

Članak 34.

Kroz izradu dugoročnog programa uređenja prostora treba stvoriti preduvjete za provođenje plana definiranjem neophodnih studija i detaljnih urbanističkih rješenja koji su nužni za kvalitetno provođenje plana.

Članak 35.

Praćenje realizacije plana treba provoditi i kroz stalnu analizu aktualnosti planskih ciljeva i rješenja te kroz godišnje izvještaje utvrditi potrebu revidiranja određenih planskih postavki.

Članak 36.

Na prijedlog stručne službe, kada se utvrdi potreba izmjene predloženi planskih rješenja, odnosno kada se utvrdi potrebnim izrada detaljnih prostornih rješenja za pojedine dijelove područja obuhvaćenog Generalnim urbanističkim planom, Poglavarstvo županije, Općine, odnosno Grada donijet će odluku o pristupanju potrebnim stručnim radovima, te će na taj način indirektno imati nadzor nad cjelokupnim provođenjem Generalnog plana.

PROVEDBENI URBANISTIČKI PLAN ZA ZONU URBANISTIČKA K

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Planom uvjetovano korištenje prostora prikazano je na grafičkom prilogu Plana, kojim se namjena prostora strukturira u okviru slijedećih osnovnih kategorija:

- zona poslovnog centra,
- zone objekata javne namjene (škola, autobusni kolodvor),
- zona objekata i površina za sport i rekreaciju (zatvoreni i otvoreni prostori),
- zona zabave i rekreacije uz more — akva-park (zatvoreni i otvoreni prostori),
- zona kolektivnog stanovanja sa poslovnim prostorom (poslovni prostor u prizemnim etažama objekata),
- zona turističke izgradnje — namjene na području današnjeg kampa (uz moguću transformaciju u drugačiji tip turističke ponude),
- zone komunalnih i servisnih objekata (benzinska stanica sa pratećim sadržajima, prostor za pjeskare, prostor za servisiranje brodica, prostor za I. fazu realizacije uređaja za pročišćavanje otpadnih voda).

Osim zona koje su planom predviđene za izgradnju objekata postoji čitav niz otvorenih javnih urbanih prostora koje treba urediti, u cilju omogućavanja funkcioniranja planirane izgradnje i postizanja adekvatnog urbanog standarda. To se odnosi na slijedeće javne površine:

- površine za sport i rekreaciju, locirane u okviru sportsko-rekreativnog područja,
- parkovne i zaštitne uređene zelene površine, uz objekte i u koridorima prometnica odnosno u sklopu parkirališnih prostora,
- površine za kolni i pješачki promet te parkirališta,
- prostor lučice u okviru potoka Vrilo,
- prostor uređene obale, koji se realizira u okviru kupališnog prostora te na potezu pješачke šetnice uz rijeku Cetinu.

2. REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA

Provedbenim urbanističkim planom, kao određenim nivoom detaljnosti planske dokumentacije, nije bilo moguće dovoljno detaljno definirati uređenje prostora za ovako

značajno područje kao što je to zona Ribnjak u okviru grada Omiša. Naime, zona Ribnjak predstavlja gotovo još jedno, uglavnom neizgrađeno područje na kome će se locirati najznačajniji sadržaji, javni i gospodarski objekti i stanovanje kolektivnog tipa. Radi toga bi bilo potrebno da se za pojedine lokacije specifične namjene izradi detaljnija dokumentacija na nivou Urbanističkog projekta (uključivo izradu idejnih projekata objekata), kako bi se osigurala vrlo detaljna planska rješenja za ovaj vrlo značajan dio grada. U tom cilju treba izraditi detaljnu dokumentaciju za slijedeće lokalitete:

- poslovni centar sa lučicom, izrada idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja,
- zona kolektivne stambene izgradnje sa školom, izrada Urbanističkog projekta;
- sportsko-rekreativna zona, izrada Urbanističkog projekta,
- turistička zona, izrada Urbanističkog projekta
- centar izrada Urbanističkog projekta,
- autobusni kolodvor, izrada idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja,
- benzinska stanica sa pratećim sadržajima, izrada Studije uvjeta uređenja prostora,
- lokacija pročišćivača, pjeskara, jedriličarskog kluba, izrada Studije uvjeta uređenja prostora.

