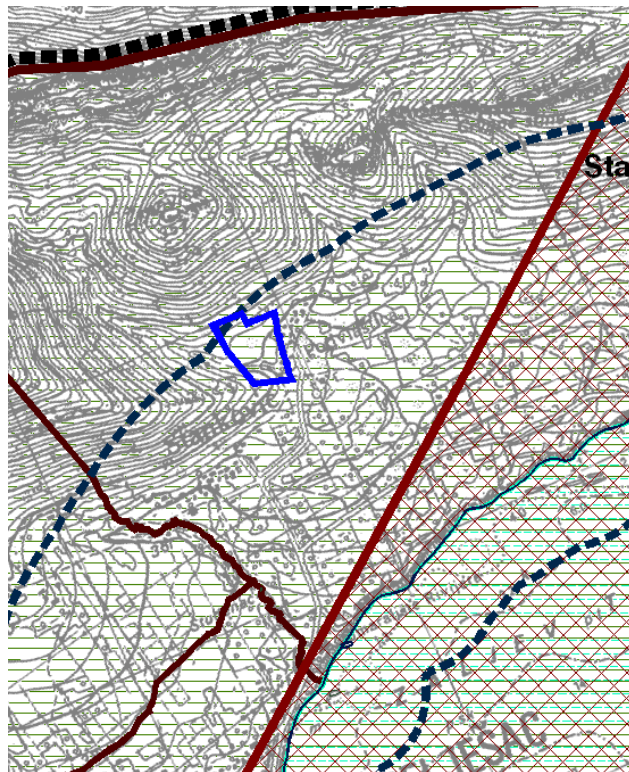
Izvod iz kartografskog prikaza 3.c.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - provedbeni dokumenti prostornog uređenja



- Granice
- OBUHVAAT PROSTORNOG PLANA
 - OPĆINSKA GRANICA
 - GRANICA NASELJA
 - ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA
 - OBALNA CRTA
- Područja posebnih uvjeta korištenja - prirodno naslijeđe
- Zaštićeni dijelovi prirode temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 70/06):
- POSEBNI REZERVAT ŠUMSKE VEGETACIJE
 - 1. Ompresada "Pod Gospu", Orebić
- SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE
- 2. Dvored ompresa uz o. Velika Gospe, Podgorje
 - 3. Skupina ompresa uz o. Gospe od Karmena, Podgorje
- Prijedlog zaštite temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05):
- POSEBNI REZERVAT ŠUMSKE VEGETACIJE
 - 4. "Sv. Ilija", Orebić (sastojina endemskog omog bosa)
- SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE
- 5. Skupina ompresa, Kuna Peleška

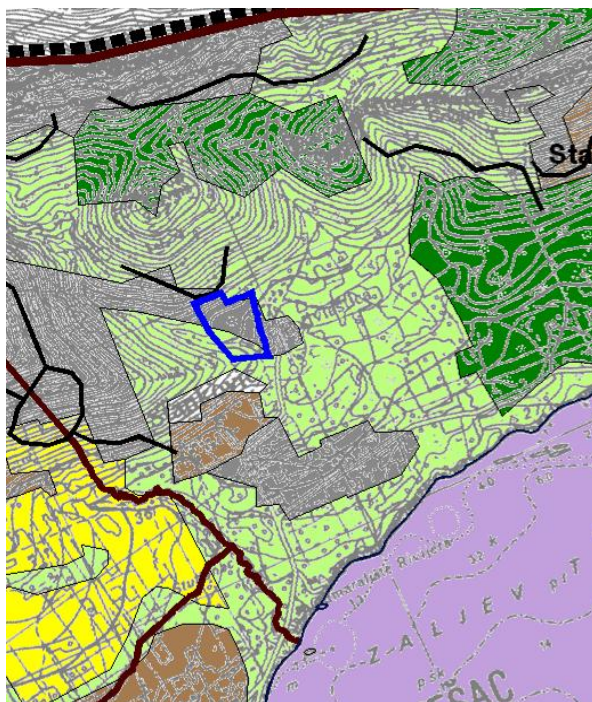
- Osebito vrijedan predjel
- P1** PRIRODNI KRAJOBRAZ
- P1 - Šuma "Pod Mokalo", Radobilo
 - P2 - Trstenik
 - P3 - Akvatorij na zapadnoj strani Pelešca
 - P4 - Prirodni krajobraz u Vignju, Kuništu i Podgorju
 - P5 - Masiv brda sv. Ilije
 - P6 - Trstenik - Rt Zaglavak
- P6** PRIRODNI KRAJOBRAZ - tokeški bikaštes
- P7 - Hrašć medunac, Orebić
 - P8 - Tri stabla koševke u Slankovcima, Orebić
 - P9 - Vrtovi pomorskih kapetana, Orebić
- K1** KULTIVIRAN KRAJOBRAZ
- K1 - Područje vinograda Dingana
 - K2 - Područje vinograda Postupa
 - K3 - Potoz Mokalo - Kapetani - Podobube
 - K4 - Poljoprivredne površine Zupa Peleška
 - K5 - Trstenik - Dolac
 - K6 - Trstenik - Dolac
- TOČKE ZNAČAJNE ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI KRAJOBRAZA
- POTEZI ZNAČAJNI ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI KRAJOBRAZA
- Oznake prema tab. 5. odredaba za privoćenjel
- 7.1. Silueta naselja Orebić u pogledu s mora
 - 7.2. Franjevački samostan i "omprasad" u pogledu iz stare jezgre naselja Kuntula
 - 7.3. Silueta zaselka Privor u pogledu s ceste D-415
 - u pogledu iz stare jezgre naselja Kuntula
 - 7.4. Brdo auin i šumovito područje Trstenika prema prijevaju Pijavino, u pogledu s ceste D-414

Izvod iz kartografskog prikaza 3.a.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - prirodno naslijeđe



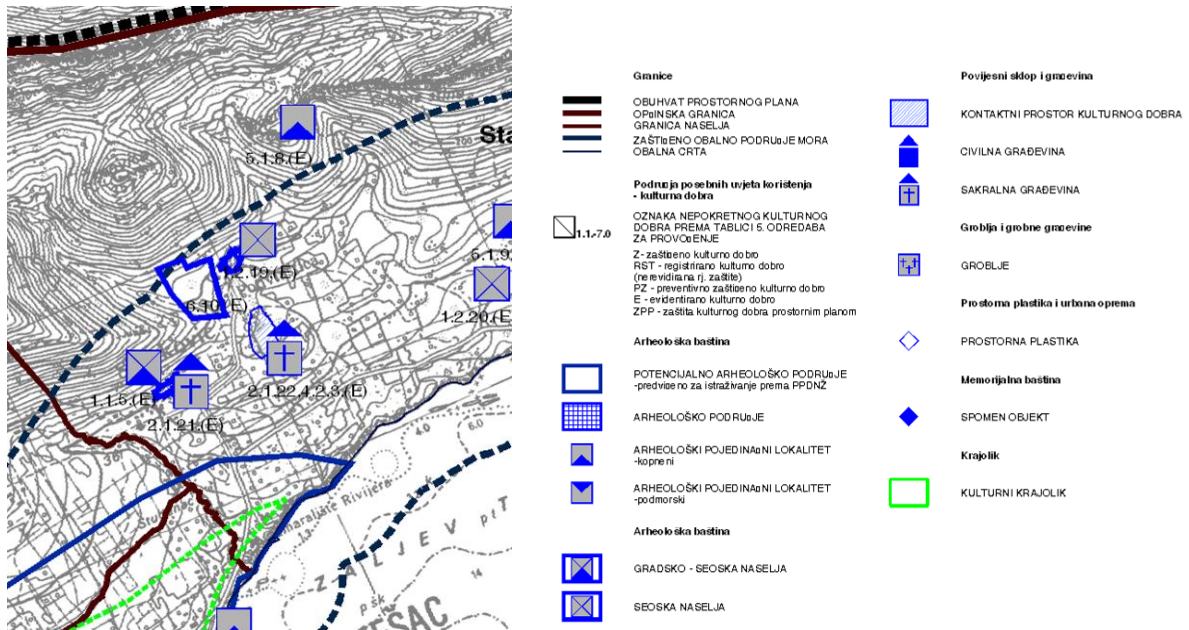
- Granice**
- OBUHVAT PROSTORNOG PLANA
 - OPĆINSKA GRANICA
 - GRANICA NASELJA
 - ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA
 - OBALNA CRTA
- Područja ekološke mreže Republike Hrvatske**
- HR2001136 - KORIDOR ZA MORSKE KORNJAKE
 - HR2001137 - KORIDOR PALAGRUŽA - LASTOVO - PELJEŠAC (PRELET PTICA)
 - MEĐUNARODNO VAŽNA PODRUČJA ZA PTICE
 - HR1000036 - Srednjo-dalmatinski otoci i Pelješac (7; 9; 11; 27; 28)
 - VAŽNA PODRUČJA ZA DIVLJE SVOJTE I STANIŠNE TIPOVE
 - a - HR3000150 - Pelješac: od uvale Rasola do rta Osiac
 - b - HR3000151 - Nakovanj: Uvala v Bezidija
 - c - HR3000426 - Lastovski i Miljetski kanal
 - **1** VAŽNA PODRUČJA ZA DIVLJE SVOJTE I STANIŠNE TIPOVE - TOČKASTI LOKALITETI
 - 1 - HR2000736 - Pelješac: Uvala Pržina
 - 2 - HR2000525 - Viganj: Orebio - Osiac
 - 3 - HR2000232 - Podgorje: sv. Ilija
 - 4 - HR2000524 - Orebio: Orebio - Ruskovici
 - 5 - HR2000290 - Oskorušno: Pelješac - Orebio - Trpanj

Izvod iz kartografskog prikaza 3.a.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - NEM

