

# ODREDBE ZA PROVOĐENJE

(interno pročišćeni tekst Odredbi za provođenje „Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 2/94, 1/99, 3/03, 6/05, 8/08. I 15/15.)

Na temelju odredbi članka 200. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13.) Provedbeni urbanistički plan Ribnjak („Službeni glasnik Grada Omiša, Općine Dugi Rat i Općine Šestanovac“, broj 3/93. i „Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 2/94, 1/99, 3/03, 6/05 i 8/08.) koji je donesen na temelju propisa koji su važili prije stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju smatra se **Urbanističkim planom** u smislu Zakona o prostornom uređenju.

Stoga se u svim dijelovima elaborata (tekstualni i grafičkim dio) Provedbeni urbanistički plan Ribnjak mijenja u **Urbanistički plan uređenja Ribnjak**

## 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,
- poslovna zona,
- mješovita namjena (pretežito stambena) - M1
- mješovita namjena (pretežito poslovna) – M2
- javna i društvena namjena:
  - srednja škola D4
  - crkva D7
- poslovna namjena:
  - (pretežito trgovačka) - K2
  - (komunalno servisna, autobusni kolodvor) - K3
- ugostiteljsko-turistička namjena:
  - (hotel) - T1
  - luka nautičkog turizma (marina) - L3
- sportsko rekreacijska namjena:
  - sport R1
  - uređena plaža R3
- površina infrastrukturnih sustava - IS
- trafostanice (TS)
- javne zelene površine (Z)
- prometne površine:
  - kolno - pješačke površine
  - pješačke površine
  - parkirališta (P)
- zona turističke izgradnje - namjene na području današnjeg kampa (uz moguću transformaciju u drugačiji tip turističke ponude),

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-rekreacionog područja,
- parkovne i zaštitne uređene zelene površine, uz objekte i u koridorima prometnica odnosno u sklopu parkirališnih prostora,
- površine za kolni i pješački promet te parkirališta,
- prostor uređene obale, koji se realizira u okviru kupališnog prostora te na potezu pješačke šetnice uz rijeku Cetinu.

## **2. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA I UREĐAJA**

### **2. 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 tlocrta objekta 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 i 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 i pojedini samostani sklopovi uređenih otvorenih površina predstavljaju zasebne parcele, te ih je moguće kao takve i zasebno realizirati.

Posebnu parcelu predstavljaju pješački, 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.

### **2. 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 pješačke 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.

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

Površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta tj. prostor unutar kojega se može graditi, utvrđuje se kao područje unutar građevinskih pravaca, i objekti unutar nove poslovne zone. 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 0,60,
- turistička zona, koeficijent izgrađenosti 0,30,
- poslovno stambena zona, koeficijent izgrađenosti 0,70,
- zone kolektivne stambene izgradnje sa poslovnim sadržajima, koeficijent izgrađenosti 0,40,
- sportsko rekreacijska namjena, koeficijent izgrađenosti 0,60,
- u komunalnoj zoni (BS) koeficijent izgrađenosti definira se maksimalno 0,20.

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

### **2. 4. Mjesto i način priključivanja parcele na komunalne objekte i javni put**

Sve građevinske parcele imaju Planom predviđeni kolni ili pješačko-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 zračnom 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.

## **2. 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 poslovne djelatnosti.

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.

## **2. 6. Maksimalna visina građevina**

Maksimalna visina objekata vezana je uz njihovu namjenu, funkciju i lokaciju u prostoru. Ovisno o iznesenom, uvjetuju se slijedeće maksimalne visine:

- zona poslovnog centra, maksimalna visina P+2+Pk, odnosno najviše 14 m,
- današnji kamp zadržava se u granicama određenim u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana uređenja Ribnjak bez nove izgradnje,
- zona poslovno stambene izgradnje, maksimalna visina do Po+P+4, odnosno najviše 20,0 m,
- zona stambeno poslovne izgradnje, maksimalna visina do P+5, odnosno najviše 18,0 m,
- građevine javne namjene, maksimalna visina P+3, odnosno najviše 17,0 m,
- građevine u zoni sportsko rekreacijske namjene P+2, odnosno najviše 15,0 m.

Visina građevina (planirani broj etaža i visina građevine u metrima) može biti i manja od maksimalno propisanih visina određenih ovim Urbanističkim planom.

## **2. 7. Vrsta i nagib krova sa pokrovnim materijalom**

Sve građevine se mogu izvesti sa kosim, ravnim krovom, zaobljenim ili nekim drugim krovom. Ukoliko se izvodi kosi krov tada nagib kosih krovnih ploha iznosi od 20<sup>0</sup> do 30<sup>0</sup>.

Prilikom oblikovanja krovnih ploha većih grupa objekata treba kroz „igru“ i dinamično-razigrano oblikovanje (variranje visina) postići kvalitetnu sliku krovnih ploha. Ovaj zahtjev najbolje ilustrira postojeća slika krovnih ploha stare gradske jezgre.

## **2. 8. Uvjeti za smještaj vozila**

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

## **2. 9. 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, turističku zonu, te benzinsku stanicu. 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.

Postojeći betonski ogradni zid uz benzinsku stanicu se zadržava uz obvezu oplemenjivanja i zelenom ogradom do visine 1,50 m. Obzirom na specifičnost sadržaja prema ostalim zonama potrebno je zasaditi uz ogradni zid i drvoored.

## **2. 10. 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 sprječavanje ili smanjenje utjecaja buke i prašine sa današnje magistralne ceste koja prolazi rubnim dijelom ove zone. Izvedbom zaštitnih 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 zelenu površinu. Također i prilikom izgradnje novih stambenih ulica, kao dio kvalitetnijeg oblikovanja okoliša, uvjetuje se sadnja visoke vegetacije (drvooredi i sl.).