3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA I UREĐAJA

3. 1. Oblik i veličina građevinske parcele

Obzirom da se radi o zoni specifične namjene, koja je prvenstveno usmjerena na javno korištenje objekata i sadržaja u njima, to su građevinske parcele definirane cjelovito za pojedine prostorno-funkcionalne cjeline, a ne pojedinačne objekte unutar tih cjelina. Naime, na nivou Provedbenog urbanističkog plana definiraju se samo površine za razvijanje ilocrt objekata a ne sami objekti, te će se detaljna parcelacija prostora za svaki pojedini objekt provesti tek na nivou izrade Urbanističkog projekta ili idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja.

Planom predviđena parcelacija zaokružuje pojedine zone izgradnje u odvojene parcele, vodeći pritom računa o strukturi izgradnje unutar tih zona, pa se ovisno o namjeni i strukturi izgradnje pojedine zone dijele i na veći broj parcela. Također, pojedini samostani sklopovi uređenih otvorenih površina predstavljaju zasebne parcele, te ih je moguće kao takve i zasebno realizirati.

Posebnu parcelu predstavljaju pješачki, kolni i parkirališni prostori, kao i prostori uređenog zelenila koji nisu vezani uz namjenu pojedinog objekta. Zasebnu parcelu predstavlja također i slobodni neuređeni obalni pojas namijenjen za opće korištenje.

3. 2. Građevinske linije

Građevinske linije objekata postavljaju se u odnosu na javne komunikacije, čime se regulira odnos objekata prema javnim površinama. Načelno se može utvrditi da najmanja dopuštena udaljenost između zone izgradnje i javne prometne površine iznosi 5 m, što čini otprilike jednu polovicu visine planirane izgradnje. Za neke zone izgradnje, uz pješачke komunikacije, dozvoljeno je da se površine za razvijanje izgradnje približe javnoj prometnoj površini na udaljenost od 2 m. Detaljni pokazatelji o položaju uvjetovanih građevinskih pravaca za pojedine zone dat je u okviru Grafičkih priloga Plana.

3. 3. Površina unutar koje se može razviti ilocrt objekata s udaljenostima te površine od granica parcele, te maksimalnom i minimalnom izgrađenosti parcele

Površina unutar koje se može razviti ilocrt objekata, tj. prostor unutar kojega se može graditi, utvrđuje se kao područje unutar građevinskih pravaca. To znači da je to površina

omeđena rubnim linijama udaljenim od površine javne namjene (cestovne površine, pješačke površine) na udaljenosti od minimalno 5,0 m. Time se i udaljenost površine za razvijanje tlocrta objekta, od granice parcele, definira sa minimalno 5,0 m (izuzetno se može ta udaljenost smanjiti i na 2 m u slučaju približavanja pješačkim komunikacijama).

Dozvoljava se spajanje pojedinih površina za razvijanje tlocrta objekta i iznad prometnih površina, ako se takve potrebe utvrde kroz detaljno prostorno rješenje pojedine lokacije.

Omogućava se djelomično proširenje prizemnih etaža sa poslovnim sadržajima na površinu između prostora za izgradnju i javne prometne površine, s time da se iskorištenje ove površine može provesti samo do 50% njezine površine. Potreba proširenja utvrđuje se detaljnim urbanističkim rješenjem.

Izgrađenost parcele (odnos površine pod objektima prema veličini parcele) ovisi o namjeni prostora, pa se za pojedinu namjenu uvjetuje slijedeći maksimalni koeficijent izgrađenosti (% izgrađenosti parcele = odnos prostor pod objektima i površine parcele)

- zone javne namjene (poslovni centar, škola, sportska dvorana), koeficijent izgrađenosti 0,50,
- turistička zona, koeficijent izgrađenosti 0,40,
- zone kolektivne stambene izgradnje sa poslovnim sadržajima, koeficijent izgrađenosti 0,40,
- zone kolektivne stambene izgradnje bez poslovnih sadržaja, koeficijent izgrađenosti 0,30,
- kupališno-rekreativne zone, koeficijent izgrađenosti 0,25.

Minimalni koeficijent izgrađenosti može iznositi 25% naprijed iskazane maksimalne vrijednosti.

3. 4. Mjesto i način priključivanja parcele na komunalne objekte i javni put

Sve građevinske parcele imaju Planom predviđeni kolni ili pješačko-kolni pristup. U okvirima daljnje detaljne parcelacije, prilikom izrade dokumentacije na nivou Urbanističkog projekta, treba svim novonastalim parcelama (koje nastaju iz jedne veće zajedničke) osigurati kolni pristup.