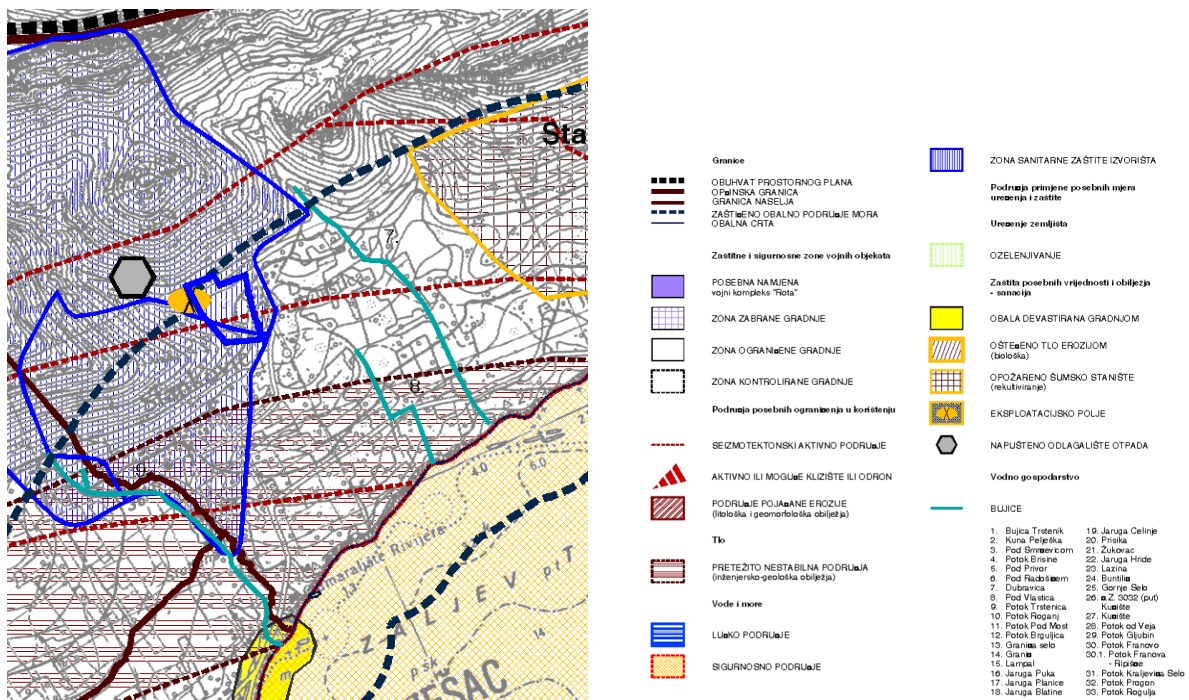


- Granice**
- OBUHVAT PROSTORNOG PLANA
 - OPĆINSKA GRANICA
 - GRANICA NASELJA
 - ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA
 - OBALNA CRTA
- Ko prena staništa**
- STENOMEDITERANSKE CIŠTE VAZDAZELENE ŠUME I MAKUJA CRNKIJE
 - BUŠIČ/DRAČIČI
 - MOZAIČI KULTIVIRANIH POVRŠINA
 - VINOGRADI
 - MASLINICI
 - KAMENJARIŠKI PAŠNJACI I SUHI TRAVNJACI EU-ISTENOMEDITERANA
- Morski bentos**
- CIRKULATORNI MULJEVI
 - CIRKULATORNI PUJESCI
 - INFRAKULATORNA OVRSTA DNA I STIJENE
 - INFRAKULATORNI SITNI PUJESCI S VIŠE ILI MANJE MULJA
 - NASELJA POSIDONJE
- Stijene i točila**
- DALMATINSKE VAPNENASTE STIJENE ILIRSKO-JADRANSKA, PRIMORSKA TOČI
 - **1** Točlasta ko prena staništa
 - 01. BUŠIČ PRŠLIENASTE RESIKE I DALMATINSKE ŽUTILOVKE
 - 06. MAKUJA DIVLJE MASLINE I DRVENASTE MLJEŠKE
 - 11. MJEŠOVITA ŠUMA I MAKUJA OŠTRIKE I CRNOGA JASENA
 - 27. SMEDE ŠLEZENICE I MESNATOG KLOBUČIČA

Izvod iz kartografskog prikaza 3.a.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - staništa



Izvod iz kartografskog prikaza 3.b. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - kulturna dobra



Izvod iz kartografskog prikaza 3.c.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - uvjeti, ograničenja i posebne mjere

Izvadak iz Odredbi za provođenje PPUO Orebić:

Članak 63. (stavci koji se odnose na obuhvat UPU-a):

UVJETI GRADNJE NA POVRŠINAMA POSLOVNE I PROIZVODNE NAMJENE

- (1) Na površinama gospodarske namjene – poslovne i proizvodne razgraničenima ovim planom uvjeti gradnje propisuju se kako slijedi:
 - (a) najmanja površina građevne čestice osnovne zgrade iznosi 600 m², osim za javne i zaštitne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava i sportska igrališta; najveća površina nije propisana;



- (b) *oblik građevne čestice za proizvodnu i poslovnu namjenu treba biti što pravilniji, po mogućnosti usporednih međa, najmanje širine fronte od 20,0 m te poželjno izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:3;*
- (c) *najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4;*
- (d) *najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 0,8;*
- (e) *propisuje se samostojeći način građenja uz mogućnost gradnje složene građevine pri čemu najmanja međusobna udaljenost zgrada (dijelova složene građevine) na građevnoj čestici iznosi polovicu visine više građevine;*
- (f) *najmanja udaljenost zgrade od susjednih čestica (osim čestice javne prometne površine) iznosi polovicu visine građevine;*
- (g) *visinu i katnost građevina i postrojenja na građevnoj čestici određuju tehnološki zahtjevi, pri čemu ukupna visina građevina može iznositi najviše 13,0 m;*
- (h) *visina neprozirnog dijela ograde građevne čestice može iznositi do 1,0 m, a ukupna visina do 3,0 m;*
- (i) *širina kolnika pristupne ceste i ceste u okviru gospodarske zone iznosi najmanje 6,0 m.*
- (j) *iznimno, unutar površina proizvodne namjene – prehrambeno-prerađivačke (I3) dopušta se, u svrhu promidžbe proizvoda, gradnja smještajnog kapaciteta do ukupno 10 ležajeva na nivou pojedinog izdvojenog građevinskog područja te realizacija kojeg nije dopuštena prije realizacije osnovnog proizvodnog sadržaja.*

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

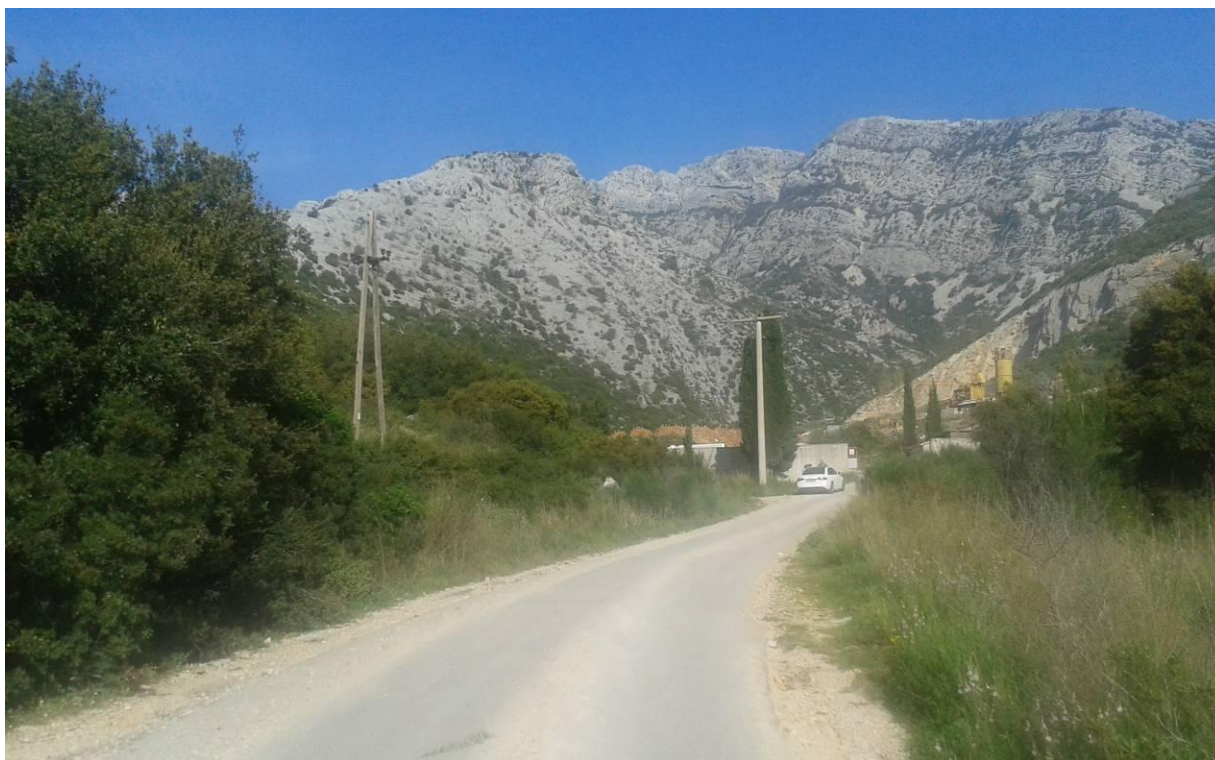
Potrebno je odrediti optimalan način korištenja, uređenja i zaštite kako bi se realizirao koncept cjelovite gospodarske zone i ostvarili značajni učinci na gospodarski razvoj općine i šireg prostora.

Ograničenja razvoja odnose se u najvećoj mjeri na potrebu očuvanja krajobraznih vrijednosti područja, zaštiti podzemnih voda i mora te zaštitu tla, što se treba postići poštivanjem propisanih mjera zaštite.

Područje Općine Orebić nalazi se u ZOP-u (Zaštićeno obalno područje mora od posebnog interesa za Državu) a područje obuhvata plana nalazi se najvećim dijelom u prostoru ograničenja (pojas kopna u širini od 1000 m).

Unutar planskog područja ne nalaze se postojeće građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku ili Županiju.

Sva buduća izgradnja treba se, svojim smještajem, gabaritima, izborom materijala i oblikovanjem kvalitetno uklopiti u prirodan izgled i strukturu terena.



Pogled prema sjeverozapadu - postojeća prilazna prometnica

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Urbanističkim planom uređenja prvenstveno treba riješiti prometnu i komunalnu infrastrukturu sa priključcima, dati osnovne smjernice za izgradnju građevina i sadržaja gospodarske namjene, propisati osnovne mjere zaštite okoliša i utvrditi odredbe za provođenje plana.

Detaljnije sagledavajući stanje u prostoru, a poštujući uvjete i smjernice određene Prostornim planom uređenja Općine Orebić, određuju se sljedeći ciljevi Plana:

- osigurati prostorne preduvjete za gradnju i uređenje zone gospodarske namjene,
- definirati infrastrukturnu mrežu: opskrbu vodom, električnom energijom, TK mrežom te odvodnjom oborinskih i fekalnih voda,
- planirati uređenje prometne infrastrukture,
- riješiti interne prometnice i propisan broj parkirališnih mjesta,
- u plansko rješenje ugraditi mjere zaštite okoliša i očuvanje prirodnih vrijednosti.

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

Ciljevi prostornog uređenja planskog područja od značaja za Općinu Orebić utvrđeni su odrednicama Prostornog plana uređenja Općine Orebić:

- kvalitetnijom prometnom integracijom općinskog prostora,
- unutrašnjom konsolidacijom (demografskom revitalizacijom, gospodarskim oživljavanjem, poboljšanom funkcionalnom organizacijom prostora i sl.),
- očuvanjem i povećanjem vrijednosti kvalitete prostora (čuvanjem i unapređivanjem svih čimbenika prirodne i kulturne baštine zbog čuvanja privlačnosti kraja),



- uključivanjem u hrvatske i europske razvojne i integracijske sustave kvalitetnim prometnim sustavima.

2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Obzirom da se radi o potpuno neizgrađenom prostoru, te činjenicu da je i planiranom namjenom zone na ovom prostoru onemogućeno stanovanje, demografski razvoj nije relevantan pokazatelj za planiranje unutar definiranih granica Plana.

Unutar obuhvata dopušteno je ukupno 10 ležajeva na nivou pojedinog izdvojenog građevinskog područja te realizacija kojeg nije dopuštena prije realizacije osnovnog proizvodnog sadržaja.

2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Planirana projekcija gospodarskog razvitka kreće od gospodarskih djelatnosti – ugostiteljstva, turizma, poljoprivrede i trgovine kao temeljnih pravaca razvitka, do industrijske i obrtničke proizvodnje, kao djelatnosti od kojih se u budućnosti očekuje napredak. Turizam kao glavna gospodarska djelatnost na području Općine, planski će se i dalje razvijati zajedno s poljoprivredom, trgovinom, industrijskom i obrtničkom proizvodnjom.

Plansko područje je dokumentima prostornog uređenja određeno kao zona gospodarske namjene u kojoj je planiran smještaj poslovnih sadržaja.

Realizacija planiranih sadržaja na području ove poslovne zone pridonijet će gospodarskom razvitku Općine, posebno u segmentu kvalitetne ponude poslovnih djelatnosti.

2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

2.1.3.1. Prometni sustav

Cestovni promet

Područje obuhvata Plana potrebno je opremiti kvalitetnom prometnom mrežom kao bi se osigurao pristup do planiranih kazeta unutar zone, a postojeće prometnice unutar obuhvata Plana potrebno je rekonstruirati u smislu proširenja kolničke konstrukcije i poboljšanja prometno-tehničkih karakteristika. Unutar zone cilj je osigurati pješačke koridore radi sigurnijeg vođenja pješaka kroz izgradnju nogostupa uz postojeće i planirane prometnice.

