

PRILOG I.

OBRAZLOŽENJE PLANA

SADRŽAJ:

UVOD

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana
 - 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti
 - 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost
 - 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja
 - 1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta
- 2.2. Detaljna namjena površina
 - 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina
- 2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
 - 2.3.1. Prometna mreža
 - 2.3.2. Elektroopskrba i javna rasvjeta
 - 2.3.3. Vodoopskrba i odvodnja
 - 2.3.4. Telekomunikacijska mreža
- 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
 - 2.4.1. Uvjeti i način gradnje,
 - 2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

UVOD

Donošenjem prostorno-planske dokumentacije višeg reda, Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 06/03, 03/05 i 03/06, 07/10) i Prostornog plana uređenja Grada Metkovića (Neretvanski glasnik 06/04) stvoreni su uvjeti za izradu provedbenih planova uređenja na području Grada Metkovića.

Gradsko vijeće Metkovića donijelo je na 5. sjednici, održanoj 19. prosinca 2005. godine, Izvješće o stanju u prostoru i Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Metkovića (Neretvanski glasnik 06/05) kojim je omogućen postupak izrade Detaljnog plana uređenja "Stambeno-poslovni kompleks i pastoralni centar Pržine" (u daljnjem tekstu: Plan) Za područje Pržina utvrđena je obveza izrade detaljnog plana uređenja lokacije stambeno-poslovnog kompleksa sa pastoralnim centrom.

Predmetni detaljni plan uređenja "Stambeno-poslovni kompleks i pastoralni centar Pržine" izrađuje se temeljem osnovnih polazišta utvrđenih u Prostornom planu uređenja Grada Metkovića, s ciljem detaljnijeg određenja osnovnih prostornih i funkcionalnih rješenja, te uvjeta izgradnje i oblikovanja unutar svog obuhvata.

Upravni odjel za gospodarstvo Grada Metkovića u veljači 2009. godine izradio je Program izrade Plana kojim su definirane glavne smjernice za njegovu izradu.

Postupak izrade i donošenja predmetnog DPU-a kao prostorno-planskog dokumenta reguliran je sukladno:

- Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07, 38/09),
- Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04),
- Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 06/03, 03/05, 03/06, 07/10),
- Prostornom planu uređenja Grada Metkovića (Neretvanski glasnik 06/04),
- Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Metkovića (Neretvanski glasnik 06/05),
- drugim relevantnim zakonima i propisima.

1. POLAZIŠTA

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

Obuhvat Plana

Plan obuhvaća zonu koju Prostorni plan uređenja Grada Metkovića (Neretvanski glasnik 06/04) utvrđuje kao "Neizgrađene površine namijenjene širenju naseljskih struktura (pretežno neizgrađeni, urbanistički nedefinirani i komunalno neopremljeni dijelovi naselja)".

Zona obuhvata pruža se zapadno od športske dvorane i predstavlja logičan smjer nastavka urbane transformacije Grada Metkovića.

Pristup zoni trenutno je moguć s istočne strane (trg Dr. Franje Tuđmana), sa sjeverne strane (ulica A. Starčevića) te s južne strane ulicom P. Zoranića.

Uspostava sustava ulica je temeljni zahtjev uređenja područja, obzirom na probleme nedostatka odgovarajućih javno prometnih površina na širem području Metkovića. Na području obuhvata predviđena je gradnja nove kolne ulice koja će povezivati trg Dr. Franje Tuđmana sa ulicom Petra Zoranića za koju se planira produženje u smjeru sjeverozapada. Na taj način osigurava se glavni kolni pristup svim planiranim sadržajima područja i povezivanje s izgrađenim sustavom javno prometnih površina

Ovim planom obuhvaćene su u cijelosti ili djelomično sljedeće katastarske čestice, sve u obuhvatu K.O. Metković:

795/1, 795/2, 794, 793/1, 793/2, 792/1, 792/3, 792/2, 791, 793/3, 792/5, 792/6, 790, 784/1, 783/1, 782, 781/1, 780, 779/1, 778/1, 836, 837, 838, 839/2, 839/1, 840/2, 841, 842/2, 866/2, 878, 877, 880, 879, 882/2, 882/1, 882/3, 883, 884, 885, 886.

Sukladno Pravilniku o obaveznom sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04) kartografski prikazi su izrađeni na geodetskoj podlozi u mjerilu 1:1000.

Ukupna površina obuhvata plana iznosi 34419 m².

Prostor buduće zone - pogled s jugozapada



Izvor: INSTITUT IGH d.d.

Značaj, osjetljivost i posebnost područja unutar obuhvata Plana

Detaljni plan uređenja obuhvaća potpuno neizgrađenu i djelomično infrastrukturno opremljenu građevinsku zonu s obzirom da je u neposrednoj blizini užeg središta Grada Metkovića. Okolna postojeća gradnja predstavlja uglavnom noviju gradsku izgradnju koja datira iz 70-ih i 80-ih godina 20. stoljeća, a u bližoj okolici zone nalaze se starački dom, športska dvorana, nogometno igralište, Školski centar, dječji vrtić, stambene i stambeno-poslovne zgrade.

Vrijednost području daje relativno uređeni prostor u blizini izgrađene gradske infrastrukture i značajnih gradskih sadržaja. Blizina ostalih značajnih sadržaja pridonosi vrijednosti područja i nameće zahtjeve u postavljanju i oblikovanju novih sadržaja sukladno lokacijskim osobitostima.

Na području obuhvata Detaljnog plana uređenja predviđa se gradnja stambeno-poslovnog kompleksa (mješovita - pretežito stambena namjena) i pastoralnog centra.

Značajni dio prostora na području obuhvata DPU-a zauzima pastoralni centar. To je središnje područje (zapadno od športske dvorane) orijentirano na novu središnju ulicu koja spaja Trg dr. Franje Tuđmana i Mobine (ulica Petra Zoranića). Pastoralni centar je jedna funkcionalna cjelina, a čine ga župna crkva sa zvonikom, župna kuća, dvorane za vjerske i kulturne skupove, centralni trg te garažno-poslovni sadržaji.

Prostor buduće zone - pogled sa sjeverne granice obuhvata



Izvor: INSTITUT IGH d.d.

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

Ovaj prostor svojim smještajem u neposrednoj blizini gradske jezgre prijelazna je zona između gušće i čvrste strukture građenja gradske jezgre i "mekše" strukture građenja novije individualne izgradnje u smjeru juga i jugozapada.

Dosadašnje intervencije u ovom prostoru nisu se oslanjale na urbanističku valorizaciju prostora kojom bi se utvrdile mogućnosti prostora koji jesu gradski, ali nedorečeni.

Analiza izgrađenih struktura na području šireg obuhvata Grada Metkovića te prostornog odnosa između gradske jezgre i spomenute novije individualne izgradnje u smjeru juga i jugozapada dobro ilustrira kaotičnu, nesređenu aglomeraciju u spontanom nastajanju, a ovim planom želi se postići da taj prostor započne poprimati obilježja, značajke i sve pojavne oblike urbanog.

Dosadašnju rastrkanu gradnju pratila je improvizirana gradnja substandardnih prometnica. Izgrađeni prostor sjeverno od obuhvata Plana kao i postojeći objekti prema zapadu, iako u manjem obujmu, ipak pokazuju pravo lice urbaniteta. Ostala područja obuhvata plana govore o visokom standardu pojedinaca te substandardu i zapuštenosti okolnog prostora, što svjedoči o velikoj graditeljskoj/urbanoj dinamičnosti zone.

Potrebno je istražiti i utvrditi mogućnosti prostora koji su "preskočeni", a predstavljaju velik potencijal Grada Metkovića, a upravo intervencija u prostoru koja je predmet ovog Plana primjer je kako se nova zona može oblikovno i funkcionalno interpolirati u strukturu grada i postati čimbenik urbane transformacije ovog dijela grada.

Analiza izgrađenih struktura na području šireg obuhvata Grada Metkovića



Izvor: INSTITUT IGH d.d.

Blizina sadržaja javne namjene u neposrednoj blizini planirane zone potiče gradnju stambeno-poslovnih objekata, a lokacija je zbog mehaničkog priliva stanovništva u Grad Metković, te porasta platežne moći građana, postala privlačna za investiranje u stambene i poslovne prostore.

Ovaj dio mješovite, pretežito stambene, zone Grada Metkovića ima potencijal postati privlačan gradski kvart s pratećim sadržajima, pogodan za mirno stanovanje ali i ugodno poslovanje. Planirani objekti dati će cijelom području izraženo, pravo lice urbaniteta nasuprot substandardu i zapuštenosti okolnog prostora, što će potaknuti graditeljsku/urbanu dinamičnost šire zone.

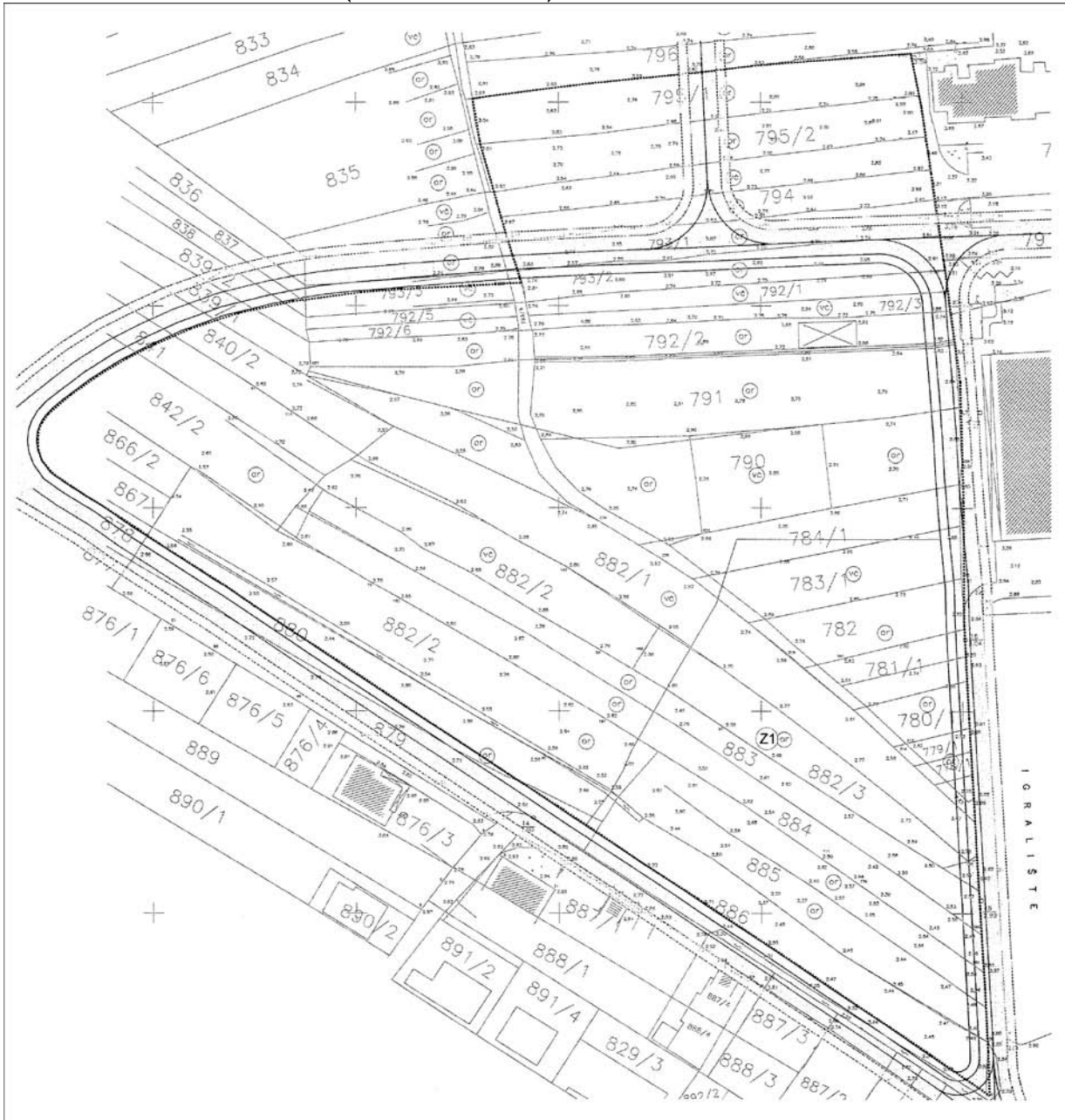
Prostor buduće zone - pogled sa sjeverozapada



Izvor: INSTITUT IGH d.