Komunalna infrastruktura se u pravilu Planom predviđa u okviru koridora javne prometne površine. To znači da se i priključak svake pojedine parcele na komunalnu infrastrukturu i objekte ostvaruje iz pravca javnog puta značajnom ili podzemnom vezom, ovisno o uvjetima propisanim od strane lokalnih komunalnih službi. Minimalni nivo komunalne opreme prostora treba omogućiti vodoopskrbu i odvodnju otpadnih voda, elektroopskrbu i javnu rasvjetu te uređenje prometnih (pješačkih, kolnih i parkirališnih) i zelenih površina.

3. 5. Namjena objekata

Namjena objekata uvjetovana je njihovom lokacijom unutar pojedine zone određene kategorije namjene prostora. Planom se uvjetuje da svi objekti građeni unutar zone pojedine namjene trebaju pretežno (preko 70% površine) sadržavati osnovnu namjenu zona. To znači da je u određenoj mjeri moguće osnovnu namjenu kvalitetno proširivati i dopunjavati u smislu formiranja skladne prostorno-funkcionalne i oblikovne cjeline.

Zone kolektivne stambene izgradnje podrazumijevaju izgradnju stambenih prostora u jednom dijelu objekta, uz djelomično-korištenje objekata (prvenstveno prizemni dio) i za poslovno-privredne aktivnosti.

Zone sadržaja javne namjene podrazumijevaju lokaciju i izgradnju objekata za zadovoljavanje potreba stanovništva u sferi prosvjete, kulture, administrativno-upravnih servisa, trgovine, turizma i ugostiteljstva, financijskih i PTT usluga, sporta i rekreacije, raznih zanatskih i servisnih djelatnosti te poslovnog prostora. Unutar zona sa sadržajima javne namjene, što se odnosi na područje poslovnog centra, moguće je

u okviru manjeg dijela prostora, interpolirati i stambenu namjenu, koja u okviru ukupno izgrađenog prostora ne može učestvovati sa više od 40% ukupno izgrađene površine u objektima.

3. 6. Maksimalna ili obavezna visina objekata-mjerenom od određene nivelacione kotline i broj etaža

Maksimalna visina objekata vezana je uz njihovu namjenu, funkciju i lokaciju u prostoru. Ovisno o iznesenom, uvjetuju se slijedeće maksimalne visine (mjereno od najviše točke — konačno zaravnatog terena uz objekt do strehe krova objekta):

- zona poslovnog centra, maksimalna visina P+2+M, kod toga visina od terena do vijenca objekta može iznositi do 14 m,
- zona turističke izgradnje (nove strukture na području današnjeg kampa); maksimalne visine P+3, sa visinom do 14 m od terena do vijenca objekta,
- zona kolektivne stambene izgradnje, maksimalna visina iznosi P+2+M, pri čemu visina od terena do vijenca objekta može iznositi 12 m,
- objekti javne namjene, izvedba sa maksimalnom visinom P+1, odnosno 12 m od terena do vijenca objekta,
- objekti javne namjene u zoni akva-centra, sa maksimalnom visinom P+M, odnosno 6 m od terena do vijenca objekata.

Svi zatečeni prizemni objekti mogu se nadograditi na maksimalnu visinu P+2, što se posebno odnosi na lokaciju Autobusnog kolodvora.

3. 7. Vrsta i nagib krova sa pokrovnim materijalom

Sve objekte na tom području treba izvesti sa kosim dvostrešnim krovovima, usklađenim sa autohtonim tipovima oblikovanja krova. Nagib krova kreće se u rasponu od 20-35°. Sijeme krova se u načelu postavlja paralelno sa javnom prometnom površinom. Kao pokrovni materijal uvjetuje se kupa kanalice odnosno mediteran crijep.

Samo kod manjeg dijela krovnih površina (do 25% površine objekta — zone) dozvoljava se primjena ravnog krova. Prilikom oblikovanja krovnih ploha većih grupa objekata treba kroz „igru“ i dinamično-razigrano oblikovanje (varirajući visina) postići kvalitetnu sliku krovnih ploha. Ovaj zahtjev najbolje ilustrira postojeća slika krovnih ploha stare gradske jezgre.