2.1.3.2. Elektronička komunikacijska infrastruktura

Svrha izgradnje nove elektroničke komunikacijske infrastrukture je spajanje gospodarske zone na postojeći sustav elektroničke komunikacijske mreže kroz izgradnju kabelaške kanalizacije. Gradnjom kabelaške kanalizacije potrebno je osigurati dovoljan broj telefonskih priključaka polaganjem prijenosnih medija (žični ili svjetlosni komunikacijski kabeli) u cijevi kabelaške kanalizacije.

Izgradnjom kabelaške kanalizacije omogućit će se elastično korištenje izgrađene elektroničke komunikacijske mreže, povećanje kapaciteta komunikacijske mreže, te uvođenje novijih tehnologija povezne opreme bez naknadnih građevinskih radova.



2.1.3.3. Sustav vodoopskrbe i odvodnje

Vodoopskrba

Za osiguranje dovoljnih količina vode i adekvatnih tlakova u mreži za buduće korisnike zone potrebno je izvršiti dogradnju postojeće vodoopskrbne mreže i njeno proširenje na cijelu gospodarsku zonu.

Unutar obuhvata plana neophodno je osigurati dostatne količine vode za potrebe budućih potrošača sukladno predviđenim normama potrošnje i izvesti vanjsku hidrantsku mrežu za protupožarne svrhe. Novu vodoopskrbnu mrežu potrebno je izvesti u sklopu prometnih površina polaganjem distributivnog vodoopskrbnog cjevovoda adekvatnog profila.

Odvodnja otpadnih voda

Na području obuhvata Plana potrebno je izgraditi razdjelni sustav odvodnje koji se sastoji od odvodnje sanitarnih otpadnih voda i odvodnje oborinskih otpadnih voda. Sanitarnu kanalizaciju potrebno je priključiti na planirani uređaj za pročišćavanje otpadnih voda unutar granice obuhvata plana, a oborinsku vodu sa prometnih površina je potrebno pročistiti na separatoru za oborinske vode, a pročišćenu vodu potom kontrolirano ispuštati u okolni teren putem upojnog bunara.

2.1.3.4. Energetski sustav

Elektroopskrba

Za buduću planiranu namjenu u sklopu gospodarske zone potrebno je predvidjeti jednu novu distributivnu trafostanicu 10(20)/0,4 kV kao i niskonaponsku mrežu. Priklučenje nove distributivne trafostanice u sustav elektroopskrbe potrebno je izvesti raspletom na srednjem naponu priključenjem na postojeću TS unutar obuhvata Plana. Od planirane trafostanice do novih građevina se treba razvesti niskonaponska mreža i urediti vanjska rasvjeta po nogostupu.

Nova distributivna mreža naponskog nivoa 20 i 0,4 kV treba se izvesti na način da se budućim potrošačima osigura kvalitetno i sigurno napajanje. Nove 20 kV vodove za potrebe napajanja trafostanice unutar zone treba graditi isključivo podzemnim kabelima. Niskonaponsku mrežu također treba razvijati u načelu podzemnim kabelima.

Plinoopskrba

Do izgradnje distributivne mreže planira se korištenje ukapljenog naftnog plina (UNP) za kuhanje, grijanje vode i prostorija i sl.

Obnovljivi izvori energije

Cilj je kroz plan stimulirati mogućnosti korištenja solarnih fotonaponskih panela u vidu manjih energetske jedinice za proizvodnju električne i toplinske energije (kogeneracija) koja se može koristiti za zagrijavanje, odnosno hlađenje pojedinih građevina.

2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI ZONE GOSPODARSKE NAMJENE

Ovim Planom potrebno je dodatno usmjeriti buduću gradnju, odnosno detaljnije definirati propozicije gradnje. Novu gradnju potrebno je pažljivo smjestiti u ovo prirodno okruženje krajobraza, koje je vizualno dosta eksponirano.

Uz određivanje uvjeta za gradnju novih zgrada na način da su usklađene s ambijentom i mjerilom, cilj je osigurati visoku kvalitetu uređenja prostora, uređenje parkovnih površina te uređenje ulica u njihovom punom profilu (uređenje nogostupa, javne rasvjete, opremanje elementima urbane opreme).



Posebnu pažnju potrebno je posvetiti zaštiti i uređenju površina vrijednog zelenila i njihovom oblikovanju. U tom je smislu najmanje 20% površine buduće građevne čestice poslovne namjene potrebno urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, travnjacima sa autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA ZONE POSLOVNE NAMJENE

Osnovni cilj uređenja planskog područja je stvaranje prostornih preduvjeta za izgradnju zone poslovne namjene – pretežito komunalno servisne, uz očuvanje prirodnih posebnosti i propisivanje mjera zaštite okoliša. Svi zahvati moraju biti u skladu sa zatečenim mjerilom i ambijentalnim vrijednostima prostora koji predstavlja primarno prirodni ambijent.

Jedan od osnovnih ciljeva ovog Plana je definirati broj, oblik i veličinu planiranih građevnih čestica poslovne namjene te priključke na javnu prometnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu za svaki planirani zahvat, odnosno buduću građevnu česticu poslovne namjene.

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

Urbanističkim planom uređenja potrebno je odrediti način korištenja i uvjete gradnje unutar poslovne zone, te utvrditi najprimjereniji prostorni razmještaj i arhitektonsko oblikovanje građevina.

Kod strukturiranja i oblikovanja volumena planirane gradnje potrebno je omogućiti uspostavu kvalitetnog prostornog i vizualnog odnosa, primjereno zatečenim vrijednostima i posebnostima krajobraza.

2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA ZONE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Ciljevi unapređenja uređenja planskog područja i komunalne infrastrukture definirani su Prostornim planom uređenja Općine Orebić, među ostalim i kroz utvrđene kategorije urednosti građevinskog zemljišta te smjernice za izradu planova užih područja.

S obzirom na činjenicu da je plansko područje danas djeomično neizgrađeno, izgradnji mora prethoditi izgradnja kvalitetne prometne i komunalne infrastrukturne mreže.

Za realizaciju predviđenih sadržaja biti će nužno osigurati prostorne preduvjete za izgradnju pojedinih infrastrukturnih sustava. Posebno se to odnosi na planiranje izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda (sanitarno - potrošnih, oborinskih i tehnoloških voda).

U svrhu unapređenja uređenja zone i komunalne infrastrukture potrebno je osigurati prvenstveno prostor javnog interesa (prometnice, javne pješačke površine, javna parkirališta i dr.).

Potrebno je čuvati što je više moguće prirodnog terena i zelenila kao važnog ekološkog faktora u izgrađenoj strukturi.



3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Urbanističkim planom uređenja utvrdit će se osnovni način korištenja i uređenja površina, te prometne, ulične i komunalne mreže, sukladno analizi postojećeg stanja i predviđenim ciljevima.

U obuhvatu Plana nalazi se izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene - poslovne (K1, K2, K3, I3) određeno Prostornim planom uređenja Općine Orebić (Službeni glasnik Općine Orebić 02/08, 02/10 i 07/12).

Ova zona namijenjena je isključivo gospodarskoj - poslovnoj gradnji, odnosno gradnji poslovnih sadržaja.

Uzimajući u obzir sve raspoložive podatke o prostoru (uvjete iz plana šireg područja, trenutno stanje vlasništva, karakteristike lokacije i sl.) nacrtom prijedloga UPU-a razgraničene su četiri zone (kazete) gospodarske namjene, koje definiraju planirane javne prometnice unutar zone, odnosno koridor planirane županijske ceste. Unutar svake od navedenih kazeta, moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica gospodarske (poslovne, proizvodne) namjene.

S obzirom na činjenicu da se UPU-om željela osigurati maksimalna fleksibilnost pri odabiru i realizaciji budućih gospodarskih sadržaja, u sve četiri kazete će se UPU-om omogućiti realizacija svih vrsta poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), pretežito trgovačke (K2) i pretežito komunalno servise (K3).

Jedino je mogućnost realizacije proizvodne - pretežito prehrambeno - prerađivačke namjene (I3), predviđena isključivo unutar kazete 1. Slijedom navedenog, unutar navedene kazete se u slučaju realizacije prehrambeno - prerađivačke namjene omogućuje i gradnja smještajnog kapaciteta do ukupno 10 ležajeva, realizacija kojeg nije dopuštena prije realizacije osnovnog proizvodnog sadržaja.

Unutar GZ "Podvlaštica" planira se i uređenje reciklažnog dvorišta, što je omogućeno županijskim planom, u kojem se navodi da se prostornim planovima užih područja (PPUG/O ili UPU) mogu utvrditi lokacije sabirališta otpada (reciklažna dvorišta).

Reciklažno dvorište je nadzirani ograđeni prostor namijenjen odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada. Planirano reciklažno dvorište može se smjestiti unutar kazete 3 ili kazete 4, a uređuje se i gradi u skladu s posebnim propisima.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Planu su:

- temeljna obilježja prostora i ciljevi razvoja;
- valorizacija postojeće prirodne i izgrađene sredine;
- održivo korištenje i kvaliteta prostora i okoliša, unapređivanje kvalitete života;
- postojeći i planirani broj korisnika zone.

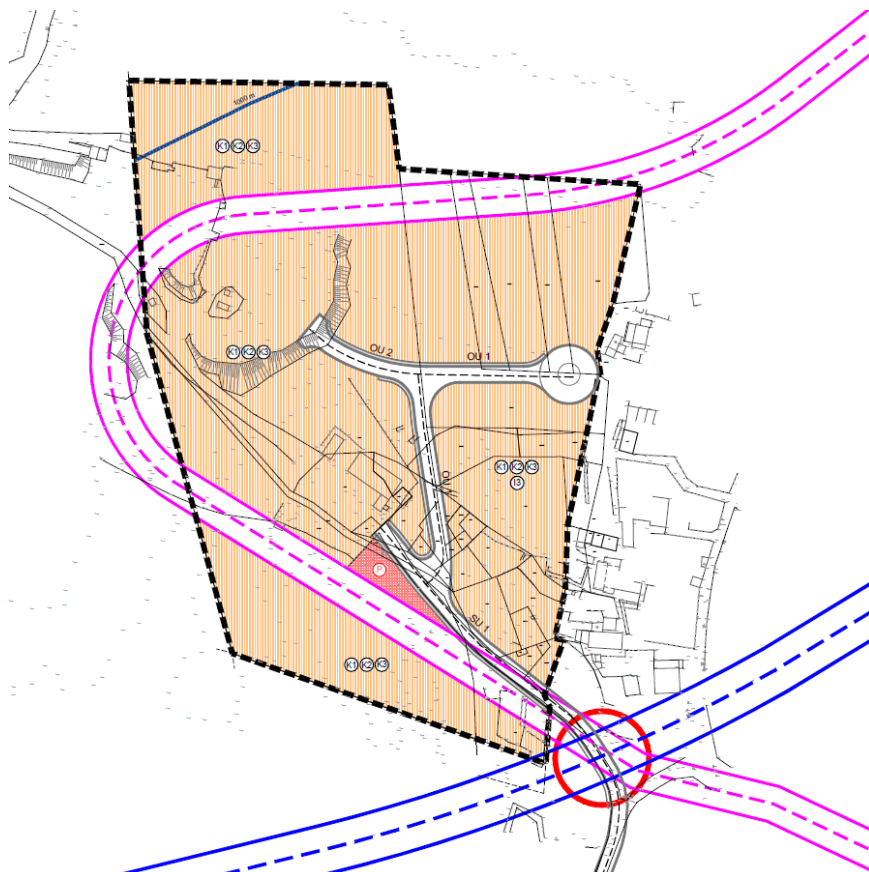
Urbanističkim planom uređenja utvrđen je osnovni način korištenja i uređenja površina, prometne, ulične i komunalne mreže, sukladno analizi postojećeg stanja i predviđenim ciljevima.