Stanje vlasničkih odnosa

Nekretnine obuhvaćene ovim Planom cjelokupno su u privatnom vlasništvu i ne postoje čestice u javnom vlasništvu. Oko 77,5 % prostora pripada fizičkim osobama dok se ostatak (21,5 %) prostora nalazi u crkvenom vlasništvu. Na dijelu obuhvata Plana koji se nalazi u crkvenom vlasništvu predviđena je gradnja pastoralnog centra.

Čestice unutar obuhvata Plana (sve K.O. Metković)

Izvor: Grad Metković
OBRADA: INSTITUT IGH d.d.

Analiza postojeće izgradnje i postojeće namjene površina

Unutar zone u obuhvatu Plana ne postoje nikakve izgrađene strukture, dio prostora trenutno se koristi kao poljoprivredna površina, dok dio predstavljaju zapuštene parcele. Način korištenja prostora ukazuje na potrebu stvaranja mogućnosti za normalno funkcioniranje ove zone na način da se osmisli izgradnja te formira urbani prostor stambeno-poslovne četvrti Metkovića. Ona će osim stambeno-poslovnih i vjerskih sadržaja sadržavati i prateće rekreacijske, trgovačke i ugostiteljske sadržaje za vlastito stanovništvo, koji će biti primjereni njegovim dnevnim potrebama.

Postojeća namjena površina

NAMJENA	POVRŠINA (m ²)	%
Zona vrtova i zapuštenih parcela	34419	100
UKUPNO OBUHVAT PLANA	34419	100

Položaj planirane zone u neposrednoj blizini središta Grada Metkovića

OBRADA: INSTITUT IGH d.d.

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

Kao što je već navedeno obuhvat zone je potpuno neizgrađen te djelomično infrastrukturno opremljen, međutim lokacija zone u neposrednoj blizini središta Grada osigurava relativno jednostavno rješavanje prometne i komunalne infrastrukture.

Promet

Pristup zoni trenutno je moguć s istočne strane (Trg dr. Franje Tuđmana), sa sjeverne strane (ulica Ante Starčevića) te s južne strane ulicom Petra Zoranića.

Uspostava sustava ulica je temeljni zahtjev uređenja područja, obzirom na probleme nedostatka odgovarajućih javno-prometnih površina na širem području Metkovića.

Na području obuhvata predviđena je gradnja nove kolne ulice koja će povezivati Trg dr. Franje Tuđmana sa ulicom Petra Zoranića za koju se planira rekonstrukcija te produženje u smjeru sjeverozapada do ruba obuhvata planirane zone i dalje u smjeru sjevera prema ulici Kneza Domagoja.

Na zapadnoj strani zone granica obuhvata proteže se uz lokalnu nerazvrstanu prometnicu koja se spaja na ulicu Petra Zoranića, a za koju je u planu rekonstrukcija te produžetak na sjever i spajanje na Trg dr. Franje Tuđmana.

Na taj način osigurava se glavni kolni pristup svim planiranim sadržajima područja i povezivanje s izgrađenim sustavom javno prometnih površina.

Vodoopskrba i odvodnja

Gradsko područje Metkovića vodom se opskrbljuje iz jedinstvenog vodoopskrbnog sustava sa izvorištem u Doljanima (crpna stanica) i vodospremom Metković, a na navedeni sustav planirano je i spajanje zone u obuhvatu DPU-a.

S aspekta odvodnje otpadnih i oborinskih voda potrebno je cjelovito rješenje odvodnje ne samo za prostor u obuhvatu predmetne zone već i širi prostor Grada Metkovića.

Na području grada Metkovića planira se gradnja mješovitog sustava odvodnje otpadnih voda. Na širem području oko obuhvata DPU-a izgrađena je kanalizacijska mreža za dispoziciju otpadnih voda, što predstavlja dio sustava, pa se predviđa daljnja realizacija po etapama u skladu sa cjelovitim projektnim rješenjem.

Temeljem tog rješenja određeno je i mjesto priključenja planirane kanalizacije na širu mrežu, budući da na području obuhvata DPU-a kanalizacijski sustav još nije izgrađen.

Elektroenergetski sustav

Elektroenergetska opskrba područja Grada Metkovića vrši se iz dvije TS 35/10(20) kV (Metković 1 lijeva obala i Metković 2 desna obala).

Na području obuhvata zone predviđena je gradnja novih trafostanica TS 10(20)/0,4 kV (2-3 kom.).

Telekomunikacijska mreža

U telekomunikacijskom smislu područje je vezano na komutacijsko čvorište (ATC) Metković. Komutacija je digitalna, a TK mreža je predviđena kao podzemna kroz kabelsku kanalizaciju sa cijevima i pripadajućim kabelskim zdencima određenih dimenzija čime je zapravo riješeno i pitanje buduće telekomunikacijske povezanosti prostora zone u obuhvatu DPU-a.

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

Prostorni plan uređenja Grada Metkovića (Neretvanski glasnik 06/04)

Prostorni plan uređenja Grada Metkovića (Neretvanski glasnik 06/04) prostor unutar obuhvata zone utvrđuje kao "Neizgrađene površine namijenjene širenju naseljskih struktura (pretežno neizgrađeni, urbanistički nedefinirani i komunalno neopremljeni dijelovi naselja)".

Prikaz korištenja i namjene prostora te izgrađenih i neizgrađenih dijelova naselja dat je u grafičkim prikazima "Korištenje i namjena prostora" u mjerilu 1:25000 i "Građevinska područja" u mjerilu 1:5000.

U okviru pretežno izgrađenih dijelova naselja lokacijske dozvole mogu se ishoditi direktno temeljem odredbi PPU-a, dok je za neizgrađene dijelove naselja potrebna izrada dokumenata prostornog uređenja detaljnijeg stupnja razrade.

Granica građevinskih područja površinu obuhvata tretira kao neizgrađeno građevinsko područje te je potrebna izrada dokumenata prostornog uređenja detaljnijeg stupnja razrade (DPU).

Isječak kartografskog prikaza 1. Korištenje i namjena prostora

Infrastrukturni sustavi

Promet unutar naselja ostao je glavni problem u daljnjem planiranju te je danas ograničavajući faktor budućeg razvoja ukoliko se ne uspostavi učinkoviti prometni sustav. Prostorni plan je zato rješenje prometnog sustava postavio kao jedan od važnijih zadataka. Uspostava sustava ulica je temeljni zahtjev uređenja područja, obzirom na probleme nedostatka odgovarajućih javno prometnih površina na širem području Metkovića.

Na području obuhvata predviđena je gradnja nove kolne ulice koja povezuje trg Dr. Franje Tuđmana sa ulicom Petra Zoranića. Tom ulicom osigurava se glavni kolni pristup svim planiranim sadržajima područja i povezivanje s izgrađenim sustavom javno prometnih površina.

U telekomunikacijskom smislu područje je vezano na komutacijsko čvorište (ATC) Metković. Komutacija je digitalna, TK mreža je predviđena kao podzemna kroz kabelsku kanalizaciju, a od TK kabela potrebno je razviti TK mrežu na područje obuhvata, po planiranim ulicama.

Područje obuhvata DPU-a se opskrbljuje vodom, kao i ostalo gradsko područje Metkovića, iz jedinstvenog vodoopskrbnog sustava grada sa izvorištem u Doljanima (crpna stanica) i vodospremom Metković.

U svrhu zadovoljavanja planskih potreba opskrbom pitkom vodom za područje obuhvata UPU-a potrebno je izgraditi novi cjevovod DN 200 mm u koridoru planirane prometnice koji bi se sučeljavao sa postojećim cjevovodom DN 200 mm u Sportskoj ulici.

Na području obuhvata DPU-a ne postoji sustav za odvodnju otpadnih voda, a planirana je izgradnja kolektora otpadnih voda.

Zbog uspostavljanja odgovarajućeg sustava opskrbe električnom energijom na području obuhvata Detaljnog plana predviđena je gradnja novih trafostanica TS 10(20)/0,4kV, a planirana je i električna mreža javne rasvjete.

Detalji elemenata javne rasvjete odredit će se tehničkom dokumentacijom prometnica, šetnica i parkirališta.

Zaštita prirode i kulturnih dobara

Cjelovito područje donjeg toka rijeke Neretve je predviđeno za zaštitu u kategoriji parka prirode.

Promatrana površina DPU-a obuhvaćena je zaštitom u sklopu planiranog parka prirode, a u pogledu zaštite kulturno-povijesne baštine zona se nalazi u obuhvatu zaštite arheološkog područja koje zauzima širi prostor.

Navedene aspekte zaštite potrebno je uzeti u obzir pri procesu planiranja i izrade predmetnog DPU-a.

Obzirom da se obuhvat planirane zone nalazi u užem gradskom središtu sa pogledom na stari dio naselja potrebno je posebno voditi računa o veličini, izgledu te položaju planiranih građevina.

Na području obuhvata Detaljnog plana uređenja predviđa se gradnja stambeno-poslovnog kompleksa (mješovita - pretežito stambena namjena) i pastoralnog centra.

Značajni dio prostora na području obuhvata DPU-a zauzima pastoralni centar. To je središnje područje (zapadno od športske dvorane) orijentirano na novu središnju ulicu koja spaja trg Dr. Franje Tuđmana i Mobine (ulica Petra Zoranića). Pastoralni centar je jedna funkcionalna cjelina, a čine ga župna crkva sa zvonikom i župna kuća.