## **3. POSEBNI UVJETI GRAĐENJA NA TEMELJU DRUGIH ZAKONA ILI PROPISA DONESENIH NA OSNOVI ZAKONA**

Položaj zone Ribnjak uz državnu cestu D8 i rijeku Cetinu, uvjetuje ishodaenje posebnih uvjeta građenja. Posebni uvjeti i suglasnosti nužni su za svu izgradnju koja se prislanja uz koridor magistralne ceste - Jadranske magistrale, kao i za izgradnju koja se priljubljuje uz vodotok Cetine i potok Vrilo, pri čemu treba ishoditi odgovarajuću suglasnost javnopravnog tijela.

## **4. 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.

## **5. MJERE ZA PROVOĐENJE PLANA**

Realizacija i provođenje plana vršit će se u fazama ili etapama vezano uz programe uređenja i komunalnog opremanja pojedinih zona izgradnje na području lokaliteta Ribnjak.

U cilju osiguranja potrebnih preduvjeta, za izradu i realizaciju 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, iskolčenje koridora prometnica i probijanje pristupa do pojedinih parcela;
- izvedbu odvodnje otpadnih i oborinskih voda,
- 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.

## 5.1 Uvjeti određivanja namjene površina

5.1.1. Unutar Urbanističkog plana uređenja („Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 1/99, 3/03, 6/05 i 8/08.) određena je slijedeća namjena površina:

- mješovita namjena (pretežito stambena) - M1
- mješovita namjena (pretežito poslovna) – M2
- javna i društvena namjena:
  - srednja škola D4
  - crkva D7
- poslovna namjena:
  - (pretežito trgovačka) - K2
  - (komunalno servisna, autobusni kolodvor) - K3
- ugostiteljsko-turistička namjena:
  - (hotel) - T1
  - luka nautičkog turizma (marina) - L3
- sportsko rekreacijska namjena:
  - sport R1
  - uređena plaža R3
- površina infrastrukturnih sustava - IS
- trafostanice (TS)
- javne zelene površine (Z)
- prometne površine:
  - kolno - pješačke površine
  - pješačke površine
  - parkirališta (P)

Detaljna namjena površina prikazana je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 1. „Detaljna namjena površina“ u mjerilu 1:1000.

5.1.2. Utvrđuju se zone zelenila na kojima se planira uređenje zaštitnih i ostalih zelenih površina.

5.1.3. Utvrđuju se prometne površine namijenjene izgradnji kolnih i pješačkih prometnica.

## 5.2 Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih parcela i građevina

5.2.1 Formiraju se građevne parcele za svu novu izgradnju, dok se postojeća izgradnja zadržava u okviru zatečenog stanja, pa tako i parcelacija.

### 5.3 Veličina i oblik građevnih parcela (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

5.3.1. Veličina građevinske parcele predstavlja površinu unutar označenih granica građevne parcele, a izražava se u m<sup>2</sup>.

5.3.2. Izgrađenost građevne parcele predstavlja površinu zemljišta pod građevinom pri čemu je zemljište pod građevinom vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine oslonjenih na građevnu parcelu, a iskazuje se kao koeficijent ( $k_{ig}$ ).

5.3.3. Iskorištenost građevne parcele predstavlja odnos ukupne (brutto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice, a iskazuje se kao koeficijent ( $k_{is}$ ).

5.3.4. Unutar Urbanističkog plana Ribnjak planirane su 22 građevne čestice za građevine različitih namjena:

OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE	OSNOVNA NAMJENA	PRATEĆI SADRŽAJI
2	poslovno stambena	
3	stambeno poslovna	
4	stambeno poslovna	
5	crkva, pastoralni centar	
6	stambeno poslovna	
7	stambeno poslovna	
8	stambeno poslovna	
9	stambeno poslovna	
10	uređaj za pročišćavanje otpadnih voda	
11	sportski (veslački) klub	
12	sportska (ribarska) udruga	
13	luka nautičkog turizma - marina	
14	hotel	
15	sportski stadion	poslovni prostor (trgovina ugostiteljstvo i sl.)
16	stambeno poslovna	
17	sportska (polivalentna) dvorana	poslovni prostor (trgovina ugostiteljstvo i sl.)
18	postojeća benzinska postaja	
19	trgovački centar	ugostiteljstvo sa smještajem
20	srednjoškolski centar	
21	bazeni i drugi rekreacijski sadržaji	garderobe, sanitarni čvor, rekviziti, usluge i sl.
22	autobusni kolodvor	poslovni prostor (trgovina, ugostiteljstvo i sl.)

Uz navedene građevne čestice formirane su građevne čestice za trafostanice te prostori za ulice i druge javne prometne površine i javne zelene površine.

5.3.5. Koncesijske čestice određene su za luku nautičkog turizma (kopneni i morski dio - akvatorij), zonu sporta kopneni dio i za dio uređene plaže (kopneni dio)

Veličina predloženih koncesijskih čestica iznosi:

OZNAKA	NAMJENA	POVRŠINA KONCESIJSKIH ČESTICA (m <sup>2</sup> )		
		kopneni dio	morski dio	ukupno
21	sport R1	5.967	-	-
13	luka posebne namjene – marina	12.667	27.792	40.459
R3	uređena plaža	6.010	-	-
rijeka Cetina	površina za postavljenje pontona		riječni dio 578	

5.3.6. Urbanističkim planom daju se planski pokazatelji za planirane građevne čestice (građevna čestica, gradivi dio, koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti):

OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE	POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE (m <sup>2</sup> )	GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE		max. KOEUF. IZGRAĐE- NOSTI k <sub>ig</sub>	max. KOEUF. ISKORI- ŠTENOSTI k <sub>is</sub>
		max. zemljišta pod građevinom (m <sup>2</sup> )	max. građevinska (bruto) površina građevine (m <sup>2</sup> )		
2**	4.000	2.800	8.000	0,70	2,0
3	1.320	530	3.180	0,40	2,40
4	1.280	510	3.070	0,40	2,40
5	4.151	1040	1.700	0,25	0,40
6	2.371	950	4.074	0,40	1,72
7	2.714	1.090	4.669	0,40	1,72
8	1.840	740	3.164	0,40	1,72
9	1.715	690	2.949	0,40	1,72
10	3.977	prema tehnologiji rada uređaja			
11	1.806	350	350	0,20	0,20
12	1.814	165	165	0,09	0,09
13	40.460	1.930	3.500	0,05	0,08
14	6.966	2.100	5.600*	0,30	0,80
15	26.949	2.200	4.300	0,08	0,12
16	2.598	1.040	5.200	0,40	2,00
17	8.838	5.300	7.955	0,60	0,90
18	6.346	1.200	1.200	0,19	0,19
19	4.837	1.900	6.600	0,40	1,40
20	7.888	4.650	10.000	0,60	1,28
21	5.968	3.700	4.200	0,60	0,70
22	1.343	157	157	0,12	0,12
UKUPNO	139.181	33.042	80.033	0,24	0,58

\*građevinska (bruto) površina građevine hotela ne uključuje površinu potpuno ukopane garaže

\*\*izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja grada Omiša iz 2013. godine propisana je primjena odredbi prostornog plana za građevnu česticu broj 2 prema slijedećim uvjetima: površina građevne čestice cca. 4.200 m<sup>2</sup>, koeficijent izgrađenosti 0,70, koeficijent iskoristivosti 2,0, maksimalna visina Po+P+4 (20m).

Oblik i veličina planiranih građevnih čestica i koncesijskih čestica prikazani su u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000.

Površine građevnih čestica su približne, određene temeljem digitalnog premjera kartografskog prikaza Urbanističkog plana. Manja odstupanja su moguća temeljem stvarnog mjerenja terena.

Površina potpuno ukopane garaže hotela na građevnoj čestici 14. ne obračunava se u koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k<sub>is</sub>).

#### 5.4. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

5.4.1. Ukupna bruto izgrađena površina građevine predstavlja umnožak izgrađenosti građevne parcele i ukupan broj etaža predviđene građevine.

5.4.2. Visina svih planiranih građevina izražena je u metrima (V) i broju etaža (E). Visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja. Visina građevine na građevnoj čestici oznake 19 određena je kao ukupna visina i mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do najviše točke krova (sljeme).

5.4.3. Visina nadozida potkrovlja ne može biti viša od 1,2 m.

5.4.4. Namjena i najveća visina građevina na planiranim građevnim česticama Urbanističkog plana su:

OZNAKA GRAĐ. ČESTICE	NAMJENA	NAJVEĆA VISINA GRAĐEVINE	
		maksimalna visina građevine u metrima V (m)	maksimalna visina građevine, broj etaža E
2	poslovno stambena	20,0	Po+P+4
3	stambeno poslovna	18,0	P+5
4	stambeno poslovna	18,0	P+5
5	crkva, pastoralni centar	13,5*	P+2
6	stambeno poslovna	13,5	P+3
7	stambeno poslovna	13,5	P+3
8	stambeno poslovna	13,0	P+3
9	stambeno poslovna	13,0	P+3
10	uređaj za pročišćavanje otpadnih voda	prema tehnološkim zahtjevima	
11	sportski (veslački) klub	7,0	P+1
12	sportska (ribarska) udruga	4,0	P
13	luka nautičkog turizma	8,0	P+1
14	hotel	14,0	Po+P+3
15	sportski stadion**	13,0	P+1
16	stambeno poslovna	13,0	P+4
17	sportska (polivalentna) dvorana	15,0	P+2
18	postojeća benzinska postaja	postojeća visina	
19	trgovački centar	18,0***	P+3
20	srednjoškolski centar	17,0	P+3
21	bazen i drugi rekreacijski sadržaji	5,0	P
22	autobusni kolodvor	5,0	P
<b>UKUPNO</b>			

\* crkva može imati veću visinu zvonika (do 28,0 m)

\*\* omogućava se dogradnja nadstrešnice nad postojećim tribinama stadiona

\*\*\* određeno kao ukupna visina građevine (mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljeme))

## 5.5 Namjena građevina

Namjena planiranih građevina određena je po etažama građevina. Moguća je izmjena namjene po etažama u okviru namjena određenih za građevinu a što se neće smatrati izmjenom Urbanističkog plana Ribnjak.