Razgraničenje prostora prema namjeni i korištenju prikazano je na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, a određeno je za:

- zonu (kazetu 1) gospodarske namjene - proizvodne - prehrambeno prerađivačke (I3) te poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3);
- zone (kazete 2, 3 i 4) poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3);
- javne prometne površine (IS).

Površina obuhvata Plana iznosi 4,07 ha.



Izvod iz kartografskog prikaza 1. Korištenje i namjena površina

Zona (kazeta 1) gospodarske namjene - proizvodne - prehrambeno prerađivačke (I3) te poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3)

Zona (kazeta 1) proizvodne - prehrambeno prerađivačke (I3) te poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3) namijenjena je smještaju:

- osnovnih sadržaja - zgrada, sklopova i površina za poslovnu (uslužnu i/ili trgovačku i/ili komunalno - servisnu) i/ili proizvodnu (prehrambeno-prerađivačku) djelatnost sukladno tipu namjene;
- pratećih sadržaja - površine, zgrade i njihovi dijelovi sportsko - rekreacijske, namjene, društvene namjene (bez odgojno-obrazovnih ustanova) te poslovne namjene (za ugostiteljsku djelatnost osim pružanja usluga smještaja te zabavne, trgovačke, uslužne, uredske i sl. sadržaje.



Iznimno, u slučaju realizacije proizvodne namjene – prehrambeno-prerađivačke (I3) dopušta se, u svrhu promidžbe proizvoda, gradnja smještajnog kapaciteta do ukupno 10 ležajeva (na nivou cijele kazete), realizacija kojeg nije dopuštena prije realizacije osnovnog proizvodnog sadržaja.

Zone (kazete 2, 3 i 4) poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3)

Zone (kazete 2, 3 i 4) poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3) namijenjene su smještaju:

- osnovnih sadržaja - zgrada, sklopova i površina za poslovnu (uslužnu i/ili trgovačku i/ili komunalno - servisnu) djelatnost sukladno tipu namjene;
- pratećih sadržaja - površine, zgrade i njihovi dijelovi sportsko - rekreacijske, namjene, društvene namjene (bez odgojno-obrazovnih ustanova) te poslovne namjene (za ugostiteljsku djelatnost osim pružanja usluga smještaja te zabavne, trgovačke, uslužne, uredske i sl. sadržaje.

Unutar zona poslovne namjene - kazeta 3 i 4 moguće je uređenje sabirališta otpada - reciklažnog dvorišta. Reciklažno dvorište je nadzirani ograđeni prostor namijenjen odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada. Planirano reciklažno dvorište uređuje se i gradi u skladu s posebnim propisima.

Javne prometne površine (IS)

Javne prometne površine su površine na kojima se mogu graditi i uređivati linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine.

Na javnim prometnim površinama (kao i uz interne prometnice), vođeni su vodovi telekomunikacijskog sustava, sustava vodoopskrbe i odvodnje i energetskog sustava.

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

Tablica: Iskaz površina prema namjeni površina na području obuhvata UPU-a:

Namjena površina		Površina (ha)	Postotak u odnosu na obuhvat plana (%)
Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene - poslovne (K1, K2, K3, I3)	Gospodarska namjena - poslovna (K1, K2, K3)	2,62	64,36
	Gospodarska namjena - poslovna (K1, K2, K3, I3)	0,57	14,01
	Površina javnog parkirališta (P)	0,04	0,98
	Površina prometnica (OU1, OU2)	0,27	6,64
	Površina prometnica (koridor planirane županijske ceste)	0,57	14,01
UKUPNO		4,07	100%



3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Planom su osigurane površine i trase infrastrukturnih građevina i to za:

- prometni sustav,
- sustav elektroničke komunikacijske infrastrukture,
- vodnogospodarski sustav (vodoopskrba, odvodnja),
- energetska sustav (struja, plin, obnovljivi izvori energije).

Na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE grafički su određeni uvjeti priključenja građevnih čestica na infrastrukturnu mrežu. Prikazan je mogući smjer priključenja na infrastrukturnu mrežu položen na javnim površinama. Građevna čestica koja se formira unutar zone (kazete) može se priključiti na infrastrukturnu mrežu u bilo kojoj točki duž onih javnih površina koje su naznačene simbolom.

Uvjeti gradnje prometne mreže

Rješenje prometnog sustava unutar obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu 2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Prometni sustav. Planom su definirane površine za gradnju prometnica i način njihovog priključenja na postojeću i planiranu prometnu mrežu. Unutar prometnih površina, ovisno o kategoriji prometnice, određen je raspored i širina prometnih traka, te položaj i širina nogostupa.

Površine prometnica namijenjene su uređenju i izgradnji novih cesta s kolnim i pješačkim površinama.

Sustav cestovnog prometa na području obuhvata Plana sačinjavaju:

- sabirna ulica unutar zone:
 - SU1 – u južnom dijelu obuhvata Plata od javnog parkirališta (P) do postojeće lokalne ceste L 69024 (Stanković-D414) izvan granice obuhvata Plana;
- ostale ulice unutar zone:
 - OU1 - spoj na sabirnu ulicu SU1 (ulica sa slijepim kružnim završetkom uz istočnu granicu obuhvata Plana);
 - OU 2 - spoj na ostalu ulicu OU1 (ulica sa slijepim završetkom na zapadnoj strani obuhvata)
- parkirališna površina uz sabirnu ulicu SU1:
 - spoj na sabirnu ulicu SU1 u jugo-zapadnom dijelu obuhvata plana

Sabirna ulica (SU1)

Priključak i prilaz sa sabirne ulice SU1 na postojeću lokalnu cestu L 69024 (Stanković-D414) mora biti usklađen s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključka i prilaza na javnu cestu (NN 119/07), važećom normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini U.C4.050, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN 110/01), ostalim zakonima, propisima i normativima vezanim za predmetno područje planiranja, projektiranja.

Za sabirnu ulicu (SU1) Planom je definirana širina poprečnog profila prometnice sa dvije prometne trake i jednostranim nogostupom. Minimalna širina prometne trake će se definirati posebnim projektima ali ne može biti manja od 3,25 m, a širina nogostupa ne smije biti manja od 1,50 m.

Ostale ulice (OU1 i OU2)

Za ostale ulice (OU1 i OU2) Planom se predviđaju dvije prometne trake minimalne širine 3,00 m, a širina nogostupa je 1,50 m.



Raskrižja

Spoj sabirne ulice (SU1) i lokalne ceste L 69024 (Stanković-D414) treba realizirati kao klasično raskrižje sa minimalnim radijusom zaobljenja rubnjaka od 12 m. Na raskrižjima sabirne ulice SU1 sa ostalim ulicama se dopuštaju i manji radijusi zaobljenja, ali ne manje od 5 m.

Javni prijevoz

Područje obuhvata Plana može se povezati u sustav javnog prijevoza na način da se osiguraju dva nova nasuprotna autobusna stajališta duž sabirne ulice SU1 ili u koridoru lokalne ceste L 69024 (Stanković-D414), a sve prema Pravilniku o autobusnim stajalištima (NN19/07).

Biciklistički i pješački promet

Unutar obuhvata Plana nisu posebno planirane biciklističke staze, a biciklistički promet se može odvijati u sklopu postojećih i planiranih ulica ukoliko drugim propisima nije drugačije određeno.

Za sigurnije odvijanje pješačkog prometa planirani su pješački nogostupi uz sve nove ulice. Minimalna širina pješačkih nogostupa iznosi 1,50 m, a planirani su jednostrano.

Pješačke površine moraju imati primjerenu završnu obradu hodne površine, moraju biti osvijetljene vanjskom rasvjetom, te na njihovoj površini treba adekvatno riješiti odvodnju oborinskih voda.

Sve pješačke površine moraju se izvesti tako da se onemogući stvaranje arhitektonskih barijera temeljem Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Promet u mirovanju (parkirne površine)

Način i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvaćenom Planom određivat će se posebnom odlukom Općine Orebić o prometu u mirovanju, uz osnovno načelo da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje akt kojim se dozvoljava gradnja.

Najmanji broj parkirališnih mjesta (PM) po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje prema tablici:

Namjena građevine	Broj parkirališnih mjesta
Poslovanje (uredi, kancelarije, biroi i sl.)	1,5 PM/100 m ² GBP
Proizvodnja, prerada i skladišta	1 PM/100 m ² GBP ili 0,45 PM /1zaposleni
Uprava i administracija	1 PM/100 m ² GBP
Trgovina	1,5-2,5 PM/100 m ² GBP
Ugostiteljstvo	4 PM/100 m ² GBP ili 1,5 PM/jedan stol

Minimalna površina parkirališnog mjesta za osobne automobile iznosi 2,50 x 5,00 m. Na parkiralištima građevnih čestica uz gore navedene kriterije mora se osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za vozila osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

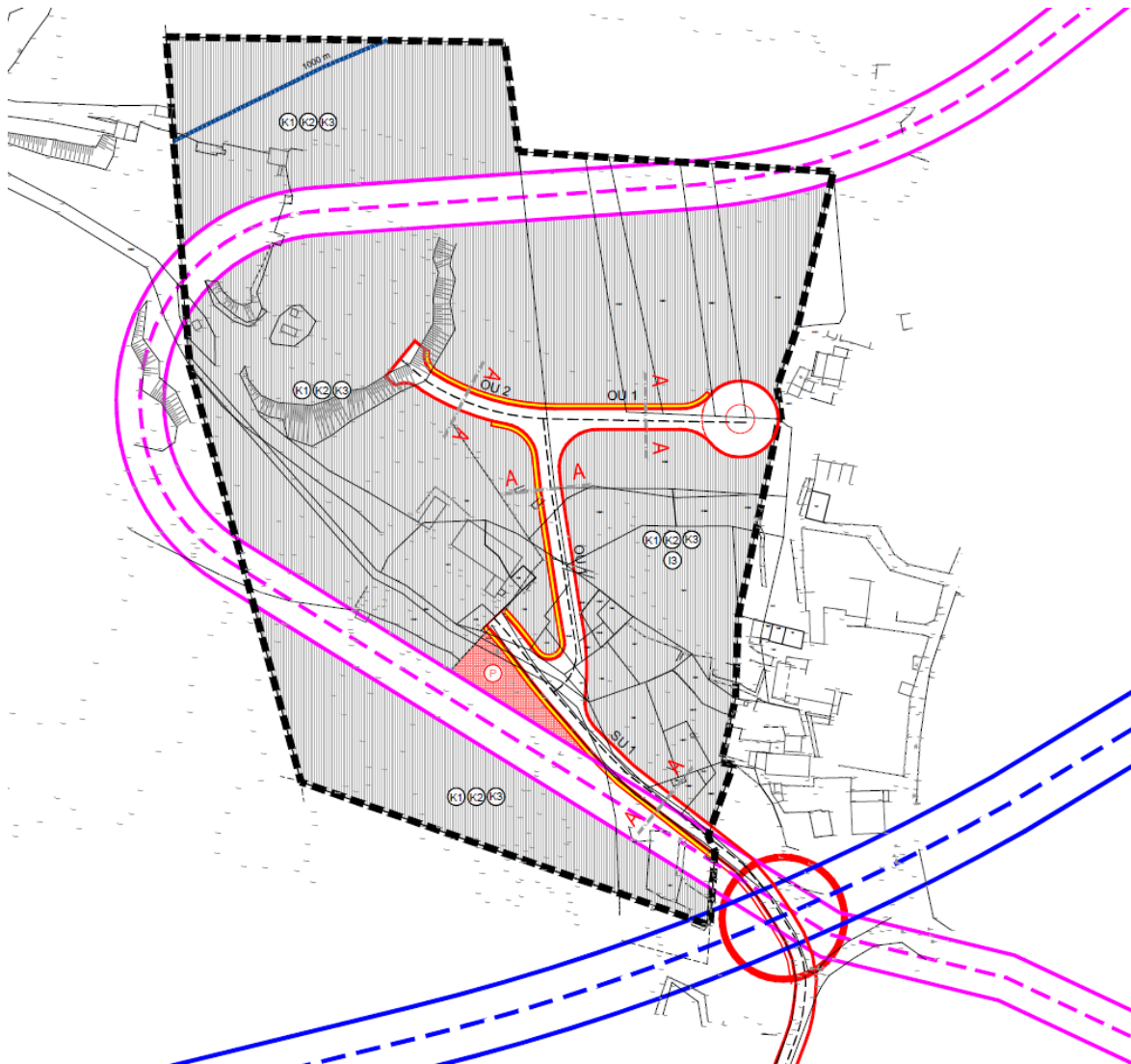
Broj parkirališnih mjesta za vozila osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti mora biti min. 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta na čestici, odnosno minimalno jedno mjesto za parkirališne površine manje od 20 parkirališnih mjesta.