3. 8. Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

Čitavo područje zone Ribnjak predstavlja novu zonu izgradnje unutar područja grada Omiša. To znači da nove izgrađene strukture treba oblikovati suvremeno, pri čemu treba koristiti sve detalje i elemente koji asociiraju na autohtonu arhitekturu ovog podneblja. Radi toga se preporuča korištenje različitih materijala, njihova kombinacija odnosno naizmjenična primjena (fasade sa žbukom i fasade od kamena). Treba izbjegavati velike staklene plohe koje ni klimatski ni oblikovno ne spadaju u ovo podneblje. Obrada otvora treba biti izvedena u najvećoj mjeri sa drvenom stolarijom, uz korištenje drvenih žaluzija. Posebnu pažnju treba posvetiti određenim elementima oblikovanja, kao što su dimnjaci i dimnjačke kape, okviri oko otvora, pergole, natkriveni pješački pasaži, uvođenje krovnih ploha i u niže etaže objekta i drugo, što sve treba doprinijeti većem bogatstvu oblikovanja ovog značajnog urbanog prostora grada Omiša.

3. 9. Uvjeti za smještaj vozila

Karakteristike ovog područja, u smislu njegove prostorne organizacije, uvjetuje i specifičan pristup u organizaciji smještaja vozila. Budući da se radi o području na kome su locirani sadržaji javne namjene i stambeni objekti kolektivnog tipa, smještaj vozila predviđen je u okviru

posebno izgrađenog parkirališnog prostora, realiziranog za potrebe svakog pojedinog korisnika, a na temelju realnih standarda.

Unutar pojedine zone moguće je za potrebe korisnika prostora izgraditi garažu, kao sastavni dio planirane urbane strukture.

3. 10. Uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih objekata

Specifičnost namjene ovog prostora uvjetuje da se Planom ne predviđa izgradnja pomoćnih objekata, već se svi servisni sadržaji, potrebni funkciji određenog objekta, nalaze unutar njegovog gabarita.

Ograđivanje pojedinog prostornog dijela predviđa se samo za pojedine sadržaje i sadržajne sklopove. Tako se ograđivanje predviđa za prostor škole, sportskog centra, područje akva-centra i turističku zonu. Na tim područjima ograda se izvodi ili kao zelena ograda (živica) ili kao kombinacija jednostavnog metalnog roštilja ili zelene ograde, sa maksimalnom visinom 1,60 m. Položaj ograde u tim slučajevima nalazi se na unutrašnjem rubu građevinske parcele pojedinog funkcionalnog sklopa. U okviru stambene zone ograde se mogu izvoditi samo kao niski kameni zidovi visine do 1,0 m.

3. 11. Uvjeti za zaštitu okoline i oblikovanje okoliša

Zaštitu okoline na području zone Ribnjak treba postići prvenstveno kroz adekvatni nivo komunalne opremljenosti prostora, što se posebno odnosi na segment odvodnje otpadnih i oborinskih voda. Drugi važan faktor u zaštiti okoline činit će spajanje ili smanjenje utjecaja buke i prašine sa današnje magistralne ceste koja prolazi rubnim dijelom ove zone. Izvedbom zaštićenih zelenih pojaseva i smještavanjem parkirališnih prostora uz taj prometni koridor znatno će se smanjiti utjecaj buke i prašine na novoplasirane strukture. Zaštitu okoline treba provesti i od utjecaja bure iz smjera sjeveroistočnog kvadranta, odnosno kanjona Cetine. Smanjenje utjecaja bure treba postići izvedbom zelenih zavjesa, položajem objekata i ulica, koje formiraju zaštićene interne prostore.

Oblikovanje okoliša treba provesti kroz adekvatno oblikovanje urbanih struktura i uređenje javnih otvorenih prostora naselja. To znači da će se maksimalnim poštivanjem ambijentalnih i autohtonih karakteristika kod formiranja novih urbanih struktura postići potreban kvalitetni nivo oblikovanja okoliša. Sastavni dio oblikovanja okoliša predstavlja i realizacija novih te uređenje postojećih zelenih parkovnih prostora. Radi toga se uvjetuje da svaka zona javne namjene treba minimalno 25% svoje površine realizirati kao parkovnu zeleni površinu. Također i prilikom izgradnje novih stambenih ulica, kao dio kvalitetnijeg oblikovanja okoliša, uvjetuje se sadnja visoke vegetacije (drvorredi i sl.).

3. 12. Uvjeti za izgradnju skloništa

Izgradnja skloništa se predviđa u okviru planirane izgradnje kao višenamjenski prostor izveden na terenu. Položaj sklonišnog prostora na terenu uvjetovan je visinom podzemne vode, pa se kao takav smještava u prizemnim etažama objekata, a eventualno i na etaži I. kata ovisno o funkcionalnom rasporedu prostora pojedinog objekta. Sklonišni prostori se obavežno organiziraju kao polivalentni, koji u slučaju potrebe mogu poslužiti kao skloništa niže kategorije zaštite.