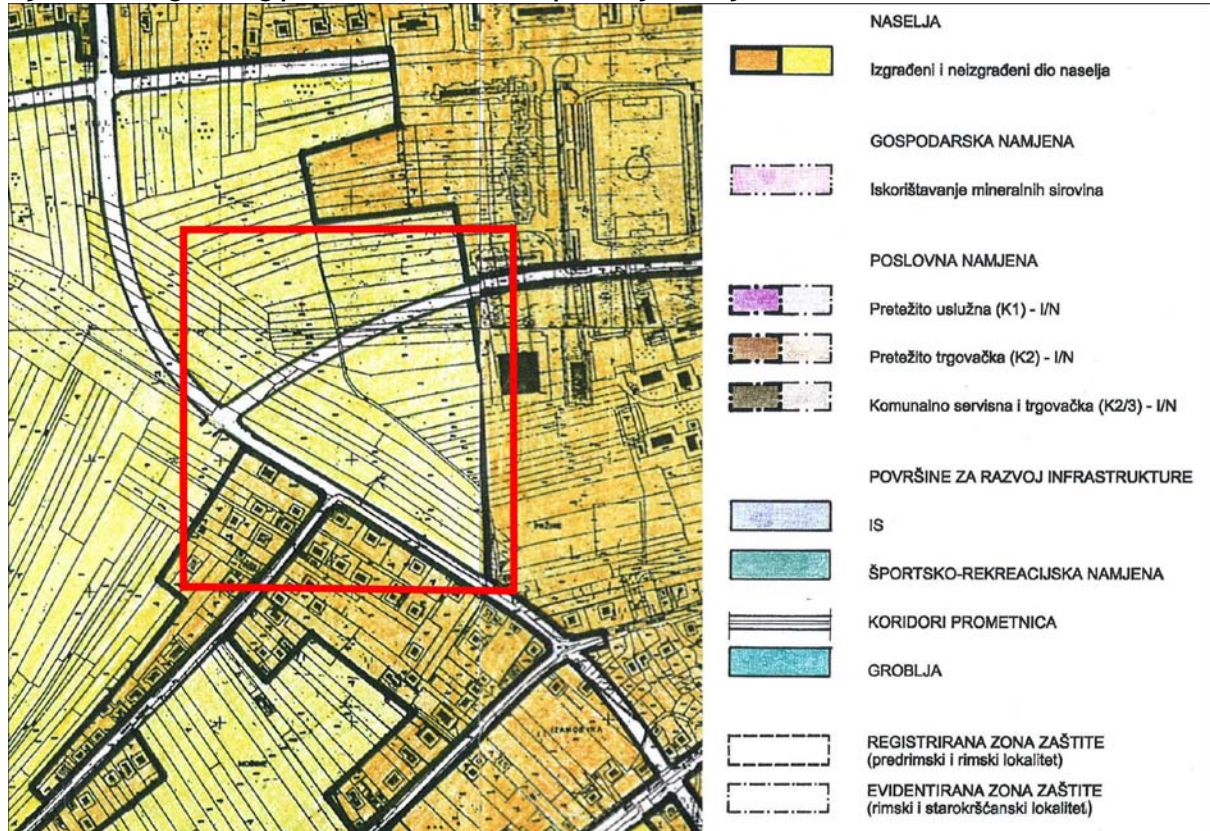
Glavni uvjeti koji određuju namjenu i način uređenja prostora utvrđeni su Odredbama za provođenje PPUG Metkovića. Obzirom na obvezu usklađenosti planova više i niže razine daje se izvod iz navedenih Odredbi vezano za namjenu razmatranog područja.

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene, planirane građevine pretežito su stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje. Na tim se prostorima mogu graditi i jednonamjenske građevine (stambene, javne i društvene i iznimno poslovne namjene). Stambene i stambeno poslovne građevine mogu se planirati kao srednje građevine i visoke građevine.

Na površinama stambeno poslovnog kompleksa (mješovita - pretežito stambena namjena) može se graditi i uređivati prostori za:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje,
- tihi obrt i usluge domaćinstvima,
- političke, društvene organizacije i sadržaji kulture,
- pošte, banke i sl.,
- osobne usluge, poslovni prostori, uredi i sl.,
- ugostiteljsko turistička namjena,
- javne garaže,
- javna zelenila i dječja igrališta.

Isječak kartografskog prikaza "Građevinska područja" u mjerilu 1:5000



Izvor: Prostorni plan uređenja Grada Metkovića (Neretvanski glasnik 06/04)
OBRADA: INSTITUT IGH d.d.

Na površini obuhvata DPU-a ne mogu se graditi novi trgovački centri, obrti, proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje i rad pastoralnog centra.

Sukladno Odredbama za provođenje PPUG Metkovića građevne čestice za gradnju u zoni mješovite - pretežito stambene namjene moraju zadovoljiti sljedeće uvjete:

	SREDNJE GRAĐEVINE			VISOKE GRAĐEVINE
	Samostojeće građevine	Dvojne građevine	Skupne građevine	
minimalna površina građevne čestice	800 m ²	600 m ²	350 m ²	800 m ²
Kig	0,30	0,35	0,45	0,50
katnost	max. P+2	max. P+2	max. P+2	max. P+4
visina	max. 10 m	max. 10 m	max. 10 m	max. 18 m
udaljenost građevine od ruba susjedne parcele	min. 3 m	min. 3 m	min. 3 m	H/2
udaljenost građevine od regulacijskog pravca	5 m	5 m	5 m	H/2
minimalna širina ulične fronte građevne čestice	14 m	10 m	8 m	
pristup na javnu prometnu površinu	min. širina kolnika 3,5 m	min. širina kolnika 3,5 m	min. širina kolnika 3,5 m	
zelenilo				min. 20 % površine građevne čestice
parking	1 PM za svaki stan	1 PM za svaki stan	1 PM za svaki stan	1 PM za svaki stan

Prema članku 5.7. Odredbi za provođenje PPUG Metkovića za gradnju vjerskih građevina primjenjuju se sljedeći uvjeti:

	VJERSKE GRAĐEVINE
minimalna površina građevne čestice	1000 m ² , izuzetno je moguća i manja građevna čestica ukoliko zadovoljava propisani standard
Kig	0,40
katnost	max. Po+P+2 s mogućnošću korištenja potkrovlja
visina	max. 12 m, za vjerske građevine može biti i veća
udaljenost građevine od ruba susjedne parcele	H/2
pristup na javnu prometnu površinu	min. širina kolnika 5 m
parking	1 PM na 5-20 sjedala

Prilikom gradnje novih građevina, ovisno o vrsti i namjeni potrebno je urediti parkirališta/garaže na građevnoj čestici. Izuzetno, moguće je uređenje parkirališnog/garažnog prostora i na javno prometnoj površini za sadržaje koji su smješteni u prizemlju građevina orijentiranih na ulicu (trgovina, ugostiteljstvo i sl.), pod uvjetom da se time ne pogoršavaju prometni uvjeti šireg područja, posebno uvjeti prometa u mirovanju.

Broj potrebnih parkirališnih/garažnih mjesta (PM), ovisno o vrsti i namjeni građevina utvrđen je točkom 6.1.9. Odredbi za provođenje PPUG Metkovića:

"Promet u mirovanju se rješava javnim ili privatnim parkirališnim/garažnim prostorom. Postojeći deficiti parkirališnog prostora nadoknađuju se postupnom gradnjom javnih parkirališta/garaža, uglavnom u središnjem dijelu naselja Metković

Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcijom postojećih građevina, ovisno o vrsti i namjeni potrebno je urediti parkirališta/garaže na građevnoj čestici. Izuzetno, moguće je uređenje parkirališnog/garažnog prostora i na javno prometnoj površini za sadržaje koji su smješteni u prizemlju građevina orijentiranih na ulicu (trgovina, ugostiteljstvo i sl.), pod uvjetom da se time ne pogoršavaju prometni uvjeti šireg područja, posebno uvjeti prometa u mirovanju. Utvrđuje se slijedeći broj potrebnih parkirališnih/garažnih mjesta (PM), ovisno o vrsti i namjeni građevina:

- za obiteljsku, višeobiteljsku i višestambenu građevinu, na svaki stan jedno PM,
- za višestambenu građevinu, na svaki stan jedno PM na građevnoj čestici građevine ili na zasebnoj građevnoj čestici,
- za industrijske, zanatske, servisne, uslužne i sl. građevine, po 1 PM na 3-8 zaposlenih u većoj radnoj smjeni,
- za hotele, pansionere, motele, po 1 PM na 3-6 osoba, u skladu s propisima o vrsti i kategoriji građevine,
- za kazališta, koncertne dvorane, kina i sl., po 1 PM na 15 sjedala,
- za športske dvorane i igrališta, po 1 PM na 10 sjedala,
- za ugostiteljske objekte, po 1 PM na 4-10 sjedala,
- za trgovine, na 100 m² brutto izgrađene površine 4PM,
- za ambulante, poliklinike, po 1 PM na 4 zaposlena u smjeni te po 1 PM za svakog stalnog liječnika,
- za bolnice, po 1 PM na svakih 8 kreveta u bolnici te po 1 PM na svakog stalnog liječnika i po 1 PM na svakih 5 zaposlenih,
- za vjerske građevine, po 1 PM na 5-20 sjedala,
- za ostale prateće sadržaje stanovanje, po 1 PM na 3 zaposlena.

Iznimno je moguća gradnja garaža i uređenje parkirališnih površina u svim zonama, kao zasebnih građevina, na građevnim česticama koje svojim oblikom i veličinom ne udovoljavaju parametrima za gradnju stambenih i javnih građevina te nisu pod posebnim režimom zaštite (zaštitne zelene površine, prirodni ili kultivirani krajobraz, poljoprivredno zemljište i sl.) uz ispunjavanje slijedećih uvjeta:

- arhitektonsko oblikovanje garaže uklopiti u postojeći ambijent,
- parkirališne površine popločati perforiranim betonskim elementima, a perforirane površine zatravniti,
- izgradnjom se ne smije uništavati postojeće visokovrijedno zelenilo,
- dio čestice koji ne služi planiranoj namjeni treba se urediti kao zelena površina,
- za pristup ishoditi odobrenje nadležne državne službe ovisno o kategoriji prometnice s koje se rješava pristup,
- maksimalna udaljenost građevine kojemu parkiralište ili garaža služe treba biti 100 m."

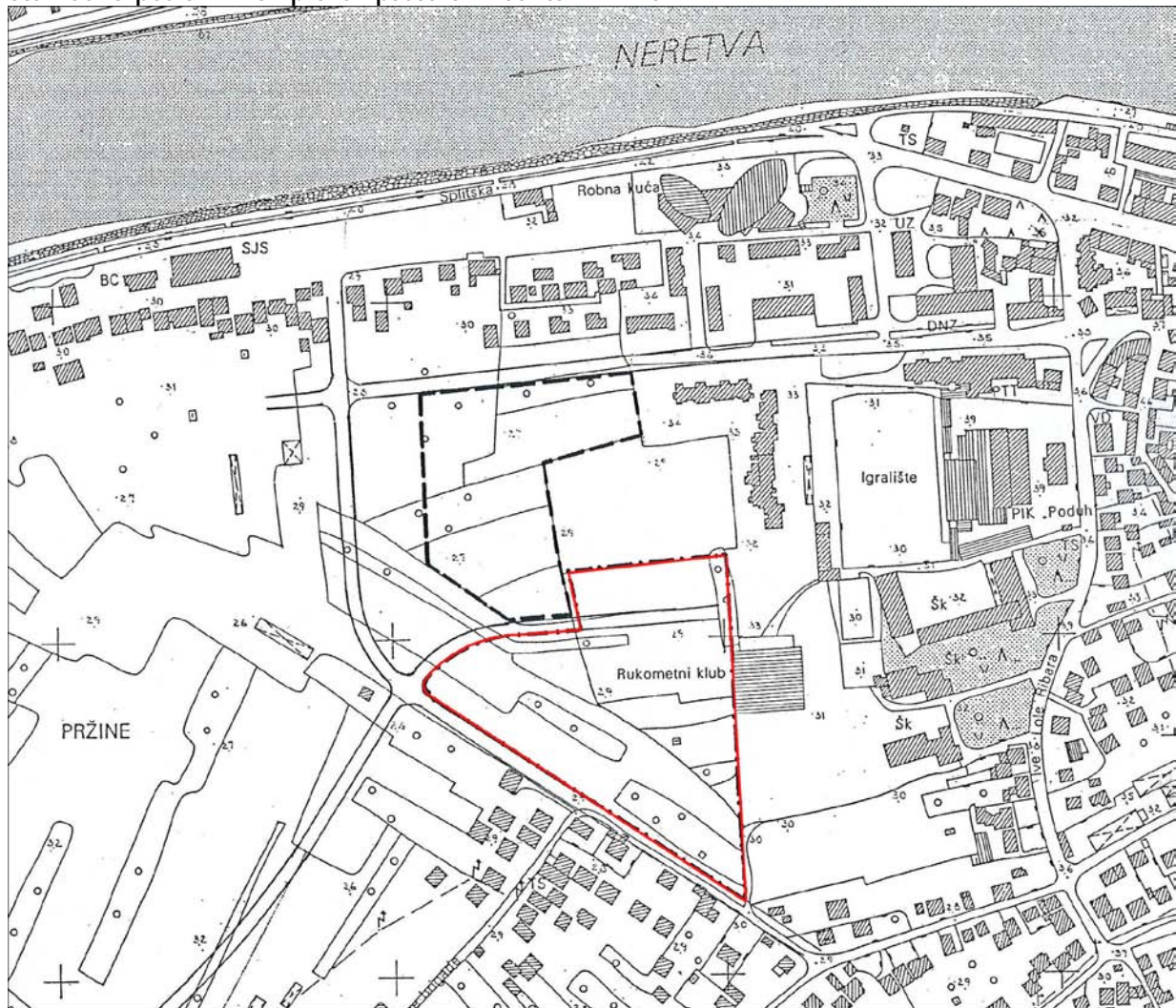
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Metkovića za period 2005-2009 (Neretvanski glasnik 06/05)

Prema programu mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Metkovića (za period 2005-2009) navedena je obveza izrade prostornih planova, te je definirano da je do izrade GUP-a tj. prema novom Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07) UPU-a za neizgrađena područja, u skladu s "Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Metkovića" moguća izrada detaljnih planova uređenja, bez kojih nije moguće ishodenje lokacijskih i građevnih dozvola.