Parkirališna mjesta moraju biti vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, a smještavaju se na mjesta najbliža pješačkoj površini ili ulazu u građevinu.

Kolni i pješački pristupi građevinama moraju se izvesti u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

U zoni javnog parkirališta (P) koje se nalazi uz sabirnu ulicu SU1 potrebno je predvidjeti ulaz/izlaz na parkirališnu površinu, a unutar parkirališne površine (P) realizirati minimalno 12 parkirališnih mjesta za osobne automobile. Na svaka četiri parkirališna mjesta je potrebno zasaditi minimalno jedno stablo.



Izvod iz kartografskog prikaza 2a. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometni sustav



3.5 KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

3.5.1. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture

Nepokretna i pokretna mreža

Na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav, Elektronička komunikacijska infrastruktura, prikazana je nepokretna elektronička komunikacijska mreža.

Planom se predviđa izgradnja nove infrastrukture za elektroničke komunikacije i povezne opreme unutar površina planiranih i postojećih ulica. Izgradnja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture u vidu kableske kanalizacije svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopojsnih usluga.

Izgradnjom kableske kanalizacije omogućit će se elastično korištenje izgrađene telekomunikacijske mreže kroz povećanje kapaciteta, mogućnost izgradnje mreže za kablesku televiziju i uvođenje nove tehnologije prijenosa optičkim kabelima u pretplatničku mrežu bez naknadnih građevinskih radova.

Trasu kableske kanalizacije dozvoljeno je polagati mimo pravocrtna trasa uz blagi luk koji će omogućiti uvlačenje telekomunikacijskih kabela.

Planirana kableska kanalizacija gradi se u pravilu sa cijevima tipa PEHD promjera ϕ 50 i 75 mm, ili PVC cijevima promjera ϕ 110 mm. Na mjestima izrade spojnica na položenim kabelima te kod planiranih distributivnih točaka, predviđa se ugradnja odgovarajućih montažnih kableskih zdenaca različitih dimenzija ovisno o namjeni zdenaca. Lokaciju i veličinu zdenaca kao i odabir trase potrebno je usuglasiti i temeljiti na izvedbenim projektima ostale infrastrukture a naročito projektu ceste.

Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca treba biti tolika da je minimalna udaljenost od površine terena do tjemena cijevi u gornjem redu min 0.7 m. Na prijelazu prometnica taj razmak mora biti min 1,0 m.

Od zdenaca trase kableske kanalizacije do zdenca uz ili u objektu i dalje prema instalacijskom telekomunikacijskom ormariću potrebno je položiti 2 PEHD cijevi ϕ 40 mm. za manju odnosno 3 za veću građevinu.

Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema prema načinu postavljanja, dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat), i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.

Smještaj samostojećih antenskih stupova na području Dubrovačko-neretvanske županije utvrđen je temeljem stručne podloge „Zajednički plan razvoja pokretne komunikacijske infrastrukture“ izrađen od Udruge pokretnih komunikacija Hrvatske i potvrđen od Hrvatske agencije za poštu i elektroničke komunikacije i mora biti u skladu sa uvjetima iz Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije.

Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenim posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete prilikom ishoda lokacijske dozvole.



Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Komunalnu infrastrukturu treba graditi unutar površina postojećih i planiranih ulica u sklopu kolnika i nogostupa poštujući minimalne dopuštene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže.

Aktom kojim se odobrava gradnja odredit će se detaljan položaj vodova komunalne infrastrukturne mreže unutar prometnih površina kao i infrastrukturnih građevina unutar pojedine zone. Izgradnja treba biti usklađena s dodatnim posebnim uvjetima javnih komunalnih poduzeća, koja su nadležna za pojedine vodove infrastrukturne mreže.

3.5.2. Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba

Rješenje sustava vodoopskrbe unutar obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu 2c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Vodnogospodarski sustav.

Zona će se opskrbiti vodom iz postojećeg magistralnog cjevovoda na kojem je ugrađen redukcijski ventil od kojega vodi distributivni cjevovod za naselje Stanković, a nalazi se južno od obuhvata Plana (izvan obuhvata). Ukoliko je kapacitet sa postojećeg cjevovoda premali potrebno je izvesti novi distributivni cjevovod do zone odnosno rekonstruirati postojeći kako bi se postigao zahtijevani kapacitet opskrbe obzirom da se potrošnja predmetnog područja tijekom ljeta približila raspoloživim kapacitetima sustava. Daljnjoj izgradnji se može pristupiti tek po osiguranju dostatnih količina vode u vodoopskrbnom sustavu odnosno uz suglasnost nadležnog komunalnog poduzeća

Planirani vodoopskrbni cjevovodi u zoni polažu se unutar prometnih površina na nogostupu. Ukoliko to nije moguće, cjevovod treba položiti unutar kolnika.

Priključne vodove vodoopskrbne mreže unutar zone potrebno je izvesti iz cijevi minimalnog profila DN 100 mm. Vodoopskrbnu mrežu treba formirati prstenasto (ukoliko je to moguće) radi izjednačenja tlaka u mreži i opskrbe potrošača vodom iz dva smjera.

Vodovodne cijevi potrebno je polagati u rov čija se širina utvrđuje prema profilu cjevovoda, na propisnu dubinu kao zaštita od smrzavanja i mehaničkog oštećenje cijevi.

Hidrante je potrebno spojiti na vod lokalne mreže, uz obaveznu izvedbu zasuna, sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN broj 08/06).

Odvodnja

Rješenje sustava odvodnje otpadnih voda unutar obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu 2c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Vodnogospodarski sustav.

Sustav odvodnje otpadnih voda planiran je kao razdjelni sustav. Cjevovodima se posebno prikupljaju sanitarne otpadne vode i oborinske vode.

Sanitarne otpadne vode odvođe se planiranim kolektorom položenim unutar koridora planiranih ulica u smjeru planiranog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u jugoistočnom dijelu obuhvata. Alternativno se otpadne vode mogu spojiti na javni sustav odvodnje ukoliko se u međuvremenu izvede do granice obuhvata Plana. Uređaj za pročišćavanje treba biti koncipiran na način da zadovolji zahtijevane standarde za pročišćavanjem otpadnih voda sukladno zakonskoj regulativi (biološki stupanja pročišćavanja i sl.).



Pročišćene otpadne vode se upuštaju u okolni teren putem upojnog bunara. Upojni bunar se može izvesti od tipskih (montažnih dijelova) odnosno na licu mjesta izvedbom slojeva za filtriranje. Udaljenost ruba upojnog bunara u odnosu na susjedne parcele i građevine iznosi minimalno jedan metar, a udaljenost od kolnika iznosi minimalno 2 m. Građevina se izvodi kao potpuno ukopana. Upojni bunar se mora izvesti na način da ne ugrožava statičku stabilnost okolnih građevina na vlastitoj ili susjednim parcelama.

Sanitarne vode iz građevina potrebno je ispuštati u kanalizacijski sustav preko priključno - kontrolnih okana.

Sve pravne i fizičke osobe dužne su otpadne vode ispuštati sukladno Odluci o odvodnji otpadnih voda.

Sastav otpadnih voda koje se upuštaju u kanalizacijski sustav mora biti u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 80/13 i 43/14) i Uredbi o standardu kakvoće voda (NN 73/13) obzirom da se predmetno područje nalazi u osjetljivom području temeljem čl. 49. Zakona o vodama i Odluke o određivanju osjetljivih područja (NN 81/10).

Cijela gospodarska zona se nalazi unutar treće zone sanitarne zaštite izvorišta. Sve aktivnosti unutar zone, a koje se odnose na postupanje sa otpadnim vodama (oborinske i sanitarno-tehničke), moraju biti u skladu sa Pravilnikom o utvrđivanju zona sanitarne zaštite izvorišta (NN 66/11 i 47/13) kao i svih budućih zakonskih i podzakonskih akata koji se odnose za vodozaštitne zone.

Prema Odluci o granicama vodnih područja NN (79/10) predmetno područje nalazi se unutar Jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora (NN 97/10, 31/13), područje zahvata nalazi se unutar područja malog sliva "Neretva-Korčula" koje pripada sektoru F.

Oborinske vode s prometnih površina potrebno je prikupiti u kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi, te tako obrađenu vodu ispustiti u okolni teren preko separatora mineralnih ulja i ugljikovodika odnosno upojnog bunara. Separator mineralnih ulja se izvodi kao podzemna građevina koja mora biti udaljena od susjedne parcele minimalno 1 m. Minimalna udaljenost separatora od ruba kolnika iznosi 2 m.

Za odvodnju oborinskih voda s javnih površina, nadležan je upravitelj sustava za odvodnju oborinske vode s nerazvrstanih (lokalnih) prometnica odnosno jedinice lokalne samouprave ili komunalno društvo.

Oborinske vode sa krovova građevina i ostalih površina prikupljaju se unutar svake građevne čestice u spremnike, pa se mogu iskoristiti za zalijevanje zelenih i drugih površina na građevnoj čestici. Također je dopušteno ispuštanje uvjetno čistih krovnih oborinskih voda u okolni teren preko upojnog bunara unutar građevne čestice. Nije dozvoljeno ispuštanje voda s predmetne građevne čestice na susjedne, javne prometne površine i druge čestice.

Sve oborinske vode sa većih manipulativnih odnosno parkirališnih površina (sve površine veće od 500 m²), a koje se nalaze unutar građevne čestice potrebno je prije upuštanja u okolni teren na predmetnoj čestici pročititi na separatorima mineralnih ulja i ugljikovodika.