5.5.1. Utvrđuje se namjena svake pojedine nove građevine po etažama i to:

oznaka građevne čestice	namjena građevine po etažama
2.	<b>POSLOVNO STAMBENA</b> ; Po –P – parkiralište/garaža, trgovački, poslovni prostori 1. do 4. kata – trgovački, poslovni, pomoćni, stambeni prostori
3.	<b>STAMBENO POSLOVNA</b> ; P – poslovni prostori, pomoćni prostori, stambeni prostori i garaže 1. do 5. kata – stambeni prostori, pomoćni prostori
4.	<b>STAMBENO POSLOVNA</b> ; P – poslovni prostori, pomoćni prostori, stambeni prostori i garaže 1. do 5. kata – stambeni prostori, pomoćni prostori
5.	<b>CRKVA</b> ; crkva - pastoralni centar, pomoćni prostori, poslovni prostori, garaže (Pastoralni centar sv. Petar Apostol)
6.	<b>STAMBENO POSLOVNA</b> ; P – poslovni prostori, pomoćni prostori, stambeni prostori i garaže 1. do 3. kata – stambeni prostori, pomoćni prostori
7.	<b>STAMBENO POSLOVNA</b> ; P – poslovni prostori, pomoćni prostori, stambeni prostori i garaže 1. do 3. kata – stambeni prostori, pomoćni prostori
8.	<b>STAMBENO POSLOVNA</b> ; P – poslovni prostori, pomoćni prostori, stambeni prostori i garaže 1. do 3. kata – stambeni prostori, pomoćni prostori
9.	<b>STAMBENO POSLOVNA</b> ; P – poslovni prostori, pomoćni prostori, stambeni prostori i garaže 1. do 3. kata – stambeni prostori, pomoćni prostori
10.	<b>UREĐAJ ZA PROČIŠĆAVANJE</b> – prema tehnologiji rada (crpna stanica, postrojenje, uprava i slični sadržaji neophodni za funkcioniranje uređaja)
11.	<b>SPORTSKI SADRŽAJI</b> ; P – zatvoreni sportski sadržaji, pomoćni i poslovni prostori
12.	<b>SPORTSKI SADRŽAJI</b> ; P – zatvoreni sportski sadržaji, pomoćni i poslovni prostori
13.	<b>MARINA</b> ; P – recepcija, uprava, trgovine, sanitarni čvor, praonice, manji servisi, uprava, poslovni prostori maksimalni kapacitet marine iznosi 195 vezova računajući plovilo standardne duljine 12 m
14.	<b>HOTEL</b> ; Po – garaža, i servisi (strojarnica, kotlovnica, liftovi, praonice) P do 3. kata – hotel sa pratećim sadržajima, kapacitet hotela iznosi 144 kreveta uz proračunski broj kreveta po jednoj smještajnoj jedinici: 2 kreveta = 1 smještajna jedinica
15.	<b>STADION</b> ; P – sportski tereni, pomoćni sadržaji, poslovni prostori 1– pomoćni prostori, sportski sadržaji, poslovni prostori Izgradnja nadstrešnice iznad postojećih tribina sa pratećim sadržajima (lože, novinari i drugo)
16.	<b>STAMBENO POSLOVNA</b> ; P – poslovni prostori, pomoćni prostori, stambeni prostori i garaže 1. do 4. kata – stambeni prostori
17.	<b>SPORTSKA DVORANA</b> ; P – sportski tereni, pomoćni sadržaji, poslovni sadržaji 1. kat – pomoćni sadržaji, poslovni sadržaji
18.	<b>BENZINSKA POSTAJA</b> ; – postojeća benzinska postaja (prodaja, skladište, uprava, manji servis, praonica i sl.)
19.	<b>TRGOVAČKI CENTAR</b> ; P do 2. kata poslovni sadržaji (trgovine), pomoćni sadržaji, uprava i sl. 3. kat – ugostiteljsko-turistički sadržaji (hotel -smještajne jedinice, restoran i sl.), poslovni sadržaji
20.	<b>ŠKOLA</b> – sve etaže (P+3) – školski kompleks (srednjoškolski centar s pratećim sadržajima)
21.	<b>SPORTSKI SADRŽAJI</b> ; P – otvoreni (zatvoreni) bazen s pratećim sadržajima (garderobe, sanirani čvor, rekviziti, usluge, prodaja i sl.) i drugi rekreacijski sadržaji
22.	<b>AUTOBUSNI KOLODVOR</b> ; P – autobusni kolodvor, poslovni prostori (trgovina, ugostiteljstvo i sl.)

## 5.6. Smještaj građevina na građevnoj parceli

5.6.1 Određuje se smještaj građevina na građevnim parcelama i to pojedinačno za svaku novu građevnu parcelu. Građevine su na građevnim parcelama smještene unutar gradivog dijela građevne parcele čija je udaljenost od granica novoformirane građevne parcele izražena u m.

OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE	MIN. UDALJENOST GRADIVOG DIJELA GRAĐEVNE ČESTICE OD GRANICE GRAĐEVNE ČESTICE (m)
<b>2</b>	jugoistok 3,0; jugozapad 3,0; sjeveroistok 5,0; sjeverozapad 3,0
<b>3</b>	jugoistok 5,0; jugozapad 5,0; sjeveroistok 5,0; sjeverozapad 5,0
<b>4</b>	jugoistok 5,0; jugozapad 5,0; sjeveroistok 5,0; sjeverozapad 5,0
<b>5</b>	jugoistok 5,0; jugozapad 5,0; sjeveroistok 3,0; sjeverozapad 5,0
<b>6</b>	jugoistok 5,0; jugozapad 5,0 (16,0); sjeveroistok 6,0; sjeverozapad 5,0 (30,0)
<b>7</b>	jugoistok 5,0; jugozapad 5,0; sjeveroistok 5,0 (16,0); sjeverozapad 5,0 (30,0)
<b>8</b>	jugoistok 5,0; jugozapad 5,0 (16,0); sjeveroistok 5,0; sjeverozapad 0,0
<b>9</b>	jugoistok 0,0 (18,0); jugozapad 5,0; sjeveroistok 5,0; sjeverozapad 5,0
<b>10</b>	uređaj za pročišćavanje – prema tehnologiji rada
<b>11</b>	jug 33,0; istok 13,0; sjever 5,0; zapad 0,0
<b>12</b>	jug 23,0; istok 5,0; sjever 65,0; zapad 0,0
<b>13</b>	jug 0,0; istok 0,0; sjever 2,0; zapad 5,0
<b>14</b>	jug 5,0; istok 5,0; sjever 5,0; zapad 5,0
<b>15</b>	definirano postojećom izgradnjom
<b>16</b>	jugoistok 5,0; sjeveroistok 5,0; sjeverozapad 5,0; jugozapad 5,0
<b>17</b>	jug 2,5; istok 7,0; sjever 3,0; zapad 5,0
<b>18</b>	jugoistok 4,0; sjeveroistok 2,0; sjeverozapad 16,0; jugozapad 4,0
<b>19</b>	jug 15,0; istok 2,0; zapad 10,0; sjever 4,0
<b>20*</b>	jugoistok 5,0; sjeveroistok 10,0; sjeverozapad 10,0; jugozapad 6,0
<b>21</b>	jug 5,0; istok 5,0 (28,0); sjever 5,0; zapad 5,0
<b>22</b>	Osnovna zgrada: jugoistok 23,0; jugozapad 5,0; sjeveroistok 14,0; sjeverozapad 5,0; Nadstrešnica perona može se postaviti do granice građevne čestice

\* bez istaka brisoleja

## 5.7. Oblikovanje građevina

(1) Planirana poslovno stambena građevina na građevnoj čestici oznake **2** oblikuje se s ravnim krovom. U prizemlju građevine sukladno potrebama i drugih pratećih sadržaja moguće je uređenje natkrivenih dijelova i pješačkih prolaza (pasaža).