Sklonišne prostore treba kapacitirati za 30% korisnika prostora. Samo se manjim dijelom lociraju na ovom području (kao polivalentni prostori u konstruktivno ojačanim dijelovima objekata ili unutar zelenih — parkovnih površina) dok se potrebe za sklanjanjem većeg dijela korisnika rješavaju u skloništima lociranim na području Prika (u padinama brda). Potrebe za izgradnjom sklonišnog prostora regulirat će se (ovisno o procjeni ugroženosti) odgovarajućim odlukama — aktima grada Omiša.

4. POSEBNI UVJETI GRAĐENJA NA TEMELJU DRUGIH ZAKONA ILI PROPISA DONESENIH NA OSNOVI ZAKONA

Položaj zone Ribnjak uz magistralnu cestu MC-2 i rijeku Cetinu, uvjetuje ishodjenje posebnih uvjeta građenja. Posebni uvjeti i suglasnosti nužni su za svu izgradnju koja se pristanja uz koridor magistralne ceste — Jadranske magistralne, kao i za izgradnju koja se priljubljuje uz vodotok Cetine, pri čemu treba ishoditi vodoprivrednu suglasnost. Određenu suglasnost od strane Vodoprivrede treba postići i za konačno rješenje izlaznog para — završetka obaloutvrde koja prati vodotok Cetine a završava na području akva-parka.

5. UVJETI ZA NAČIN KORIŠTENJA OBJEKATA

Korištenje objekata u okviru stambenih zona (gdje postoji mogućnost formiranja poslovne djelatnosti) treba osigurati nesmetano funkcioniranje okolnih stambenih i drugih urbanih struktura, bez štetnog utjecaja prašine, buke, mirisa i narušavanja izgleda urbanog prostora (skladištenje materijala i otpadnih sirovina i dr.).

Korištenje objekata u zonama javne namjene treba omogućiti nesmetanu funkciju svakog pojedinog objekta zone, kao i osigurati prihvat posjetilaca i pripadajućeg prometa osobnih i teretnih vozila. U tom smislu se u tim zonama, ako to funkcija i tehnologija objekata zahtijeva, trebaju formirati gospodarsko-manipulativni prostori izvan pravca kretanja posjetilaca.

6. MJERE ZA PROVOĐENJE PLANA U SREDNJOROČNOM RAZDOBLJU ZA KOJE SE PLAN DONOSI

Realizacija i provođenje plana vršit će se etapno vezano uz srednjoročni program uređenja i komunalnog opremanja pojedinih zona izgradnje na području lokaliteta Ribnjak.

U cilju osiguranja potrebnih preduvjeta za izradu i realizaciju srednjoročnog programa a time i provođenje plana, treba odmah započeti sa pripremom dokumentacije na temelju koje se može pristupiti radovima na uređenju građevinskog zemljišta. Ova dokumentacija treba omogućiti provedbu slijedećih radova:

- parcelaciju zemljišta,
- izradu projekata, isklonjenje koridora prometnica i probijanje pristupa do pojedinih parcela,
- izvedbu odvodnje otpadnih i oborinskih voda,
- izradu urbanističkih projekata i urbanističko-arhitektonskih rješenja za lokacije sa sadržajima javne namjene i kolektivnom stambenom izgradnjom,
- prikupljanje suglasnosti na pojedine zahvate u prostoru.

Pravovremena priprema i organizacija ovih radova od strane za to uspostavljenih službi omogućit će uspješno provođenje plana te realizaciju planom predviđene izgradnje, čime će grad Omiš dobiti značajne nove prostore.

PROVEDBENI URBANISTIČKI PLAN — ZONA PUNTE

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

1. 1.

Namjena površina na području obuhvata plana proizlazi kako iz potreba uređivanja prostora Punte, tako i iz potreba drugih dijelova područja grada Omiša, koje potrebe treba realizirati na ovom području. To znači da su pojedini dijelovi prostora u direktnoj funkcionalnoj vezi, odnosno predstavljaju integralnu funkcionalnu cjelinu sa preostalim dijelovima grada, dok neki dijelovi prostora predstavljaju autonomne cjeline u pogledu svog funkcioniranja i prostornog tretmana.