Za područje Pržina utvrđena je obveza izrade detaljnog plana uređenja lokacije stambeno-poslovnog kompleksa sa pastoralnim centrom, sukladno grafičkom prilogu.

Predmetni detaljni plan uređenja "Stambeno-poslovni kompleks i pastoralni centar Pržine" izrađuje se temeljem osnovnih polazišta utvrđenih u Prostornom planu uređenja Grada Metkovića, s ciljem detaljnijeg određenja osnovnih prostornih i funkcionalnih rješenja, te uvjeta izgradnje i oblikovanja unutar svog obuhvata.

Stambeno-poslovni kompleks i pastoralni centar Pržine



Izvor: Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Metkovića (Neretvanski glasnik broj 6/05),
OBRADA: INSTITUT IGH d.d.

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Svaki zahvat u prostoru treba biti proveden u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07, 38/09) te posebnim propisima i drugim Zakonima koji određuju uvjete prostornog uređenja.

Unutar takvog zakonskog okvira cilj ovog Plana je utvrđivanje elemenata za izgradnju stambeno-poslovnih i vjerskih objekata unutar područja obuhvata, njihovog oblikovanja, zatim njihovog infrastrukturnog opremanja i prometnog povezivanja, kao i utvrđivanje mjera zaštite obzirom na namjenu građevina.

Osim elemenata za izgradnju stambeno-poslovnih i vjerskih objekata, cilj ovog Plana je i određivanje elemenata za rekonstrukciju i izgradnju prometnih površina.

Mogućnosti i ograničenja prostora

Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora temelji se na detaljnoj analizi postojećeg stanja šireg obuhvata zone i osnovnim ciljevima uređenja prostora unutar granice obuhvata zone.

Nužno je urbano definirati ovu zonu kako bi ovaj dio grada, k tomu još i u neposrednoj blizini same gradske jezgre dobio svoje potrebno urbano okruženje.

U području unutar obuhvata zone novom izgradnjom stambeno-poslovnih i vjerskih objekata (pastoralni centar) unijet će se urbani karakter prostora u dosadašnje neuređeno područje. Kako je zona neuređenog prostora znatno veća od područja obuhvata ovog Plana, za očekivati je nastavak izrade novih detaljnih planova koji bi širem području osigurali kvalitetnije korištenje prostora i bolje uvjete za stanovanje i rad.

Izgradnjom novih prometnih površina unutar zone, a posebno dogradnjom i rekonstrukcijom obodnih ulica (ulica Petra Zoranića i lokalna nerazvrstana ulica uz zapadnu granicu obuhvata Plana) koje su izvan područja obuhvata, cijelom ovom području omogućava se kvalitetna prometna povezanost unutar zone kao i s ostatkom grada.

Uz formiranje javne zelene površine - parka u zapadnom dijelu obuhvata zone, uređenje zelenih površina oko budućih stambeno-poslovnih objekata i pastoralnog centra te sadnju drvoreda duž novih, ali i rekonstruiranih ulica, zadovoljene su potrebe za zelenim površinama u ovoj zoni što će znatno poboljšati kvalitetu stanovanja u njoj.

S obzirom da se radi o potpuno neizgrađenoj i neopremljenoj zoni potrebno je njeno infrastrukturno opremanje, a glavni priključci na postojeću infrastrukturu su u ulicama Ante Starčevića, Petra Zoranića te na Trgu dr. Franje Tuđmana.

Planom se predviđa izgradnja stambeno-poslovnih i vjerskih objekata što zahtjeva analizu elektroenergetskog sustava. Elektroenergetsko rješenje treba omogućiti izgradnju i eksploataciju elektroenergetskih objekata koji će uz minimalne troškove izgradnje i eksploatacije pružiti maksimalnu sigurnost i pouzdanost napajanja planiranih potrošača, a da pri tome ne ugrozi postojeće. Planom se osim analize postojećeg stanja 10 kV i 0,4 kV električne mreže daje i rješenje planirane električne mreže te rješenje električne mreže javne rasvjete.

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Programske smjernice za izradu DPU-a izvode se iz uvjeta koje je propisao Prostorni plan uređenja Grada Metkovića (Neretvanski glasnik 06/04), a koji prostor unutar obuhvata zone utvrđuje kao "Neizgrađene površine namijenjene širenju naseljskih struktura (pretežno neizgrađeni, urbanistički nedefinirani i komunalno neopremljeni dijelovi naselja)".

Naime, neizgrađena je kompletna površina unutar granica obuhvata, a u ocjeni postojećeg stanja obrazloženo je da se radi o potpuno novoj izgradnji zone koju je potrebno uklopiti u urbano tkivo grada prema suvremenim standardima urbanog života, proklamiranim u odredbama za provođenje PPU Grada Metkovića (Neretvanski glasnik 06/04).

Ovaj Plan u svojoj osnovi sadrži glavne smjernice:

- definiranje detaljnih parametara za izgradnju stambeno-poslovnih i vjerskih objekata,
- oblikovanjem prostora, konceptom izgradnje te upotrebom materijala integrirati prostor u urbano tkivo grada,
- poboljšavanje uvjeta života i rada za buduće i okolne postojeće objekte izgradnjom prometnica i infrastrukture za širi obuhvat planirane zone,
- utvrđivanje lokacijskih uvjeta za planiranu gradnju na građevnim česticama koje su u kartografskom prikazu 4. Uvjeti i način gradnje označene brojevima: 1-4, 6 -13, 15-34,
- planiranje i izgradnja ulica s urbanim karakteristikama, poslovnih sadržaja ugostiteljstva, trgovine i sl., kao i manji park koji treba omogućiti rekreaciju i okupljanje stanovnika ove zone,
- poboljšanje mikroklimе i urbanog standarda javnih prostora ove zone i povećanja mogućnosti za boravkom na otvorenom, formiranjem drvoreda duž ulica,
- stvaranje pješačkih komunikacija u svrhu bolje koncentracije ulaganja u stambene i poslovne sadržaje u objektima koji joj čine fasade,
- objekti i uređaji komunalne infrastrukture za zonu moraju se nastavljati na gradsku infrastrukturu.

S obzirom da nema utvrđenih spomenika kulture, za ovo područje ne postoje konzervatorske smjernice.

2.2. Detaljna namjena površina

Detaljna namjena površina prikazana je u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 1. Detaljna namjena površina.

Organizacija prostora

Prostor buduće zone se prema namjeni dijeli na:

NAMJENA	POVRŠINA (m ²)
stambeno-poslovna	14808
pastoralni centar	6827
zelene površine	2259
gradske ulice i infrastrukturni objekti	10525
UKUPNO	34419

Prema režimu budućeg korištenja prostora, cjelokupna zona odnosi se na zonu izgradnje novih objekata na zemljištu površine 34419 m².

Mješovita namjena - pretežito stambena (stambeno-poslovna namjena) - M1

Prostor namijenjen za stambeno-poslovnu namjenu odnosi se na srednje građevine u jugozapadnom dijelu obuhvata i visoke građevine u sjevernom dijelu obuhvata Plana. Srednje stambeno-poslovne građevine planirane su kao skupne dok su visoke planirane kao samostojeće.

Temeljna organizacija prostora namijenjenog izgradnji stambeno-poslovnih objekata temelji se na čvršćoj, relativno gušćoj izgradnji s elementima bloka. Objekti su položeni na način da je omogućeno formiranje dvorišta i zelenih površina te pješačkih zona i koridora. Time se u južnom dijelu pokušalo uklopiti u tipologiju postojeće gradnje obiteljskih kuća s druge strane ulice.

Građevne čestice za gradnju u zoni mješovite - pretežito stambene namjene (M1) moraju zadovoljiti slijedeće uvjete, a sukladno Prostornom planu uređenja Grada Metkovića (Neretvanski glasnik 06/04):

	SREDNJE GRAĐEVINE	VISOKE GRAĐEVINE
	Skupne građevine	
minimalna površina građevne čestice	350 m ²	800 m ²
Kig	0,45	0,50
katnost	max. Po+P+2	max. Po+P+4
visina	max. 10 m	max. 15 m
udaljenost građevine od ruba susjedne parcele	min. 3 m	H/2
udaljenost građevine od regulacijskog pravca	5 m	H/2
minimalna širina ulične fronte građevne čestice	8 m	16 m
pristup na javnu prometnu površinu	min. širina kolnika 3,5 m	min. širina kolnika 6 m
zelenilo	min. 20 % površine građevne čestice	min. 20 % površine građevne čestice
parking	2 PM za svaki stan	2 PM za svaki stan

U odnosu na PPUG Metkovića Neretvanski glasnik 06/04) postrožen je kriterij maksimalne visine za visoke građevine koje su planirane u sjevernom dijelu obuhvata Plana. Visina je ograničena na 15 m zbog usklađivanja građevina s postojećom okolnom gradnjom.

Prilikom gradnje novih građevina potrebno je prema zahtjevu investitora Plana osigurati 2 parkirna mjesta po stambenoj jedinici što odudara od uobičajenog standarda ali odgovara standardu i uvjetima života u neposrednoj blizini centra grada.

Pitanje rješavanja prometa u mirovanju predviđeno je i gradnjom garaža te javnih parkirališta kao podzemnih etaža kako je naznačeno u kartografskim prikazima u grafičkom dijelu Plana.

Zona javne namjene - vjerska (D7)

U središnjem dijelu zone planiran je pastoralni centar za koji su također određene smjernice.

Za navedenu namjenu predviđena je građevna čestica označena na kartografskom prikazu 4. Uvjeti i način gradnje brojem 32.

Predviđena je gradnja kompleksa pastoralnog centra (crkva, zvonik, župni ured, pomoćne prostorije, dvorana, trg...), a kod projektiranja gradnje ovih objekata treba posebno voditi računa o mjerilu i međusobnom odnosu volumena građevina, odnosu prema uličnoj mreži, pristupu objektima, orijentaciji i oblikovanju objekata te hortikulturnom rješenju i organizaciji otvorenih površina, a sukladno zadanim standardima za vjerske objekte.

Za gradnju vjerskih građevina primjenjuju se sljedeći uvjeti:

	VJERSKE GRAĐEVINE
minimalna površina građevne čestice	1000 m ² , izuzetno je moguća i manja građevna čestica ukoliko zadovoljava propisani standard
Kig	0,40
katnost	max. Po+P+2 s mogućnošću korištenja potkrovlja
visina	max. 12 m, za vjerske građevine može biti i veća
udaljenost građevine od ruba susjedne parcele	H/2
pristup na javnu prometnu površinu	min. širina kolnika 5 m
parking	1 PM na 5-20 sjedala

Pitanje rješavanja prometa u mirovanju predviđeno je i gradnjom garaža te javnih parkirališta kao podzemnih etaža kako je naznačeno u kartografskim prikazima u grafičkom dijelu Plana.