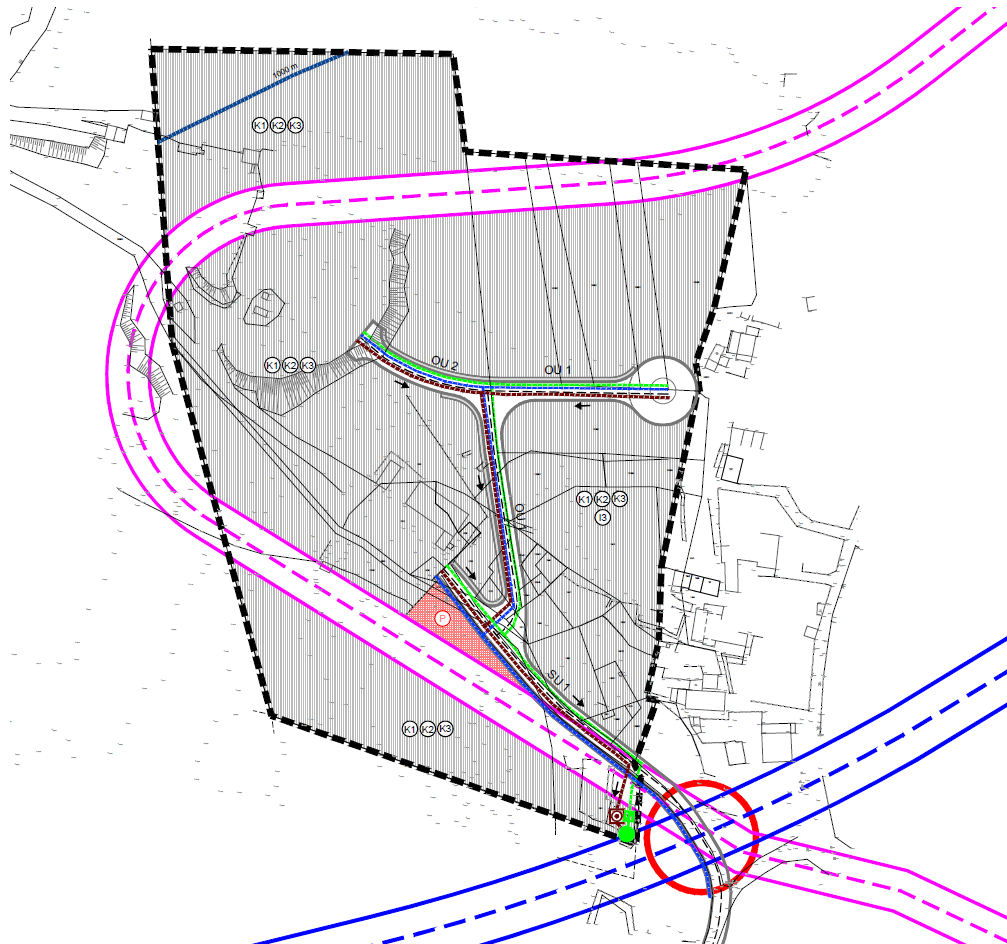
Kanalizacijski sustav otpadnih voda potrebno je izvesti od PEHD, poliesterskih, PVC ili jednako vrijednih cijevi.



Revizijska okna na trasi cjevovoda potrebno je izvesti kao montažna, monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka površina).

Svi zahvati na sustavu odvodnje moraju biti usklađeni s odredbama Zakona o vodama i vodopravnim uvjetima, te drugim važećim propisima iz područja vodnog gospodarstva.

Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.



Izvod iz kartografskog prikaza 2c. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav

3.5.3. Energetski sustav

Elektroopskrba

Planirana trafostanica 20(10)/0,4 kV (TS-PLAN) će se graditi na lokaciji ucrtanoj u grafičkom dijelu plana.

Mikro lokacija trafostanice TS PLAN odredit će se nakon definiranja stvarnih potreba budućih kupaca. Trafostanica TS PLAN-1 će se graditi kao samostojeća građevina.

Ako se trafostanica 20(10)/0,4 kV (TS PLAN) gradi kao samostojeća u vlasništvu distribucije, potrebno je osigurati zasebnu parcelu na način da trafostanica bude minimalno udaljena 1 m od granice parcele i 2 m od kolnika.



Planom se dopušta rekonstrukcija postojeće trafostanice što podrazumijeva izmjene transformatora i povećanje njihove snage, a dopušta se i izvedba zamjenske trafostanice (gradnja građevine trafostanice i ugradnja nove opreme). Uvjeti su u tom slučaju identični uvjetima iz prethodnog stavka ovog članka.

Za one nove kupce električne energije koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz planirane trafostanice 20(10)/0,4 kV treba osigurati lokaciju za novu (dodatnu) trafostanicu 20(10)/0,4 kV (kao samostojeću građevinu ili kao ugrađenu u građevini) unutar predmetne građevinske čestice.

Vodovi 20(10) kV naponskog nivoa izvodit će se isključivo podzemnim kabelima po načelnim trasama prikazanim u grafičkom dijelu Plana. Moguća odstupanja trasa moraju biti obrazložena kroz projektnu dokumentaciju, a točne trase odredit će se tek po određivanju mikro lokacije trafostanice.

Trase buduće niskonaponske mreže nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana, već će se izvoditi prema zasebnim projektima. Niskonaponska mreža će se izvoditi kao podzemna ili kao nadzemna sa samonosivim kabelskim vodičima na betonskim ili željeznim stupovima.

Vanjska rasvjeta cesta i pješačkih staza unutar zone plana riješit će se zasebnim projektima, kojima će se definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova, njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i rasvjetnih tijela te traženi nivo osvijetljenosti.

Opskrba plinom

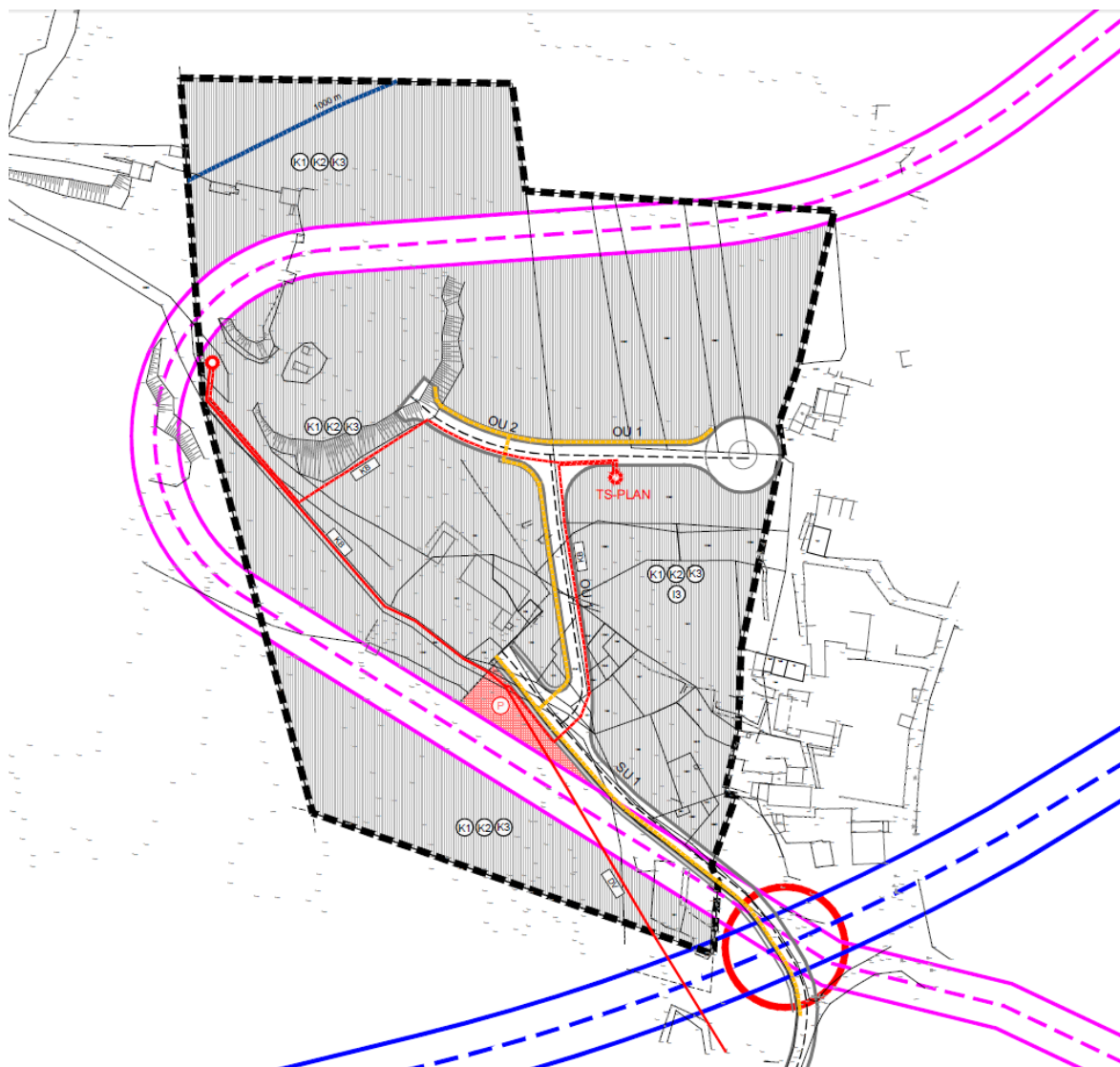
Planom se dopušta izgradnja distributivne plinske mreže nakon provedbe plinifikacije cijele zone prirodnim plinom. Do izgradnje plinovoda planom se dopušta korištenje ukapljenog naftnog plina za grijanje i hlađenje građevina i pripremu tople vode.

Eventualne buduće plinovode na bazi prirodnog plina treba smještati unutar površine planiranih ulica, pri čemu se cjevovodi moraju izvoditi kao srednje tlačni minimalnog tlaka 1 bar, a maksimalno 4 bara. Plinovod se planira od PEHD PE100 SDR11 S5 cijevi, a planirani promjeri plinovoda su $d=160$ mm, $d=110$ mm, $d=90$ mm, $d=63$ mm. Najmanji dozvoljeni razmak između plinske cijevi i ostalih uređaja i instalacija komunalne infrastrukture iznosi 1,0 m, od drvoreda i građevina iznosi 2,50 m, a najmanji dozvoljeni vertikalni razmak kod križanja s ostalim instalacijama iznosi 0,50 m.

Plinske cijevi se polažu na pješčanu posteljicu, a debljina nadsloja iznad cijevi iznosi najmanje 0,90 m. Ukoliko se cjevovod mora polagati na manjim dubinama od 0,90 m, plinske se cijevi zaštićuju sa dodatnom čeličnom cijevi u koju se uvlači planirani cjevovod kako bi se izbjeglo pucanje cijevi uslijed prometnog opterećenja.

Obnovljivi izvori energije

Planom se dopušta korištenje obnovljivih izvora energije (solarna energija-solarni fotonaponski paneli). Planom je dopuštena ugradnja solarnih fotonaponskih panela za proizvodnju električne energije koja se može koristiti za zagrijavanje, odnosno hlađenje pojedinih građevina. Također se mogu ugraditi i solarni kolektori za pripremu tople vode unutar građevina. Solarni fotonaponski paneli i solarni kolektori se mogu postavljati na krovove građevina ili kao pokrov iznad parkirališnih površina uz uvjet da ne ugrožavaju statičku stabilnost građevine.