(2) Planirane stambeno poslovne građevine na građevnim česticama oznake **6, 7, 8, 9 i 16** oblikuju se s kosim krovom prekrivenim crvenim crijepom. Krov treba biti logično povezan s tlocrtom zgrade. Krovovi moraju imati ujednačen nagib krovnih ploha. Krovove u pravilu treba izvoditi kao dvostrešne tako da sljeme prati dužu stranu pročelja. Minimalni nagib krovnih ploha je  $20^{\circ}$  a maksimalni nagib  $30^{\circ}$ . Stambeno-poslovne građevine s većom svijetlom visinom stambenog potkrovlja, kao rezultat većeg raspona, mogu imati dvoetažne stanove na posljednjoj etaži. U tom slučaju provjetranje i osvjetljenje prostora galerije moguće je isključivo preko krovnih prozora. Vodoravne strehe ne smiju biti istaknute više od 30 cm, a zabatne više od 15 cm. Oluci se u pravilu trebaju rješavati u profilu strehe, a nikako kao viseći oluci.

(3) Planirane stambeno poslovne građevine na građevnim česticama oznake **3 i 4** oblikuju se ravnim krovom. Zadnja etaža na stambeno poslovnoj građevini, smještenoj na građevnoj čestici oznake **16**, može imati kosu krovnu ploču i na krovu izvedene luminare.

(4) Unutar građevne čestice na kojima su planirane/izvedene stambeno poslovne građevine mogu se postavljati natkriveni štekati i izvan gradivog dijela građevne čestice.

- (5) Planirana crkva na građevnoj čestici oznake **5** može imati zvonik visine do 28,0 m.
- (6) Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda u sustavu javne kanalizacije oblikuje se unutar površine građevne čestice u skladu s tehnološkim zahtjevima.
- (7) Za potrebe sportskih sadržaja na građevnoj čestici oznake **11** dopušta se postavljenje pontona uz desnu obalu Cetine i to širine do 8,0 m. Uz ponton nije dopušteno vezivanje plovila. Prizemna građevina (hangar za smještaj brodova, uprava, drugi klupski sadržaji, poslovni i pomoćni prostori) može imati kosi krov.
- (8) Na građevnoj čestici oznake **12** namijenjene za gradnju sportskih sadržaja dopušta se gradnja prizemne građevine koja može imati kosi krov.
- (9) Luka nautičkog turizma na prostornoj jedinici oznake **13** ima kapacitet od 195 vezova što obuhvaća vezove u moru i suhe vezove na kopnu. Za potrebe marine moguće su tri odvojene građevine. Centralna građevine uz glavni ulaz u marinu oblikuje se kao reprezentativna građevina najveće visine prizemlje i kat. Kat se rješava na način da 50% površine čine terase koje mogu biti dijelom otvorene i dijelom natkrivene. Građevina namijenjena za manje popravke i održavanje plovila je smještena uz jugoistočni rub marine uz servisni plato. Taj dio marina mora poslužiti i susjednim sportskim sadržajima za vađenje, manje popravke i održavanje sportskih plovila. Na ulazu u marinu planirana je ugostiteljska građevina (restoran) koja se može dijelom smjestiti nad morem.
- (10) Na temelju rezultata provedbe postupka procjene utjecaja na okoliš luke nautičkog turizma moguće su izmjene položaja valobrana i gatova a što se neće smatrati izmjenom Urbanističkog plana. Ne može se mijenjati položaj valobrana (desna obala) rijeke Cetine kojim se oblikuje ušće rijeke.
- (11) Planirani hotel se oblikuje s ravnim krovom. Hotel može imati podrum za smještaj garaže. U prizemnom dijelu se mogu izvoditi pješački prolazi pasaži. Unutar građevne čestice se postavljati prateći sadržaji (agregat, plin i sl.) natkriveni štekati i izvan gradivog dijela građevne čestice.
- (12) Uz postojeći stadion na građevnoj čestici oznake **15** planira se gradnja pomoćnog nogometnog igrališta dimenzije 106x70 m (odnosno 100x66 m) te dogradnja pomoćne građevine uz južni rub postojećih tribina tlocrtna bruto površine oko 200 m<sup>2</sup>, i ukupne građevinske (bruto) površine oko 400 m<sup>2</sup> za potrebne sadržaje sportskog centra. Planira se natkrivanje tribina stadiona unutar kojih se može urediti prostor za zatvoreni press centar, počasne loža i druge potrebe. Moguće je postavljenje montažnih balona za potrebe natkrivanja postojećih igrališta.
- (13) Sportska dvorana se slobodno oblikuje kao građevina većih volumena za sportske, kulturne i druge potrebe.
- (14) Trgovački centar se oblikuje kao građevina većeg volumena. Omogućava se postavljanje kosog krova u više volumena, otvorenih i natkrivenih terasa. U sklopu ugostiteljsko turističkih sadržaja (hotel - smještajni dio) na zadnjoj etaži (treći kat) je moguća gradnja galerije. Unutar gradivog dijela se mogu postavljati prateći sadržaji građevine (agregat, plin i sl.).
- (15) Srednjoškolski centar na građevnoj čestici oznake **20** može se oblikovati sa zatvorenim, natkrivenim i otvorenim dijelom na svim etažama građevine. Planira se gradnja ravnog krova. Na pročelju građevine je moguće izvesti zaštitu od sunca konzolnim brisolejima širine istaka do 1,5 m.