Zelene površine

Uz formiranje javne zelene površine - parka (Z1) u zapadnom dijelu obuhvata zone, uređenje zelenih površina oko budućih stambeno-poslovnih objekata i pastoralnog centra te sadnju drvoreda duž novih, ali i rekonstruiranih ulica, zadovoljene su potrebe za zelenim površinama u ovoj zoni što će znatno poboljšati kvalitetu stanovanja u njoj.

Za zelene površine preporučuje se:

- sadnja stabala s bogatom krošnjom, kako bi stvarala potreban hlad i davala dojam intimnosti prostora,

- sadnja autohtonih biljnih vrsta (brnistra, ružmarin, lavanda, smokva, nar, maslina, tamaris, mirta, smilje, kadulja i sl.),
- uz ogradne zidove i pergole preporuča se sadnja penjačica,
- za ostale zelene površine, preporuča se travnjak i nisko autohtono bilje (kuš, oleandar).

Za formiranje javne zelene površine - parka (Z1) predviđena je građevna čestica u zapadnom dijelu obuhvata zone, označena na kartografskom prikazu 4. Uvjeti i način gradnje brojem 35.

Prometne površine

Planirana prometna mreža kao i one prometne površine predviđene za rekonstrukciju prikazane su na kartografskim prikazima 2.1. Infrastrukturni sustavi promet i 2.1.1. Infrastrukturni sustavi promet: uzdužni i poprečni presjeci.

Prometnice su dimenzionirane za dvosmjerni promet, a u svim novoplaniranim ulicama odvojene su površine za pješački promet od površina za promet vozila, dok su na postojećim prometnim površinama dodani pločnici s visokim zelenilom.

Za svaku građevnu česticu, bez obzira na namjenu, moraju se unutar vlastite površine riješiti potrebe prometa u mirovanju po standardu:

- za svaku stambenu jedinicu = 2 parkirna/garažna mjesta,
- za svakih 30 m² poslovnog prostora = 1 parkirno/garažno mjesto.

Pitanje rješavanja prometa u mirovanju predviđeno je gradnjom garaža te javnih parkirališta kao podzemnih etaža kako je naznačeno u kartografskim prikazima u grafičkom dijelu Plana.

Unutar svake ulice predviđene su pješačke površine. Osobitu pozornost treba posvetiti glavnim ulicama u zoni gdje se planira pločnik širine 2,25 m zasađen drvodredima, predviđen za smještanje urbane opreme koja povećava standard javnih površina. Sa kote javnih površina ulica predviđaju se kolni i pješački ulazi u dvorišta.

Vanjska rasvjeta i urbana oprema

Urbana oprema i javna rasvjeta definirati će se pri izradi projektne dokumentacije, ali bi upravo dispozicijom i oblikovanjem elemenata urbane opreme trebalo postići ambijent koji će funkcionirati kao javni interijer.

Iskaz površina

NAMJENA	POVRŠINA (m ²)	%
stambeno-poslovna namjena	14808	43
pastoralni centar	6827	19
zelene površine	2259	7
gradske ulice i infrastrukturni objekti	10525	31
UKUPNO	34419	100

2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

Planirani broj stanovnika i gustoća naseljenosti unutar obuhvata planirane zone

Za prostor unutar obuhvata Plana izvršena je analiza planiranog broja stanovnika te gustoće naseljenosti.

Uzevši u obzir ukupne površine za stambeno - poslovnu namjenu, prosječan broj stambenih jedinica te prosječan broj osoba u kućanstvu na području Grada Metkovića prema Popisu stanovništva iz 2001. godine (3,7) planirani broj stanovnika unutar obuhvata Plana iznosi 781 stanovnika.

Iako i s planiranih 781 stanovnika područje zone pruža optimalne uvjete za kvalitetan život, postoje prostor i mogućnosti za planiranje još većeg broja stanovnika ali se nameće pitanje kako, pod kojim uvjetima i za koga, s obzirom da prirodni prirast na navedenom područje niti približno ne može pratiti planirano povećanje broja stanovnika.

Upravo iz tih razloga potrebno je posebno voditi računa o uvjetima gradnje koji se odnose na katnost i visinu objekata, a da bi se zaštitila kvaliteta prostora i samim time uvjeta života.

Za jugozapadni dio zone gdje je planirana isključivo srednja izgradnja je s obzirom na manju prosječnu izgrađenost (Po+P+2K) za izračun korišten omjer jedna parcela = četiri stambene jedinice dok je za objekt u sjevernom dijelu zone korišten omjer jedna parcela = 95 stambenih jedinica s obzirom da je planirana visoka izgradnja (Po+P+4K).

Korištenjem i analizom navedenih prostornih i demografskih čimbenika došlo se do planiranog broja od 781 stanovnika te prosječne gustoće stanovnika (Gnst) od 230 st/ha unutar obuhvata Plana.

S obzirom na prostorni raspored i gustoću naseljenosti, planirana zona pružati će iznimno atraktivne i kvalitetne životne uvjete i isticati karakteristike izrazito humanog okruženja. Upravo iz tih razloga potrebno je posebno voditi računa o uvjetima gradnje koji se odnose na katnost i visinu objekata, a da bi se zaštitila kvaliteta prostora i samim time uvjeta života.

Lokalna nerazvrstana cesta uz zapadnu granicu obuhvata Plana - pogled s juga



Izvor: INSTITUT IGH d.d.

Iskaz brojčanih pokazatelja za gustoću stanovanja (G_{st}) i gustoću stanovništva (G_{nst}):

Broj stanovnika na području obuhvata:

Postojeći broj ----- 0 stanovnika

Prognozirani broj ----- 781 stanovnika

Ukupno----- 781 stanovnika

Ukupna površina obuhvata plana ----- 34419 m²

 $G_{st}(\text{netto}) =$ odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine $G_{st}(\text{netto}) = 28,4 \text{ m}^2/\text{st}$

 $G_{nst} =$ odnos broja stanovnika i površine obuhvata prostornog plana $G_{nst} = 44,1 \text{ m}^2/\text{st}$

Iskaz brojčanih prostornih pokazatelja načina korištenja i uređenja površina:

1. koeficijent izgrađenosti (
- k_{ig}
-), koeficijenti iskorištenosti (
- k_{is}
- ,
- K_{is}
-) i gustoća izgrađenosti (
- G_{ig}
-) pri čemu je:

 $k_{ig} =$ odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu) $k_{ig} =$ Vidi tablicu

 $k_{is} =$ odnos ukupne (bruto) izgrađene površine nadzemnog dijela građevine i površine građevne čestice $k_{is} =$ Vidi tablicu

 $K_{is} =$ odnos zbroja pojedinačnih k_{is} i zbroja građevnih čestica $K_{is} = 1,26$

 $G_{ig} =$ odnos zbroja pojedinačnih k_{ig} i zbroja građevnih čestica $G_{ig} = 0,41$

2. broj etaža građevine (
- E
-), tako da se ovisno o vrsti građevine određuje najveći ili najmanji i najveći ili obvezni broj etaža

 $E =$ Vidi tablicu

3. visina građevine u metrima (
- V
-), tako da se određuje najviša ili obvezna visina građevine do donjeg ruba vijenca u metrima, računajući od mjerodavne kote.

 $V =$ Vidi tablicu

Građevinske čestice označena su na kartografskom prikazu 4.1. Uvjeti i način gradnje.

BROJ PARCELE	k_{ig}	k_{is}	E	V max (m)
1	0.42	1,27	Po+P+2K	10
2	0,45	1,33	Po+P+2K	10
3	0,45	1,33	Po+P+2K	10
4	0,45	1,33	Po+P+2K	10
5	-	-	-	-
6	0,45	1,33	Po+P+2K	10
7	0,45	1,33	Po+P+2K	10
8	0,45	1,33	Po+P+2K	10
9	0,44	1,30	Po+P+2K	10
10	0,37	1,14	Po+P+2K	10
11	0,45	1,33	Po+P+2K	10
12	0,45	1,33	Po+P+2K	10
13	0,45	1,33	Po+P+2K	10
14	-	-	-	-
15	0,45	1,33	Po+P+2K	10
16	0,45	1,33	Po+P+2K	10
17	0,45	1,33	Po+P+2K	10
18	0,44	1,30	Po+P+2K	10
19	0,44	1,30	Po+P+2K	10
20	0,45	1,33	Po+P+2K	10
21	0,37	1,10	Po+P+2K	10
22	0,37	1,10	Po+P+2K	10
23	0,45	1,33	Po+P+2K	10
24	0,45	1,33	Po+P+2K	10
25	0,24	0,71	Po+P+2K	10
26	0,44	1,30	Po+P+2K	10
27	0,45	1,33	Po+P+2K	10
28	0,37	1,10	Po+P+2K	10
29	0,37	1,10	Po+P+2K	10
30	0,42	1,26	Po+P+2K	10
31	0,29	0,86	Po+P+2K	10

32	0,46	0,98	-	-
33	0,38	1,91	Po+P+4K	15
34	0,36	1,79	Po+P+4K	15
35	-	-	-	-

2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

2.3.1. Prometna mreža

Planirana prometna infrastruktura unutar predmetnog DPU-a sastoji se od pet prometnica, koje imaju kategoriju gradske ceste.

Prometnica na sjevernoj strani zone obuhvata je nastavak postojeće prometnice, kojom se pristupa građevini na parceli k.č. 795/1 i 795/2.

Granica obuhvata DPU-a tlocrtno ima oblik trokuta i omeđena je sa svih strana prometnicama, odnosno sa njene sjeverne, istočne i jugozapadne strane. Sve prometnice su međusobno povezane.

Širina koridora prometnice iznosi 11,50 m i sastoji se od dva prometna traka širine 3,50 m, te obostranih pješačkih hodnika širine 2,25 m. Širina koridora prometnica na istočnoj strani zone obuhvata nije se mogla ostvariti u planiranoj širini, te iznosi 10,50 m i sastoji se od dva prometna traka širine 3,00 m, te obostranih pješačkih hodnika širine 2,25 m.

Uz sve prometnice planiran je drvored, obostrano uz rub pješačkog hodnika.

Unutar područja obuhvata planirana je izgradnja podzemnih garaža i javnih parkirališta, u svrhu rješenja prometa u mirovanju.

Tlocrtni i visinski elementi prometnice

Ukupna dužina svih prometnica obuhvaćena DPU-om iznosi 1269,68 m.

"Ulica 1" na jugozapadnoj strani zone obuhvata je ukupne dužine 333,32 m i širine koridora 11,50 m, odnosno dva prometna traka $2 \times 3,5 = 7,0$ m i obostranih pješačkih hodnika $2 \times 2,25 = 4,50$ m.

"Ulica 2" na sjevernoj strani zone obuhvata je ukupne dužine 290,12 m i širine koridora 11,50 m, odnosno dva prometna traka $2 \times 3,5 = 7,0$ m i obostranih pješačkih hodnika $2 \times 2,25 = 4,50$ m.

"Ulica 3" na istočnoj strani zone obuhvata je ukupne dužine 217,35 m i širine koridora 10,50 m, odnosno dva prometna traka $2 \times 3,0 = 6,0$ m i obostranih pješačkih hodnika $2 \times 2,25 = 4,50$ m.

"Ulica 4", koja se spaja na "Ulicu 2" i "Ulicu 3", ukupne je dužine 223,61 m i širine koridora 11,50 m, odnosno dva prometna traka $2 \times 3,5 = 7,0$ m i obostranih pješačkih hodnika $2 \times 2,25 = 4,50$ m.