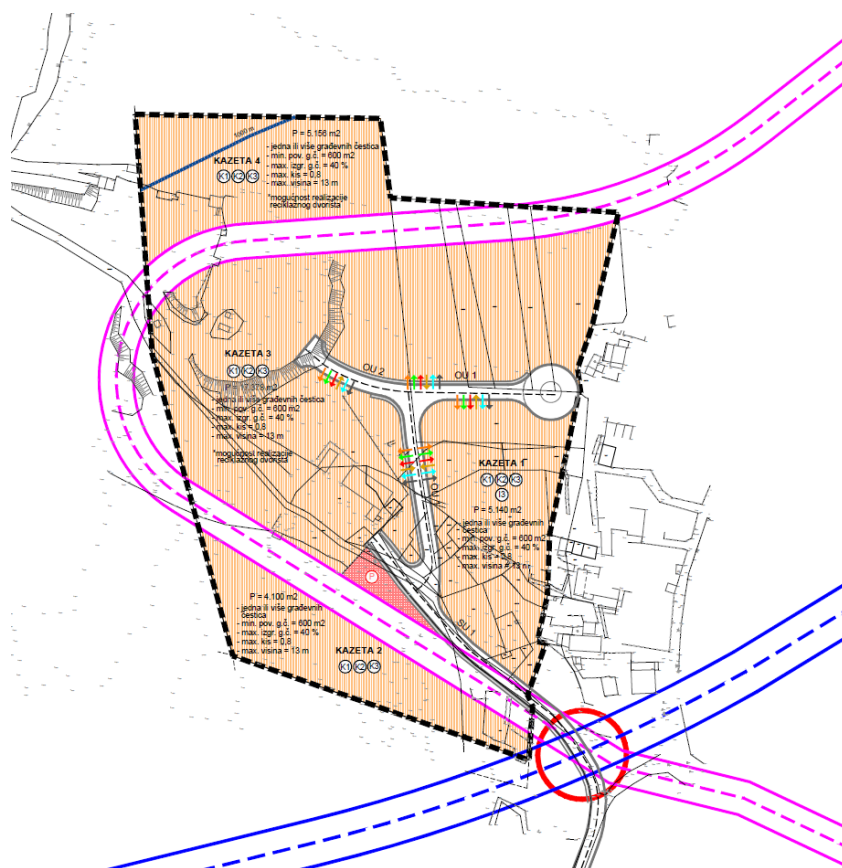
Izvod iz kartografskog prikaza 2b. Prometna, ulična i komunalna infrastruktura mreža - Energetski sustav, Elektronička komunikacijska infrastruktura

3.6. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU POVRŠINA

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Smještaj sadržaja gospodarskih djelatnosti se na području obuhvata Plana predviđa na površinama koje su kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA određene kao površine gospodarske namjene - proizvodne - prehrambeno prerađivačke (I3) i poslovne - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3).



Izvod iz kartografskog prikaza 4b. Način i uvjeti gradnje, Način gradnje

Uvjeti smještaja građevina unutar zone (kazete 1) gospodarske namjene - proizvodne - prehrambeno prerađivačke (I3) te poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3)

1. oblik i veličina građevne čestice

Unutar zone (kazete 1) proizvodne - prehrambeno prerađivačke (I3) te poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3). moguće je formirati više građevnih čestica, s tim da najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m².

Oblik građevne čestice treba biti što pravilniji, po mogućnosti usporednih međa, najmanje širine fronte od 20,0 m te poželjno izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:3.

2. namjena građevine

Na građevnoj čestici iz prethodnog stavka moguća je gradnja jedne ili više građevina (složene građevine) proizvodne - prehrambeno prerađivačke (I3) te poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3). U slučaju realizacije proizvodne namjene – prehrambeno-prerađivačke (I3) dopušta se, u svrhu promidžbe proizvoda, gradnja smještajnog kapaciteta do ukupno 10 ležajeva (na nivou cijele kazete), realizacija kojeg nije dopuštena prije realizacije osnovnog proizvodnog sadržaja.

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,4.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8.

Visinu i katnost građevina i postrojenja na građevnoj čestici određuju tehnološki zahtjevi, pri čemu ukupna visina građevina može iznositi najviše 13,0 m.

Propisuje se samostojeći način građenja.



Najmanja međusobna udaljenost zgrada (dijelova složene građevine) na građevnoj čestici iznosi polovicu visine više građevine.

Najmanja udaljenost zgrade od susjednih čestica (osim čestice javne prometne površine) iznosi polovicu visine građevine;

4. oblikovanje građevina

Građevine gospodarske namjene potrebno je oblikovati prema načelima suvremenog načina građenja i uređivanja, suvremenim arhitektonskim izričajem, uz primjenu kvalitetnih tehnologija građenja, visoke tehnološke i estetske razine, te prema načelima oblikovanja reprezentativnih, uredskih, trgovačkih i drugih poslovnih građevina. Dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojećih materijala.

Oblikovanjem pročelja građevina potrebno je izbjeći učinak masivnosti pročelja, i to:

- ritmom i kompozicijom otvora i drugih elemenata na pročeljima,
- upotrebom raznovrsnih materijala,
- nadstrešnicama na pročelju građevine,
- drugim arhitektonskim elementima i konstrukcijama.

Oblikovanjem, uređenjem i održavanjem pročelja svih građevina kao i ugradnjom elemenata vizualnih komunikacija na građevinama, potrebno je ostvariti što kvalitetniju sliku prostora.

Krovište se oblikuje u skladu s usvojenom tehnologijom građenja, ovisno o vrsti same zgrade i potrebama tehnološkog procesa. Pokrov te nagib i broj krovnih ploha ovisit će o namjeni i svrsi same zgrade. Pokrov ne smije biti svijetle i reflektirajuće boje. Vanjsko oblikovanje zgrade obavezno je arhitektonski prilagoditi krajoliku, skrbeći da se ne naruši slika obližnjeg naselja. Pri odabiru boja pročelja potrebno je rabiti akromatski spektar boja (preporučuju se nijanse sive).

5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu

Način priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA (2a, 2b i 2c) te na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

6. uređenje građevne čestice

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima Plana.

Visina neprozirnog dijela ograde građevne čestice može iznositi do 1,0 m, a ukupna visina do 3,0 m. Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s odredbama Plana.

7. mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), u skladu s posebnim propisima.

Uvjeti smještaja građevina unutar zone (kazete 2) poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3)

1. oblik i veličina građevne čestice

Unutar zone (kazete 2) poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3) moguće je formirati više građevnih čestica, s tim da najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m².

Oblik građevne čestice treba biti što pravilniji, po mogućnosti usporednih međa, najmanje širine fronte od 20,0 m te poželjno izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:3.



2. namjena građevine

Na građevnoj čestici iz prethodnog stavka moguća je gradnja jedne ili više građevina (složene građevine) poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3).

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,4.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8.

Visinu i katnost građevina i postrojenja na građevnoj čestici određuju tehnološki zahtjevi, pri čemu ukupna visina građevina može iznositi najviše 13,0 m.

Propisuje se samostojeći način građenja.

Najmanja međusobna udaljenost zgrada (dijelova složene građevine) na građevnoj čestici iznosi polovicu visine više građevine.

Najmanja udaljenost zgrade od susjednih čestica (osim čestice javne prometne površine) iznosi polovicu visine građevine;

4. oblikovanje građevina

Građevine gospodarske namjene potrebno je oblikovati prema načelima suvremenog načina građenja i uređivanja, suvremenim arhitektonskim izričajem, uz primjenu kvalitetnih tehnologija građenja, visoke tehnološke i estetske razine, te prema načelima oblikovanja reprezentativnih, uredskih, trgovačkih i drugih poslovnih građevina. Dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojanih materijala.

Oblikovanjem pročelja građevina potrebno je izbjeći učinak masivnosti pročelja, i to:

- ritmom i kompozicijom otvora i drugih elemenata na pročeljima,
- upotrebom raznovrsnih materijala,
- nadstrešnicama na pročelju građevine,
- drugim arhitektonskim elementima i konstrukcijama.

Oblikovanjem, uređenjem i održavanjem pročelja svih građevina kao i ugradnjom elemenata vizualnih komunikacija na građevinama, potrebno je ostvariti što kvalitetniju sliku prostora.

Krovište se oblikuje u skladu s usvojenom tehnologijom građenja, ovisno o vrsti same zgrade i potrebama tehnološkog procesa. Pokrov te nagib i broj krovnih ploha ovisit će o namjeni i svrsi same zgrade. Pokrov ne smije biti svijetle i reflektirajuće boje. Vanjsko oblikovanje zgrade obavezno je arhitektonski prilagoditi krajoliku, skrbeći da se ne naruši slika obližnjeg naselja. Pri odabiru boja pročelja potrebno je rabiti akromatski spektar boja (preporučuju se nijanse sive).

5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu

Način priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA (2a, 2b i 2c) te na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

6. uređenje građevne čestice

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima Plana.

Visina neprozirnog dijela ograde građevne čestice može iznositi do 1,0 m, a ukupna visina do 3,0 m.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu odredbama Plana.

7. mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), u skladu s posebnim propisima.



Uvjeti smještaja građevina unutar zona (kazeta 3 i 4) poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3)

1. oblik i veličina građevne čestice

Unutar svake od zona (tj. kazeta 3 i 4) poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3) moguće je formirati više građevnih čestica, s tim da najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m².

Oblik građevne čestice treba biti što pravilniji, po mogućnosti usporednih međa, najmanje širine fronte od 20,0 m te poželjno izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:3.

2. namjena građevine

Na građevnoj čestici iz prethodnog stavka moguća je gradnja jedne ili više građevina (složene građevine) poslovne namjene - pretežito uslužne (K1), trgovačke (K2) i komunalno - servisne (K3). Također je moguće uređenje sabirališta otpada (reciklažnog dvorišta). Reciklažno dvorište je nadzirani ograđeni prostor namijenjen odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada. Planirano reciklažno dvorište uređuje se i gradi u skladu s posebnim propisima.

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,4.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8.

Visinu i katnost građevina i postrojenja na građevnoj čestici određuju tehnološki zahtjevi, pri čemu ukupna visina građevina može iznositi najviše 13,0 m.

Propisuje se samostojeći način građenja.

Najmanja međusobna udaljenost zgrada (dijelova složene građevine) na građevnoj čestici iznosi polovicu visine više građevine.

Najmanja udaljenost zgrade od susjednih čestica (osim čestice javne prometne površine) iznosi polovicu visine građevine;

4. oblikovanje građevina

Građevine gospodarske namjene potrebno je oblikovati prema načelima suvremenog načina građenja i uređivanja, suvremenim arhitektonskim izričajem, uz primjenu kvalitetnih tehnologija građenja, visoke tehnološke i estetske razine, te prema načelima oblikovanja reprezentativnih, uredskih, trgovačkih i drugih poslovnih građevina. Dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojećih materijala.

Oblikovanjem pročelja građevina potrebno je izbjeći učinak masivnosti pročelja, i to:

- ritmom i kompozicijom otvora i drugih elemenata na pročeljima,
- upotrebom raznovrsnih materijala,
- nadstrešnicama na pročelju građevine,
- drugim arhitektonskim elementima i konstrukcijama.

Oblikovanjem, uređenjem i održavanjem pročelja svih građevina kao i ugradnjom elemenata vizualnih komunikacija na građevinama, potrebno je ostvariti što kvalitetniju sliku prostora.

Krovište se oblikuje u skladu s usvojenom tehnologijom građenja, ovisno o vrsti same zgrade i potrebama tehnološkog procesa. Pokrov te nagib i broj krovnih ploha ovisit će o namjeni i svrsi same zgrade. Pokrov ne smije biti svijetle i reflektirajuće boje. Vanjsko oblikovanje zgrade obavezno je arhitektonski prilagoditi krajoliku, skrbeći da se ne naruši slika obližnjeg naselja. Pri odabiru boja pročelja potrebno je rabiti akromatski spektar boja (preporučuju se nijanse sive).

5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu

Način priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA (2a, 2b i 2c) te na kartografskom prikazu 4a. NAČIN I UVJETI GRADNJE.



6. uređenje građevne čestice

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima Plana.

Visina neprozirnog dijela ograde građevne čestice može iznositi do 1,0 m, a ukupna visina do 3,0 m. Građevnu česticu reciklažnog dvorišta potrebno je od ostalih susjednih čestica odvojiti zelenilom, osim na dijelu priključenja na javnu prometnu površinu radi pristupa komunalnog vozila.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s odredbama Plana.

7. mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), u skladu s posebnim propisima.

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Na području obuhvata Plana nije predviđena gradnja zgrada društvene namjene kao osnovne namjene, no moguć je smještaj sadržaja društvene namjene kao pratećih sadržaja osnovne - poslovne namjene - površina, zgrada i njihovih dijelova društvene namjene bez odgojno-obrazovnih ustanova, u skladu s uvjetima za zonu unutar koje se nalaze, definiranih u točki UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI.