(16) Na prostornoj jedinici oznake **21** planirana je gradnja otvorenih (zatvorenih) bazena sa prizemnim pratećim sadržajima (strojarnica, spremište, garderoba, sanitarije, rekviziti, uprava, ugostiteljski sadržaji: restoran kafe bar i sl.). Planira se gradnja sportskog bazena (50x25 ili 33x25 m) te gradnja rekreacijskih javnih bazena. Unutar građevne čestice se može riješiti uređenje obalne šetnice na način da prelazi iznad ili ispod planiranih građevina, odnosno uz sjeverni rub građevne čestice. Širina obalne šetnice iznosi najmanje 4,0 m.

(17) Planirana građevina na građevnoj čestici oznake **22** (autobusni kolodvor) oblikuje se s ravnim krovom. U prizemlju građevine sukladno potrebama autobusnog kolodvora i drugih pratećih sadržaja moguće je uređenje natkrivenih dijelova i pješačkih prolaza (pasaža).

## **5.8 Uređenje građevnih čestica**

5.8.1 Urbanističkim planom određeno je da se uređenje novoformiranih građevinskih čestica odvija isključivo u skladu s utvrđenom detaljnom namjenom površina. Za postojeće izgrađene čestice kod kojih nije predviđena dogradnja i nadogradnja, odnosno koje su prihvaćene u zatečenom stanju, prihvaća se i uređenje slobodnih površina pripadajućih im građevnih parcela.

5.8.2. Dio otvorenih površina građevne čestice, kao i dijelovi prizemnih (podruma) etaža građevina, moraju se koristiti za rješavanje potrebnih parkirališta, osim na građevnoj čestici oznake **15** (sportski stadion) i na građevnoj čestici **20** (srednja škola – srednjoškolski centar) jer su potrebe za parkiranjem za te sadržaje riješeni na javnim otvorenim parkiralištima.

5.8.2.a. Dio otvorene površine građevne čestice oznake **2** koja graniči sa državnom cestom D8 (prostor između građevine i sjevernog ruba građevne čestice) mora biti javno dostupna i u javnoj upotrebi. Građevna čestica oznake **2** ne može se ograditi prema javnim kolnim prometnicama.

5.8.3. Otvoreni prostori, izvan kolnih i pješačkih površina, unutar građevne čestice uređuje se kao vrtno zelenilo i dječja igrališta. Vrtno zelenilo obuhvaća travnate površine s niskim grmolikim biljkama, a na većim otvorenim prostorima i sadnju autohtonog drveća. Unutar građevne čestice oznake **20** omogućava se uređenje sportskih terena – vježbališta, za potrebe srednjoškolskog centra.

5.8.4. Na građevnoj čestici oznake **12** obvezno je uređenje javnih otvorenih sportskih terena površine oko 1.000 m<sup>2</sup>.

Izvan gradivog dijela građevne čestice oznake **14** za gradnju hotela prema moru, omogućava se uređenja otvorenih terasa (štekati) i izvan gradivog dijela. Štekati mogu dijelom biti natkriveni. Terasa se mogu izvoditi u više razina s odgovarajućom urbanom opremom (kameni stupovi kao nosači pergola, niski kameni stupovi za rasvjetna tijela, kamene arle za cvijeće i zelenilo i dr.).

5.8.5. Nije određena izvedba ograda građevnih čestica, osim stadiona i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Pri uređenju otvorenih površina građevnih čestica uz pješačke površine ili druge uređene površine moguće je hortikulturno uređiti zelene nizove od ukrasnih grmolikih biljaka.

5.8.6. Urbanističkim planom utvrđena je obveza da se sve uređene površine (osim zemljanih-travnatih) unutar građevne parcele trebaju izvesti u nagibu prema ulici, kako bi se odvodnja površinskih voda s građevne parcele mogla kanalizirati u zajednički sustav odvodnje.

5.8.7. Određuje se izvedba površine javnog zelenila uz uređaj za pročišćavanje, uz stadion i manje površine uz ulice. Veće površine javnog zelenila (uz uređaj za pročišćavanje i uz stadion) uređuju se kao parkovske površine sa visokim zimzelenim zelenilom. Na tim, većim površinama javnog zelenila određuje se obveza postavljanja klupa za sjedenje. Uz klupe za sjedenje

obvezno je postavljanje niskih košara za otpatke. Kod oblikovanja urbane opreme koristiti izvorne oblike i materijale (kamen i sl.).

5.8.8. Urbanističkim planom uvjetuje se sve slobodne površine u kontaktu s prometnicama izvesti u istoj razini, a od kolnika izdignutim minimalno 20 cm, osim na mjestima priključaka za građevnu parcelu.

5.8.9. Najmanje 40% površine građevne čestice oznake 14, namijenjene za gradnju hotela, mora se urediti kao parkovni nasadi.

## **5.9. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom**

### **5.9.1. Glavne i pristupne gradske ulice**

5.9.1.1. Prometna i ulična mreža vezana je na trasu glavne gradske ulice (državna cesta D8) sa koje je osiguran kolni i pješački pristup području. Uličnu mrežu, rezerviranu za kolni promet čine ostale ulice i parkirališta.

Kolni promet je riješen planiranim (dijelom izvedenim) ostalim ulicama i javnim parkiralištima uz ulice. Ulica (dijelom izvedena) kroz središnji dio područja, povezana je punim križanjima na glavnu gradsku ulicu (cesta D-8) u istočnom dijelu kod građevne čestice 2, u zapadnom dijelu kod auto kampa, te na istočnom dijelu između čestice 22 novog autobusnog kolodvora i javnog parkirališta. Planira se manja izmjena, odnosno rekonstrukcija tih križanja, te uređenje križanja između kampa i sportske dvorane u obliku kružnog toka. Također je predviđeno križanje za smjerove desno-desno kod srednjoškolskog centra.