"Ulica 5", koja se spaja na "Ulicu 1" i "Ulicu 3", ukupne je dužine 148,33 m i širine koridora 11,50 m, odnosno dva prometna traka $2 \times 3,5 = 7,0$ m i obostranih pješačkih hodnika $2 \times 2,25 = 4,50$ m.

Pristupna ulica na sjevernoj strani obuhvata, koja se spaja na "Ulicu 2" ukupne je dužine 50,75 i širine koridora 11,40 m, odnosno dva prometna traka $2 \times 3,5 = 7,0$ m i obostranih pješačkih hodnika $2 \times 2,20 = 4,40$ m.

Niveleta svih ulica je maksimalno prilagođena postojećem terenu, obzirom da se radi o prirodno ravnom terenu.

Maksimalni nagib nivelete iznosi 0,7 %, a minimalni 0,12 %.

Zbog nemogućnosti postizanja preporučenog minimalnog nagiba 0,3 %, odvodnja oborinskih voda će biti riješena poprečnim padovima i što bržim odvođenjem vode sa površine kolnika mrežom slivnika i šahtova.

Najniža uređena kota na području zahvata iznosi 2,56 m n/v, a najviša kota iznosi 3,15 m n/v.

Minimalni poprečni nagib prometnice iznosi 2,5 %, minimalni poprečni nagib pješačkih hodnika iznosi 2 %.

Podzemne garaže

Na kartografskom prikazu infrastrukturnih sustava 2.1. Promet prikazana su parkirališta i podzemne garaže unutar obuhvata Plana.

Sa projektiranih ulica osigurani su prilazi garažama pomoću rampi propisanog nagiba. Ukupno je predviđeno pet ulaza u garaže ispod stambenih građevina, kako je prikazano na situaciji.

Kota ulaza u garažu sa "Ulice 1" iznosi +2,70 m n/v, kota ulaza u garažu sa "Ulice 3" iznosi +2,81 m n/v, kota ulaza u garažu sa "Ulice 4" iznosi +2,78 m n/v, te kota ulaza sa pristupne ulice lijevo i desno iznosi 2,82 m n/v i 3,01 m n/v.

Kapacitet podzemnih garaža iznosi 395 parkirnih mjesta što uz 30 nadzemnih parkirnih mjesta čini 425 parkirnih mjesta unutar obuhvata Plana.

Osim navedenih kapaciteta predviđena je mogućnost realizacije dodatnih 150 parkirnih mjesta u podzemnim etažama građevina srednje gradnje u jugoistočnom dijelu obuhvata Plana, a kako je naznačeno na kartografskom prikazu infrastrukturnih sustava 2.1. Promet. Za slučaj realizacije navedenih dodatnih kapaciteta planiran je dodatni, šesti ulaz u garažu kako je prikazano na situaciji, a kota ulaza u garažu sa "Ulice 5" iznosi +2,87 m n/v

Ulica Petra Zoranića uz jugoistočnu granicu obuhvata Plana



Izvor: INSTITUT IGH d.d.

2.3.2. Elektroopskrba i javna rasvjeta

Sva infrastruktura potrebna za planiranu zonu biti će položena u trupu novih planiranih prometnica kao i u trupu prometnica za koje je predviđena rekonstrukcija.

Elektroenergetski razvod 10(20) kV

Napajanje električnom energijom planom predviđenih objekata definira se preko elektroenergetskog razvoda 10(20) kV, koji se sastoji od: napojnih trafostanica i srednjenaponskih kabela koji napajaju te trafostanice.

Predviđene su dvije trafostanice. Trafostanice su predviđene kao slobodnostojeći tipski objekti izrađeni od dogotovljenih kompaktnih betonskih elemenata, koji se montiraju na licu mjesta. Trafostanice su definirane kao TS 10(20)/0,4 kV, instalirane snage 1000 kVA. U skladu sa Odlukom o donošenju Prostornog plana uređenja grada Metkovića (Neretvanski glasnik 06/04), trafostanice se postavljaju na parceli površine 40 m², sa omogućenim kolnim pristupom prednjem pročelju. Udaljenost trafostanice od kolnika ceste iznosi najmanje 3 m, a od susjedne međe najmanje 1 m.

Napajanje trafostanica je srednjenaponskim kabelima tipa XHE 49-A 3 x 1 x 185 mm². Paralelno sa napojnim kabelima polaže se uzemljivačko uže Cu 50 mm². U cilju povećanja sigurnosti napajanja planom predviđenog područja, napajanje je predviđeno na način da se predmetne trafostanice napajaju zamkasto u odnosu na postojeću distribucijsku srednjenaponsku mrežu užeg područja. Kabeli će se polagati u javno prometnu površinu, usklađeno s niskonaponskim razvodom sa predmetnih trafostanica, razvodom javne rasvjete planom predviđenog područja (svi kabeli polažu se u isti kabelski kanal), te usklađeno s rasporedom ostalih komunalnih instalacija.

Elektroenergetski razvod 0,4 kV

Niskonaponski razvod za napajanje objekata planom predviđenog područja izvesti će se kabelom XP00-A 4 x 150 mm² iz napojnih trafostanica. Paralelno sa napojnim kabelima polaže se uzemljivačko uže Cu 50 mm², odnosno pocinčana traka Fe-Zn 30 x 3,5 mm. Niskonaponski kabeli polagati će se u zajednički kanal sa ostalim energetske kabelima jake struje, gdje to trasa zahtjeva. Pri tome poštivati međusobne udaljenosti kabela u kabelskom kanalu.

Javna rasvjeta

Javna rasvjeta koja je u nadležnosti Grada Metkovića, napajati će se iz slobodnostojećih kabelskih ormara za napajanje javne rasvjete, smještenih uz napojne trafostanice. U ormarima je definirano upravljanje javnom rasvjetom.

Za napajanje rasvjetnih stupova javne rasvjete koristiti će se kabeli XP00-A 4 x 25 mm². Paralelno sa napojnim kabelima polaže se uzemljivačko uže Cu 50 mm², odnosno pocinčana traka Fe-Zn 30 x 3,5 mm. Potrebno je uzemljiti svaki rasvjetni stup i povezati na zajednički uzemljivački vodič (traku).

Za rasvjetu prometnica koristiti rasvjetne stupove visine 8 m, a za rasvjetu krajobraza objekata koristiti rasvjetne stupove visine 6 m, odnosno i manje po odabiru projekta uređenja krajobraza objekata.

Pri odabiru tipa rasvjetnih tijela koristiti najnovija ekološki prihvatljiva rasvjetna tijela, sa regulacijom noćnog rada za minimum rasvjete.

2.3.4. Vodoopskrba i odvodnja

Sva infrastruktura potrebna za planiranu zonu biti će položena u trupu novih planiranih prometnica kao i u trupu prometnica za koje je predviđena rekonstrukcija.

Potrebno je omogućiti opskrbu vodom područja obuhvaćenog Planom poboljšanjem postojećeg vodovodnog prstena u ulicama koje omeđuju ovo područje kroz rekonstrukciju pojedinih dionica tog prstena i to ujednačavanjem promjera cijevi, kao i kroz izgradnju novih dijelova vodoopskrbne mreže, što će omogućiti budući razvoj i zadovoljenje sanitarnih i protupožarnih potreba.

Infrastrukturna mreža vodoopskrbe i odvodnje prikazana je u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 2.3. Vodoopskrba i odvodnja.

Vodoopskrba

Zona obuhvata "Pržine"s Istočne strane omeđena je pomoćnim nogometnim igralištem i Sportskom dvoranom, s Južne strane dodiruje se sa ulicom Petra Zoranića, sa Sjeverne strane je Dom umirovljenika. Opskrba vodom bi se izvela sa trga Franje Tuđmana, gdje je postojeći opskrbni cjevovod izgrađen od A.C. cijevi tip "C" nazivnog promjera DN 200 mm. Planirani cjevovod u zoni obuhvata će se izvesti cijevima nazivnog promjera DN 200 i 150 mm.

S obzirom da sa Zonom neposredno graniči Dvorana te planirana nova osmogodišnja škola, potrebno je osigurati dovoljne količine vode za zaštitu od požara predmetnih objekata. S time u svezi za postojeće opskrbne cjevovode u ulici Petra Zoranića i uz pomoćno igralište (izgrađeni cjevovod je nazivnog promjera DN 100 mm) planirana je rekonstrukcija zamjenskim cjevovodom odgovarajućeg cijevnog materijala nazivnog promjera DN 150 mm, kako je to prikazano na situacijskoj podlozi.

Ovako planiran cjevovod Zone obuhvata činio bi jednu cjelinu i omogućila bi se kontinuirana opskrba svih korisnika unutar zone iz više pravaca (prstenasti sistem). Opskrbni cjevovod Zone obuhvata položio bi se u nogostup, tako da se ostale instalacije komunalne infrastrukture mogu nesmetano položiti u kolničke trake kako je to prikazano na situacijskoj podlozi.

Na planiranim vodoopskrbnim cjevovodima protupožarna zaštita ostvaruje se preko nadzemnih hidranata ugrađenih na vodovodnoj mreži, a sve u skladu s Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara (Narodne novine 08/06), te ostalim važećim zakonima i Pravilnicima za zaštitu od požara.

Potrošnja vode:

- | | |
|--|-------------|
| • Protupožarna zaštita | 15,00 l/sec |
| • Stalno stanovništvo + povremeno (781 + 93) | 874 |
| • Prolazni gosti | 200 |

Maksimalna dnevna potrošnja vode:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| • Stalno stanovništvo + povremeno | 874 x 0,40 m ³ /dan = 349,60 m ³ /dan |
| • Prolazni gosti | 200 x 0,085 m ³ /dan = 17,00 m ³ /dan |

- | | |
|------------------------|---|
| • UKUPNO: | Q max dan = 366,60 m ³ /dan = 4,33 l/s |
| • Protupožarna zaštita | Q pož. = 15,00 l/s |
| | <hr/> |
| | Q ukp. = 19,33 l/s |

Odvodnja otpadnih i oborinskih voda

Odvodnja otpadnih i oborinskih voda Zone obuhvata planira se riješiti razdjelnim sustavom. U neposrednoj blizini području zone obuhvata trenutno ne postoji izgrađeni sustav za odvodnju otpadnih i oborinskih voda na kojeg bi se mogao priključiti interni sustav zone obuhvata.

Planirana izgradnja sustava za odvodnju otpadnih i oborinskih voda unutar zone u konačnici će se priključiti na planirani sustav odvodnje otpadnih voda na način kako je to zamišljeno Idejnim rješenjem odvodnje otpadnih voda cijele lijeve strane Grada Metkovića.

Izgradnjom I faze sustava za odvodnju otpadnih i oborinskih voda Grada Metković, tj. izgradnjom crpnih stanica Metković 1 i Metković 2, uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i glavnih kolektora, omogućilo bi funkcioniranje i priključenje komunalne infrastrukture stambeno poslovnog kompleksa i pastoralnog centra "Pržine" na novo izgrađenu infrastrukturu Grada Metković.

Nakon priključenja na sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda Grada Metkovića biti će moguće korištenje i uporaba sadržaja planiranih unutar obuhvata Plana.

Odvodnju viška voda područja oko zone obuhvata "Pržine" riješiti će se na način da višak voda sa neuređenih privatnih i javnih površina bilo zatvorenim cjevovodom, ili otvorenim kanalima usmjeriti na kanal za odvodnju viška voda u ulici Mobine. Predviđeni kanal je u fazi projektiranja i isti se u konačnoj fazi spaja na dio sustava u ulici A. Kačića Miošića, a privremeno bi se ispuštalo u rukavac stare Neretve (trenutna dispozicija viška voda područja Mobine).