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Unutar obuhvata Plana nije dopuštena gradnja zgrada namijenjenih stanovanju.

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

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti

U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova prirode temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 80/2013).

Cijeli poluotok Pelješac sastavni je dio područja Ekološke mreže Republike Hrvatske kao međunarodno važno područje za ptice i područje koje je biološki iznimno raznovrsno ili dobro očuvano.

Prema Uredbi o ekološkoj mreži (NN 124/2013) obuhvat Plana nalazi se unutar sljedećeg područja ekološke mreže:

- područje očuvanja značajnog za ptice:
 - HR1000036 Srednjodalmatinski otoci i Pelješac.

Mjere zaštite krajobraza

Potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri očuvati postojeće krajobrazne vrijednosti korištenjem materijala i boja prilagođenih prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.

Za vanjsku rasvjetu koristiti niska rasvjetna tijela čija je svjetlost usmjerena prema tlu.

Prilikom ozelenjavanja područja zahvata koristi autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.

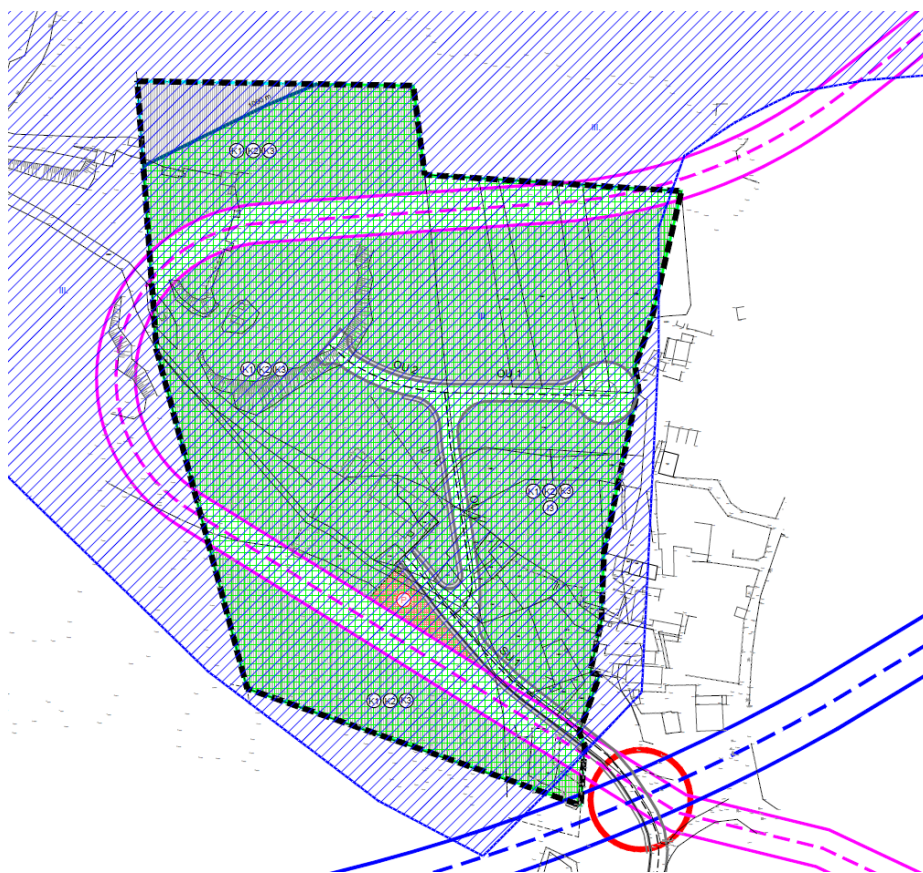


Mjere zaštite kulturno - povijesnih i ambijentalnih cjelina

Unutar obuhvata Plana ne postoje evidentirana ni zaštićena kulturna dobra prema Zakonu o očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/01, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12 i 136/12.).

S obzirom da je šire područje Podvlaštrice arheološki bogato područja, pogotovo ostacima iz prapovijednog razdoblja (gradina na Pčelinjaku, skupina kamenih grobnih gomila na između Podvlaštrice i Jurjevića), unutar obuhvata Plana mogu se očekivati novi arheološki nalazi.

Ako osoba koja izvodi građevinske ili koje druge radove naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, dužna je radove prekinuti i bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo (konzervatorski odjel u Dubrovniku), koje će dalje postupiti sukladno zakonskim ovlastima.



Izvod iz kartografskog prikaza 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja posebnih uvjeta korištenja



3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

3.7.1. Postupanje s otpadom

Pri postupanju s otpadom potrebno je prije svega izbjegavati nastajanje otpada, smanjivati količine proizvedenog otpada, organizirati sortiranje komunalnog otpada u svrhu smanjivanja količina i volumena otpada, te organizirati sakupljanje, odvajanje i odlaganje svih iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, metal, plastika i dr.), a odvojeno sakupljati neopasni industrijski, ambalažni, građevni, električni i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume, te opasni otpad.

Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/2013) i propisa donesenih temeljem Zakona.

Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Općina, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Komunalni otpad skuplja se u propisane spremnike na svakoj građevnoj čestici ili propisane spremnike koji se postavljaju organizirano na javnoj površini, uz osiguran prilaz za komunalno vozilo.

Provođenje mjera za postupanje s neopasnim industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama osigurava Županija, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe. Odvojeno skupljanje ovih vrsta otpada svaki proizvođač dužan je osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.

Provođenje mjera postupanja s opasnim otpadom osigurava Vlada Republike Hrvatske, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe. Opasni otpad mora se odvojeno skupljati. Proizvođač opasnog otpada obavezan je osigurati propisno skladištenje i označavanje opasnog otpada, do konačnog zbrinjavanja od strane ovlaštenih pravnih osoba.

Odlagalište otpada koje se dijelom nalazi unutar obuhvata Plana potrebno je, sukladno planovima šireg područja, sanirati te nakon sanacije zatvoriti i napustiti.

Ovim je planom utvrđena moguća lokacija sabirališta otpada - reciklažnog dvorišta unutar obuhvata plana - unutar zona, tj. kazeta 3. i 4. Reciklažno dvorište je nadzirani ograđeni prostor namijenjen odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada.

Izgradnja i uređenje reciklažnog dvorišta provodi se neposrednom provedbom ovog Plana u skladu s Zakonom i posebnim propisima.

Građevnu česticu reciklažnog dvorišta potrebno je od ostalih susjednih čestica odvojiti zelenilom, osim na dijelu priključenja na javnu prometnu površinu radi pristupa komunalnog vozila.

Pri razvrstavanju pojedinih vrsta otpada ne smije se ometati kretanje vozila i pješaka, ne smije se smanjivati preglednost prometnice ili ometati druge korisnike tog prostora.

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.



3.7.2. Čuvanje i poboljšanje kvalitete voda

Zaštita podzemnih i površinskih voda određuje se mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, prije svega izgradnjom sustava odvodnje i obveznim priključenjem potrošača vode na sustav odvodnje.

Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih i površinskih voda uključuju izbjegavanje odlijevanja onečišćenih voda i voda onečišćenih detergentima, brigu korisnika o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja unutar i ispred vlastite građevne čestice.

Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 80/13 i 43/14).

3.7.3. Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka

Osnovna je svrha zaštite i poboljšanja kakvoće zraka očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti.

Stacionarni izvori (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema zakonu i posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz nepokretnih izvora.

3.7.4. Zaštita od prekomjerne buke

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN 30/09) i provedbenim propisima koji se donose temeljem Zakona te izraditi projekt zaštite od buke gradilišta.

Uređaje redovito kontrolirati i održavati kako u radu ne bi došlo do povećane emisije buke.

Prilikom instalacija novih uređaja kao bitan parametar treba uzeti u obzir njihove akustične karakteristike.

3.7.5. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća

Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća temelje se na polazištima i ciljevima Plana, pri čemu je organizacija i namjena prostora planirana integralno s planiranjem zaštite (što se posebno ističe određenim načinom gradnje, gustoćom izgrađenosti i gustoćom korištenja), a sukladne su Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za Općinu Orebić.

U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu.

Predviđene su sljedeće mjere koje omogućuju lokaliziranje i ograničavanje dometa posljedica prirodnih opasnosti – potresa:



- proračun povredivosti fizičkih struktura (domet ruševina, širina prometnica), sukladno članku 11. stav 1. podstavak 2. Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju u uređivanju prostora (NN broj: 29/83, 36/58 i 42/86);

Predviđene su sljedeće mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima:

- kartografski prikaz razmještaja vodoopskrbnih i energetske objekata i uređaja koji će se koristiti u iznimnim uvjetima.

Predviđene su sljedeće mjere koje omogućuju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite (evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara):

- način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva sukladno članku 4 Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN broj: 47/06) te članka 21. Zakonu o zaštiti i spašavanju (NN broj: 174/04, 79/07, 38/09 i 127/10);
- kartografski prikaz lokacije i dometa čujnosti sirena za uzbunjivanje i sustava za obavješćivanje stanovništva;
- način provođenja evakuacija i zbrinjavanje stanovništva sukladno članku 29. Zakonu o zaštiti i spašavanju (NN broj 174/04, 79/07, 38/09 i 127/10);
- kartografski prikaz putova evakuacije ili drugi način zbrinjavanja stanovništva i materijalnih dobara.



Izvod iz kartografskog prikaza 4a. Način i uvjeti gradnje - Oblici korištenja

Zaštita od požara

Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od požara (NN 58/93).



U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4m ili manje, 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 požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min., koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min.) nadvisuje krov građevine najmanje 1m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža. Ovo se posebno odnosi na zaštićene dijelove prirode, za koje je potrebno donijeti procjene ugroženosti i planove zaštite sukladno posebnim propisima i na iste zatražiti suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova. Ovu zaštitu je potrebno planirati na šumskim i poljoprivrednim područjima koja neposredno okružuju gradska naselja, da se tijekom požarne sezone onemogući zahvaćanje istih s otvorenih prostora. Na ovim površinama je potrebno predvidjeti provođenje svih preventivnih mjera zaštite od požara, sukladno pozitivnim hrvatskim propisima, uvažavajući sve specifičnosti ove županije.

U slučaju planiranja skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova, te eksploziva, pridržavati se pozitivnih hrvatskih propisa.

Kod gradnje i projektiranja srednjih i velikih garaža obvezno primijeniti austrijske smjernice TRVB N106 za zaštitu od požara u srednjim i velikim garažama koji se koriste u nedostatku domaćih smjernica kao pravilo tehničke prakse temeljem članka 2. stavka 1. Zakona o zaštiti od požara.

Nadalje, kod određenih objekata, gdje se radi o turističkom području, potrebno je ispoštivati propise Pravilnika o zaštiti ugostiteljskih objekata (N.N. br. 100/99).

Unutar područja obuhvata Plana nije predviđena gradnja visokih zgrada Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL 7/84).

Obvezno obratiti pažnju na to da se na mjestima i trasama kuda prolaze dalekovodi ne dopusti gradnja objekata.

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

3.8. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera

Na području obuhvata Plana potrebno je primjenjivati urbanističko - tehničke uvjete i normative za sprečavanje stvaranja arhitektonsko - urbanističkih barijera, u skladu s posebnim propisima.

Građevine unutar obuhvata Plana moraju biti projektirane na način da je osobama smanjene pokretljivosti osiguran nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.

Potrebno je, u skladu s posebnim propisima, osigurati određen broj PGM za osobe sa smanjenom pokretljivošću u odnosu na ukupni propisani broj PGM, te izvoditi pristupe pješačkim prijelazima na križanjima sa skošenim rubnjacima, kako bi se osiguralo nesmetano kretanje osoba sa smanjenom pokretljivošću.