5.9.1.2. Ulice su dvosmjerne s obveznom širinom kolnika od 6 m. S obje strane kolnika utvrđena je obveza izvedbe parkirališta prema kartografskom prikazu. Kolnik i parkirališne površine se izvodi u nagibu prema slivnicima oborinske kanalizacije. U skladu sa izgradnjom područja i povećanjem prometa omogućava se regulacija jednosmjernog odvijanja prometa po planiranim ulicama.

Planirana ulica s južne i sjeverne strane stadiona određena je kao pješačka površina koja ima funkciju opskrbe okolnih sportskih sadržaja i građevina. Njenu kolno pješačku funkciju omogućava planirana minimalna širina ulice od 4,0 m.

Planira se gradnja kolno-pješačkog mosta preko potoka Vrilo. Kolno-pješački most se izvodi u širini planirane ulice i mora biti visinski usklađen s ulicama ovog dijela područja. Završna obrada mosta mora biti sukladna završnoj obradi ceste. Određuje se obvezno postavljanje ograde na mostu. Ograda se izvodi kao puna ili šuplja od montažnih elemenata (kamena zid, stupovi i sl.), maksimalne visine 1,10 m.

Niveleta ulice je određena kotama na križanjima. Dopušta se manje odstupanje zadanih kota radi bolje prilagodbe terenu i detaljnijoj izmjeri. Minimalni radijus krivina na spojnim točkama (križanjima) sa glavnom gradskom ulicom kao i glavna križanja ulica unutar obuhvata Urbanističkog plana iznosi 10,0 m, a ostala minimalno 6,0 m. Minimalni radijus za skretanje za autobusni kolodvor iznosi 15,0 m.

Situacijski i visinski elementi trasa i križanja te poprečni profili ulica s tehničkim elementima prikazani su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2a. „Prometna mreža“ u mjerilu 1:1.000.

**Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)**

Na području Urbanističkog plana nisu planirane posebne površine za javni prijevoz, osim postojećeg ugibališta gradskog prijevoza uz glavnu gradsku ulicu (državna cesta D8).

5.9.1.3. Uz planirane ulice su određena javna parkirališta ukupnog kapaciteta 542 PM. Veće javno parkiralište kapaciteta 138 PM, je određeno uz sportsku dvoranu i to s južne strane (70 PM) i sjeverne strane (68 PM) građevne čestice. Na građevnoj čestici robne kuća planirano je parkiralište kapaciteta 64 PM što zadovoljava potrebe.

Organizacija parkirališta može se izvesti i drugačije od onog određenog u grafičkom dijelu ovog Urbanističkog plana. Moguće je izvoditi uzdužna, okomita i kosa parkirališna mjesta na javnim parkiralištima i u slučajevima kada ista nisu tako određena.

Omogućava se kolni pristup garažama u postojećim i planiranim zgradama i preko parkirališnih mjesta koja su označena u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana.

Radi položaja područja u središtu Omiša te planiranih javnih sadržaja, značajni dio parkirališta je određen kao javno parkiralište. Radi izmjene korisnika, posebno sportskih sadržaja (dvorana, stadion, srednjoškolski centar) ne planiraju se parkirališta na tim građevnim česticama već se za potrebe sportskih manifestacija i redovno korištenje sportskih sadržaja i škole planira korištenje javnih parkirališta.

Na građevnoj čestici za gradnju stambeno poslovnih građevina potrebno je osigurati parkirališni prostor računajući 2PM/ 100 m<sup>2</sup> ukupne (bruto) građevinske površine. Parkirališni prostor se može osigurati u prizemnom dijelu građevine (izuzetno i u podrumu) ili kao otvoreno parkiralište na građevnoj čestici.

Na građevnoj čestici za gradnju poslovno stambenih građevina potrebno je osigurati parkirališni prostor računajući 1PM/ 100 m<sup>2</sup> ukupne (bruto) građevinske površine. Parkirališni prostor se može osigurati u prizemnom ili drugom dijelu građevine ili kao otvoreno parkiralište na građevnoj čestici.

Na građevnim česticama potrebno je osigurati parkirališni prostor slijedećeg minimalnog kapaciteta:

- na građevnoj čestici oznake **5** (crkva, pastoralni centar) 20 PM;
- na građevnoj čestici oznake **11** i **12** (sportski sadržaji) po 5 PM na svakoj građevnoj čestici;
- na građevnoj čestici oznake **13** (marina) 66 PM i 12 suhih vezova. Položaj parkirališta je orijentacijski i može se mijenjati u skladu s konačnim rješenjem marine, što se neće smatrati izmjenom Izmjena i dopuna PUP-a;
- na građevnoj čestici oznake **14** (hotel) u skladu s posebnim propisima a u skladu s kategorijom hotela. Moguće korištenje podruma za garažu i u tom slučaju se površina potpuno ukopane garaže ne obračunava u koeficijent iskoristivosti građevne čestice;
- na građevnoj čestici oznake **19** (trgovački centar) 64 PM;
- na prostornoj jedinici oznake **21** (sportski sadržaji) 40 PM.

Javna parkirališta i parkiralište robne kuće prikazani su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2a. „Prometna mreža“ u mjerilu 1:1.000.

Prikazano parkiralište unutar luke nautičkog turizma se može riješiti i na drugi način unutar građevne čestice sukladno idejnom projektu.

**Javne garaže** (rješenje i broj mjesta)  
Nisu planirane javne garaže.

**Biciklističke staze**

Planirane su biciklističke staze i označene u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2a. „Prometna mreža“ u mjerilu 1:1.000.

### **5.9.2 Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže (pješačke površine)**

5.9.2.1. Nije predviđena gradnja trgova već je određena mreža pješačkih površina kao pješački pločnici uz kolne prometnice i parkirališta ili pješački pravci.

Sve pješačke površine (nogostupi) izvode se u širini od najmanje 1,60 m. Iznimno, pješačke površine između građevne parcele 7, 8 i 9, između građevne parcele 6 i 5 izvode u širini od 3,0 m, te između građevne parcele 13 i 15, te na prostornoj jedinici oznake 21 u širini od 4,0 m.