Izgrađeni kanal u konačnoj fazi činiti će jedan od segmenata sustava odvodnje viška oborinskih voda lijeve strane Grada Metković.

Planirani sustav odvodnje otpadnih voda Zone obuhvata "Pržine" biti će novoformiranom ulicom priključen na mjestu križanja sa ulicom Ante Starčevića na mješoviti ulični kolektor sa gravitacijskim smjerom tečenja prema planiranoj glavnoj crpnoj kanalizacijskoj stanici za lijevu stranu Grada Metkovića, kako je to predviđeno faznom izgradnjom kanalizacijskog sustava lijeve strane Grada Metkovića.

Otpadne iz objekata i oborinske vode, s uređenih parkirališnih površina i garaža iznad 10 parkirnih mjesta prije konačne dispozicije tretirati separatorima ulja i masti, oborinske vode sa krovova ispuštati u upojne bunare i priključiti na planirane razdjelne kolektore položene u prometnici.

Oborinske vode se preko slivnih i revizijskih okana uvode u projektirane kolektore unutar zone zahvata u planiranim prometnicama, te u konačnici spajaju na mješoviti sustav u novoformiranoj ulici.

Otpadne sanitarno-fekalne vode se preko graničnih okana uvode na projektirane kolektore unutar zone zahvata u planiranim prometnicama.

Projektirani kolektor otpadnih voda se smješta u jedan kolnički trak prometnice, a oborinski kolektor u drugi kolnički trak prometnice unutar zone zahvata u planiranim prometnicama.

Obzirom da se obuhvat Plana nalazi u zoni obrane od velikih voda rijeke Neretve te je izloženo plavljenju od unutarnjih voda, realizacija rješenja odvodnje viška vode na području Grada Metkovića osnovni je preduvjet kako predmetno područje ne bi imalo problema s plavljenjem od unutarnjih voda. Stoga je sve planirane objekte potrebno odgovarajuće projektirati kako bi se zaštitili od potencijalnih plavljenja s obzirom na trenutno neizgrađeni sustav odvodnje Grada Metkovića.

Detaljnim planom uređenja obuhvaćeno je rješenje mreža za vodoopskrbu i odvodnju otpadnih i oborinskih voda, te je isto prikazano na kartografskim prikazima u grafičkom

dijelu Plana, a navedeno će se detaljno razraditi kroz buduću projektnu dokumentaciju koja je neophodna za realizaciju planiranog, a sve sukladno zakonima i posebnim propisima Republike Hrvatske.

2.3.5. Telekomunikacijska mreža

Postojeće stanje

Na području obuhvata stambeno poslovnog i pastoralnog centra Pržine ne postoji elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI), već se nalazi u ulici Ante Starčevića i Petra Zoranića na koji će ovaj obuhvaćeni prostor biti spojen s pristupnim cestama.

U ulici Ante Starčevića i Petra Zoranića nalazi se položene više cijevi Ø50 mm, Ø75 mm i Ø110 mm kroz koje su je provučen bakreni svjetlovodni kabel, koji napaja izvodne stupiće i postojeće pretplatnike spojeni na UPS Metković1.

Buduće stanje

Sadašnji mrežni kabel zadovoljava postojeće stanje. Izgradnjom stambeno-poslovnog i pastoralnog centra Pržine preduvjet za kvalitetno povezivanje budućih pretplatnika u području obuhvata je izgradnja DTK, te povezivanje na UPS Metković 1.

Stvaranje preduvjeta izvršiti će se proširenjem distribucijske bakrene mreže ili FTTH (Fiber to the home) svjetlovodne mreže na predmetnom području kao rekonstrukcijom i proširenjem buduće pristupne elektroničke komunikacijske infrastrukture. U tu svrhu potrebno je svim planiranim ulicama u području zahvata predvidjeti koridore za EKI instalacije radi povezivanja sadašnjih i budućih i budućih objekata kao i preuzimanje postojeće EKI mreže.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja

Sukladno posebnim propisima investitor je dužan izgraditi distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju (DTK). Za priključenje građevinu na EKI građevine moraju imati elektroničke komunikacijske instalacije.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja EKI mogu se podijeliti na:

- uvjeti za gradnje EKI mreža po javnim površinama (glavne trase)
- uvjeti za priključke pojedinih objekata na javnu EKI mrežu
- uvjeti za smještaj određenih elemenata EKI mreže na javnim površinama (javne telefonske govornice; kabelski izvodni stupići-samostojeći, na stupu, na zidu, kabineti, UPS)

Uvjeti gradnje EKI mreže po javnim površinama (glavne trase)

Pristup građenju EKI je takav da se gradi distributivna telekomunikacijska kanalizacija (DTK). Za izgradnju DTK koriste se cijevi PVC Ø110 mm, PEHD Ø75 mm i PEHD Ø50 mm. Za odvajanje, ulazak EKI mreže u objekt te skretanje i račvanje, koriste se montažni HT zdenci tipa D1, D2, D3 i D4 za nazivna opterećenja. Za ugradnju zdenaca na postojećoj DTK koriste se HT zdenci tipa D1-P, D2-P, D3-P i D4-P.

Dimenzije rova za polaganje cijevi DTK u pješačkoj stazi ili travnatoj površini iznose prosječnu 0,4x0,8 m.

Dimenzije rova za polaganje cijevi DTK preko kolnika iznose prosječno 0,4x1 m. Osnovno je da dimenzije rova ovise o broju cijevi i načinu polaganja.

Uvjeti za priključke pojedinih objekata na javnu EKI mrežu

Kod izdavanja posebnih uvjeta za lokacijsku dozvolu također se uvjetuje izgradnja privodne distribucijske telekomunikacijske kanalizacije (DTK) od objekta do granice vlasništva zemljišta no kojem se objekt gradi a prema uvjetima telekomunikacijskog operatera, odnosno organizacije koja je nadležna za građenje, održavanje i korištenje DTK

mreže. Do svakog poslovnog ili stambenog objekta predvidjeti polaganje najmanje dvije (2) cijevi najmanjeg promjera $\varnothing 50$ mm.

U blizini EKI objekta, opreme i spojnog puta ne smije se izvoditi radovi ili podizati nove građevine koje bi mogle oštetiti ili ometati njihov rad. Ukoliko je potrebno izvoditi određene radove ili podignuti novu građevinu, investitor mora unaprijed pribaviti suglasnost vlasnika dotičnog EKI objekta, opreme, i spojnog puta radi poduzimanja mjere zaštite i osiguranja njihovog nesmetanog rada.

Uvjeti za smještaj određenih elemenata EKI na javnim površinama

Za pojedine elemente EKI potrebno je osigurati odgovarajući prostor:

- javna telefonska govornica - 1 m²
- kabelski izvodi - prema projektnom rješenju
- montažni kabelski zdenci - prema projektnom rješenju (smještaju se na trasi rova - dimenzije zdenaca su tipizirani)

Karakteristične udaljenosti od drugih instalacija

Redni broj	VRSTA OBJEKTA	Udaljenost (m)
1.	Udaljenost od donjeg ruba nasipa (pruga, cesta i drugo)	5
2.	Udaljenost od uporišta nadzemnih kontaktnih vodova	1
3.	Udaljenost od uporišta elektroenergetskih vodova	1
4.	Udaljenost od uporišta nadzemnih telekomunikacijskih kabela	1
5.	Udaljenost od cjevovoda gradske kanalizacije, slivnika i toplovoda	1
6.	Udaljenost od vodovodnih cijevi promjera do 200 mm	1
7.	Udaljenost od vodovodnih cijevi promjera većeg od 200 mm	2
8.	Udaljenost od plinovoda i toplovoda s tlakom do 0,3 MPa	1
9.	Udaljenost od plinovoda s tlakom od 0,3 do 1 MPa	10
10.	Udaljenost od plinovoda s tlakom većim od 10 MPa izvan gradskih naselja	30
11.	Udaljenost od instalacija i spremnika sa zapaljivim ili eksplozivnim gorivom	10
12.	Udaljenost od tračnica tramvajske pruge	2
13.	Udaljenost od regulacijske crte zgrada u naseljima	0,6
14.	Udaljenost od temelja zgrada izvan naselja	5
15.	Udaljenost od živih ograda	2
16.	Udaljenost od energetskog kabela do 10 kV napona	0,5
17.	Udaljenost od energetskog kabela od 10 do 35 kV napona	1
18.	Udaljenost od energetskog kabela napona većeg od 35 kV	2
19.	Udaljenost od stabala drveća	2

Posebnim propisima o načinu i uvjetima određivanja zone EKI i povezane opreme date su detaljne minimalne udaljenosti od drugih instalacija. Za navedeni stambeno-poslovni i pastoralni centar Pržine date su karakteristične udaljenosti u slučaju paralelnog vođenja ili približavanja trasi elektroničkog komunikacijskog kabela drugih podzemnih ili nadzemnih objekata, gdje je udaljenosti manja od udaljenosti propisanih u tablici, investitor mora zatražiti suglasnost vlasnika tih objekata.

U slučaju primjene zaštitnih mjera, minimalna udaljenost između kabela ne smije biti manja od 0,3 m.

Križanje podzemnih elektroničkih komunikacijskih kabela s elektroenergetskim kabelima izvodi se u pravilu pod kutom od 90° ali ni u kojem slučaju kut ne može biti manji od 45° . Iznimno, kut se može smanjiti na 30° , uz posebno obrazloženje opravdanosti razloga za navedeno smanjenje.

Okomita udaljenost na mjestu križanja između najbližeg elektroničkog komunikacijskog kabela i najbližeg elektroenergetskog kabela mora iznositi 0,3 m za elektroenergetske kabele nazivnog napona do 1 kV, a 0,5 m za elektroenergetske kabele napona između 1 kV i 35 kV.

Mjesto križanja s vodovodnim ili kanalizacijskim cijevima ovisi o visinskom položaju elektroničkog komunikacijskog kabela, te u pravilu treba biti izvedeno na način da cijev prolazi ispod elektroničkog komunikacijskog kabela, pri čemu okomita udaljenost između kabela i glavnog cjevovoda mora iznositi najmanje 0,5 m, a kod križanja kabela s kućnim priključcima najmanji razmak treba biti 0,3 m.

2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

Ovim Planom utvrđuju se uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina, odnosno uvjeti i način građenja na građevinskim česticama, a prikazani su na kartografskom prikazu 4. Uvjeti i način gradnje.

U granicama obuhvata intervencije u prostoru podijeljene su četiri osnovne cjeline, različite tipologije građenja i namjene, a sukladno tome utvrđeni su uvjeti i način gradnje. Te cjeline su:

- prostor mješovite namjene M1 (pretežno stambene) predviđen za srednju gradnju, u jugoistočnom dijelu obuhvata Plana,
- prostor javne namjene D7 (vjerske) u središnjem dijelu obuhvata Plana,
- prostor za javne zelene površine Z1 (javni park) na zapadno dijelu obuhvata Plana,
- prostor mješovite namjene M1 (pretežno stambene) predviđen za visoku gradnju, u sjevernom dijelu obuhvata Plana.

2.4.1. Uvjeti i način gradnje,

Svi uvjeti za građenje koji se očitavaju iz grafičkih prikaza mogu se smatrati okvirnima obzirom na točnost raspoložive katastarske podloge. Ovim Planom dopuštena su minimalna odstupanja uz suglasnost nadležnih službi i pravne osobe koja je izradila plan.

Planom su definirani sadržaji planiranih građevina i to za mješovitu namjenu M1 (pretežno stambenu) i javnu namjenu D7 (vjersku).

Unutar područja obuhvata predviđena je izgradnja novih građevina uz opremanje zone prometnom i komunalnom infrastrukturom.

Rekonstrukcija i dogradnja postojećih prometnica predviđena je uz granice obuhvata zone, a uključuje i radove na infrastrukturnoj mreži koja je predviđena u trupu ceste.

Sukladno podjeli na funkcionalne cjeline predložena je urbanistička parcelacija unutar granica obuhvata kako je prikazano u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 4.1. Uvjeti i način gradnje.

Stambeno-poslovna namjena

Objekti mješovite namjene M1 (pretežno stambene) predviđeni kao građevine srednje gradnje nalazu se u jugoistočnom dijelu obuhvata Plana.

Ovi objekti smješteni su na većini građevinskih čestica (1-31) što je prikazano na kartografskom prikazu 4.1. Uvjeti i način gradnje.

Kod izgradnje navedenih objekata dopuštena katnost je Po+P+2K, a maksimalna visina vijenca građevine može biti 10 m od kote javno-prometne površine s koje se pristupa objektu.

U sjevernom dijelu obuhvata plana planirani su na građevinskim česticama 33 i 34 što je prikazano na kartografskom prikazu 4. Uvjeti i način gradnje, objekti mješovite namjene M1 (pretežno stambene) predviđeni kao građevine visoke gradnje.

Kod izgradnje navedenih objekata dopuštena katnost je P+4K, a maksimalna visina vijenca građevine može biti 15 m od kote javno-prometne površine s koje se pristupa objektu.

Podzemna etaža označena kao podrum (Po) planira se kao potpuno ukopana etaža građevine.

Na građevinama mješovite namjene M1 (pretežno stambene) i srednje i visoke gradnje podzemna etaža predviđena je kao podzemna garaža, a u prizemljima i na višim etažama stambeni prostori. Prizemlja se mogu koristiti i kao poslovni prostori.

U tom slučaju okoliš objekata mora biti uređen i dostupan, s karakterom javnog prostora s pločnicima, parkiralištima, zelenim površinama i urbanom opremom namijenjenoj korisnicima poslovnih prostora.

Poslovna djelatnost koja će se odvijati u ovim objektima svojim utjecajem na okoliš (povećanjem prometa vozila, ljudi, razinom buke, rasvjete, mirisa, količinom otpada i ostalih pratećih pojava) ne smije pogoršavati normalnu razinu takvih pojava bez tih djelatnosti postoji na ovoj lokaciji, a inače je karakteristična za stambene zone.

Oblikovanje stambenih građevina

Novu izgradnju potrebno je temeljiti na primjerenim volumenima i prepoznatljivim arhitektonskim elementima podneblja kao i na principu uklapanja u proporcije objekata susjedne gradnje.

Pri oblikovanju građevina potrebno je naglasiti urbani karakter prostora uređenjem okoliša dijelova prizemlja višestambenih objekata i drugih objekata u kojima se odvija poslovna djelatnost bez ograda i drugih prepreka koje bi ih odvajale od javnih prometnih površina. Okoliš svakog objekta mora svojim uređenjem biti usklađen s uređenjem okoliša susjednih parcela i javnih prometnih površina.

Javna namjena D7 (vjerska)

U središnjem dijelu planirane zone na građevinskoj čestici 32 kako je prikazano na kartografskom prikazu 4.1. Uvjeti i način gradnje, predviđena je gradnja objekata javne namjene - vjerske tj. pastoralnog centra s pripadajućim objektima (crkva, zvonik, župni kuća i ured, pomoćne prostorije, dvorana, trg i sl.)

Kod projektiranja ovih objekata treba posebno voditi računa o mjerilu i međusobnom odnosu volumena građevina, odnosu prema uličnoj mreži, pristupu objektima, orijentaciji i oblikovanju objekata te hortikulturnom rješenju i organizaciji otvorenih površina, a sukladno zadanim standardima za vjerske objekte. Također je važno ovaj kompleks položajem i masama nametnuti kao najznačajniju atrakciju ovog gradskog kvarta.

Za dobivanje što kvalitetnijih arhitektonskih rješenja navedenog kompleksa predlaže se raspis javnog arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

Javne zelene površine Z1 (javni park)

Na građevinskoj čestici br. 35, na zapadno dijelu obuhvata Plana, kako je prikazano na kartografskom prikazu 4.1. Uvjeti i način gradnje, planirana je javna zelena površina - javni park.

Trafostanice

Ovi objekti izvode se kao tipske gradske trafostanice u obliku kućice adekvatno arhitektonski oblikovane i uklopljene u okoliš, u ravnini prilaznog kolnika i okolnih parkirnih mjesta.

Javne prometne površine i parkirališta

Ove površine imaju karakter prometnica i parkirališta i služe kao prilazi objektima u stambenom naselju.

Sa kolnika se može direktno ulazi na javna parkirna mjesta kao i na parkirna mjesta na građevinskim česticama. Završna obrada kolnika je u asfalt-betonu.

U svim novim kao i u ulicama predviđenim za rekonstrukciju planirani su obostrani pločnici, s drvoredima.

U trupu prometnica predviđene su glavne infrastrukturne trase čiji je položaj i međusobni odnos utvrđen u kartografskim prikazima Infrastrukturnih sustava: 2.1. Promet, 2.2. Elektroenergetika, 2.3. Vodoopskrba i odvodnja i 2.4. Telekomunikacije.

Oblikovanje javne rasvjete i urbane opreme

Duž kolnih i pješačkih prometnica unutar područja obuhvata predviđena su mjesta za postavljanje stupova javne rasvjete. Tip i vrsta kandelabara, te pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade glavnog projekta javne rasvjete pojedine ulice.

Razmještaj i oblikovanje elemenata urbane opreme treba dati sliku uređenog urbanog prostora kao smirenog kultiviranog ambijenta.

2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Unutar područja obuhvata Plana nema prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti.

Obuhvat Plana se ne nalazi unutar kategorija zaštićenih prirodnih vrijednosti temeljem Zakona o zaštiti prirode (Narodne novine 70/05, 139/08) ali ulazi u područje nacionalne ekološke mreže sukladno uredbi o proglašenju ekološke mreže (Narodne novine 109/07) HR 1000031 "Delta Neretve" - međunarodno važno područje za ptice i HR 5000031 "Delta Neretve" - područje važno za ptice te ostale svojte i stanište.

Promatrana zona buduće poslovne zone obuhvaćena je zaštitom u sklopu planiranog parka prirode, a u pogledu zaštite kulturno-povijesne baštine zona se nalazi u obuhvatu zaštite arheološkog područja koje zauzima širi prostor.

Planirana zona - pogled sa zapadne strane



Izvor: INSTITUT IGH d.d

U kontekstu zaštite kulturno-povijesnog naslijeđa promatrana zona nalazi se u obuhvatu posebno značajnog područja:

- delta Neretve od Metkovića do mora sa značajnim i još neistraženim lokalitetima antičke melioracije, lučkih postrojenja, villa suburbana i rustica, brojnih povijesnih naselja poluurbanih i ruralnih osobina, pretpovijesnih nalazišta, srednjovjekovnih fortifikacija na uzvisinama.

Prostorni obuhvat buduće zone kao dio delte Neretve s okolnim krškim visovima spada i pod evidentirana kulturna dobra nacionalne i međunarodne valorizacije na području Grada Metkovića.

2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Pri izgradnji svih novih građevina posebnu pažnju treba posvetiti samom oblikovanju, poštujući s jedne strane elemente tradicionalne arhitekture ali istovremeno osiguravajući najviše standarde života i rada koji u tim građevinama trebaju biti osigurani.

Mogući negativni utjecaj na okoliš odnosi se na potrebu cjelovitog rješenja odvodnje otpadnih i oborinskih voda ne samo za prostor u obuhvatu predmetne zone već i širi prostor Grada Metkovića kako bi se onemogućilo zagađenje u bilo kojem obliku.

Na području grada Metkovića planira se gradnja mješovitog sustava odvodnje otpadnih voda. Na širem području oko obuhvata DPU-a izgrađena je kanalizacijska mreža za dispoziciju otpadnih voda, što predstavlja dio sustava, pa se predviđa daljnja realizacija po etapama u skladu sa cjelovitim projektnim rješenjem.

Temeljem tog rješenja određeno je i mjesto priključenja planirane kanalizacije na širu mrežu, budući da na području obuhvata DPU-a kanalizacijski sustav još nije izgrađen.

Buka je zvuk čija razina prekoračuje najviše dopuštene razine koje su posebno propisane s obzirom na vrijeme i mjesto gdje nastaje u sredini u kojoj ljudi rade i borave. Izvorom buke, sukladno Zakonu o buci (Narodne novine 145/04), smatra se svaki objekt sa sredstvima za rad i transport uređajima, instalacijama, te bučne aktivnosti i drugi objekti i radnje od kojih se širi zvuk, a koji prelazi dopuštenu razinu.

Utjecaji koji djeluju na stvaranje komunalne buke su: promet (cestovni, morski i zračni), buka iz industrijskih pogona i buka uvjetovana turizmom (rad ugostiteljskih objekata - restorana, kafića, disco klubova, rekreacijski centri i sl.).

Zvuk što ga osobe koje borave i rade u obuhvatu planirane zone mora biti na takovoj razini da ne ugrožava zdravlje ta da osigurava noćni mir kao i zadovoljavajuće uvjete za odmor i rad. Građevine moraju biti projektirane i izgrađene na način kao je to propisano posebnim Zakonom i propisima za zaštitu od buke.

Lokalna nerazvrstana ulica uz zapadnu granicu obuhvata Plana - pogled sa sjeverne strane



Izvor: INSTITUT IGH d.d

Za sprječavanje mogućeg negativnog vizuelnog utjecaja vanjske rasvjete na ukupnu noćnu sliku ovog dijela grada obvezna je izrada projekta vanjske rasvjete za zonu u cjelini.

Utjecaj elektroopreme, objekata i vodova

Svojom brojnošću i samom činjenicom fizičke prisutnosti u gotovo svim dijelovima prostora obuhvata plana, elektroprivredni objekti automatski negativno doprinose općem korištenju i oblikovanju prostora, koje nažalost nikakvim mjerama nije moguće potpuno eliminirati, već ih je primjenom odgovarajućih tehnologija i tehničkih rješenja moguće svesti na manje i prihvatljivije iznose, što je primijenjeno i u ovom rješenju sustava elektroopskrbe u maksimalno mogućem opsegu. U tom kontekstu potrebno je navesti neke činjenice i provesti najvažnije mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš:

- niti jedan od postojećih i planiranih elektroprivrednih objekata na području zone nije iz skupine tzv. aktivnih zagađivača prostora,
- primjenom kablskih (podzemnih) vodova višestruko se povećava sigurnost napajanja potrošača, uklanja se opasnost od dodira vodova pod naponom i uklanja se vizualni utjecaj nadzemnih vodova na okoliš,
- primjenom kablskih razvodnih ormarića (KRO) i kablskih priključnih ormarića (KPO) izrađenih od poliestera bitno se produljuje njihov vijek trajanja, poboljšava vizualna prihvatljivost i povećava sigurnost od opasnih napona dodira,
- trafostanica gradskog tipa predviđa se izgraditi u obliku kućice adekvatno arhitektonski oblikovane i uklopljene u okoliš (gradske trafostanice koje bi eventualno mogle biti locirane u drugim objektima treba adekvatno zaštititi od širenja negativnih utjecaja na okoliš - buke, zagrijavanje, vibracije, požara i sl.),
- sve pasivne metalne dijelove vodova i postrojenja bez obzira na vrstu lokacije treba propisno uzemljiti i izvršiti oblikovanje potencijala u neposrednoj blizini istih kako bi se eliminirale potencijalne opasnosti za ljude i životinje koji povremeno ili trajno borave u njihovoj blizini.

Planirana zona - pogled s južne strane, raskrižje lokalne nerazvrstane ulice i ulice P. Zoranića



Izvor: INSTITUT IGH d.d