Planira se gradnja pješačke ulice, širine najmanje 3,0 m između državne ceste D8 i obale Cetine sjeveroistočno od potoka Vrilo.

Pješačke površine (nogostupi), u odnosu na razinu kolnika, izdižu za minimalno 20 cm. Od kolnika i parkirališnih površina nogostupi se odvajaju kamenim ili betonskim rubnjacima. Završno uređenje svih pješačkih površina obuhvaća obradu kamenim pločama ili betonskim kockama (u boji). Poprečni nagib nogostupa se izvodi prema ulici, radi površinske odvodnje. Minimalni poprečni nagib se određuje s 1,5%.

5.9.2.2. Utvrđuje se obveza izvedbe rampa za invalidne osobe na svim križanjima kolnih i pješačkih površina, kao i na mjestima priključnih kolnih površina za prilaz pojedinoj građevnoj parceli.

Rampe se izvode minimalne širine 90 cm, odnosno maksimalnog nagiba 10%.

5.9.2.3. Uvjetuje se izgradnja jednog pješačkog mosta preko potoka Vrilo i to u produžetku pješačke površine (nogostupa) uz glavnu sabirnu ulicu.

Most se izvode u širini i visini nogostupa. Završna obrada mosta mora biti sukladna završnoj obradi nogostupa.

Izmjenom plana se određuje obvezno postavljanje ograde na mostovima. Ograda se izvodi kao puna ili šuplja od montažnih elemenata (kameni zid, stupovi i sl.), maksimalne visine 1.1 m.

5.9.2.4. Obalna šetnica (pješačka komunikacija) planirane je duž desne obale rijeke Cetine širine 7,0 m. Šetnica se nastavlja duž morske obale istočno i sjeverno od planirane marine. Niveleta šetnice uz rijeku definirana je postojećom izgrađenom obalom a na istu se povezuju sve ostale pješačke površine unutar zone obuhvata. Predmetna šetnica završno se obrađuje kamenim pločama ili betonskim elementima (kocke i sl. u boji).

Urbanističkim planom je naznačena mogućnost gradnje pješačkog mosta preko rijeke Cetine.

Pješačke površine prikazane su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana Ribnjak, kartografski prikaz broj 2a. „Prometna mreža“ u mjerilu 1:1.000.“

### **Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže**

Urbanističkim planom nije predviđena druga prometna mreža, osim prometne mreže regulirane prethodnim člancima.

### **5.9.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže**

5.9.3.1. Utvrđuje se obveza polaganja tk kanalizacije sukladno grafičkom rješenju, i to od UPS-a Ribnjak do svake pojedinačne građevne parcele.

5.9.3.2. Određuje se izvedba tk kanalizacije od PVC cijevi promjera 110 mm za potrebe telekomunikacijske mreže i PEHD cijevi promjera 50 mm za potrebe CATV mreže.

5.9.3.3. Određuje se da distributivnu tk kanalizaciju čine 2 ili 3 cijevi promjera 110 mm i jedna PEHD cijev promjera 50 mm, dok su ogranci prema zgradama jedna PVC i jedna PEHD cijev, odnosno sami priključci na zgrade 2 PEHD cijevi promjera 50 mm.

5.9.3.4. Određuje se ugradnja montažnih kablinskih zdenaca s lakim poklopcima jer je planirana trasa tk kanalizacije u pločniku uz novopredviđene kolne prometnice. Na trasama na kojima se predviđaju tri PVC cijevi promjera 110 m ugrađuju se montažni zdenci tipa D2, dok su svi ostali kablinski zdenci tipa D1.

5.9.3.5. Određuje se za sve građevine ugradnja unutarnjih izvoda odgovarajućeg kapaciteta. Cjelokupna tk mreža je podzemna, a izvodi se kabelima TK 59-50 GM promjera vodiča 0.4 mm.

5.9.3.6. Obzirom da se radi o vodoplavnom području s osobito visokom razinom podzemnih voda uvjetuje se izvedba plićih kablinskih kanala, kao i minimalno dopustive dimenzije kablinskih zdenaca.

5.9.3.7. Uvjetuje se obveza minimalne udaljenosti telekomunikacijskih kabela od podzemnih instalacija i to:

PODZEMNI VOD	HORIZONTALNA UDALJENOST (m)	VERTIKALNA UDALJENOST (m)
EE vod 10 kV	0.5	0.5
EE vod iznad 10 kV	1.0	1.0
Vodovodna cijev	0.6	0.5
Kanalizacijska cijev	0.5	0.5

5.9.3.8. TK infrastruktura za pružanje TK usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, ne obuhvaća postavljanje baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima radi položaja u središtu naselja i mogućnosti postavljanja istih na okolnom prostoru i drugim okolnim višim građevinama.

## **5.9.4 Uvjeti gradnje i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina**

### **5.9.4.1. Vodoopskrba**

5.9.4.1.1. Utvrđuje se obveza izvedbe vodoopskrbne mreže sukladno grafičkom rješenju.

5.9.4.1.2. Utvrđuje se obveza izvedbe svih novih vodova (opskrba građevina vodom te hidrantska mreža) od lijevano-željeznih NL cijevi promjera 100 mm, koje su povezane s postojećim vodovima vodoopskrbnog sustava.

Cijevi se postavljaju u zemljani rov minimalne dubine 80 cm na sloj pijeska debljine 10 cm, a zasipavaju se istim takvim slojem pijeska.

Preostali dio rova zasipava se u slojevima uz potrebnu zbijenost do završne obrade terena. Rov se završno obrađuje sukladno obradi površine kojom rov prolazi.

Uvjetuje se na svim križanjima (skretanjima) izvesti odgovarajuća betonska zasunska okna. Sva okna moraju imati tipske lijevano-željezne poklopce.

Uvjetuje se obveza izvedbe kućnih priključaka tako da svaki poslovni prostor, odnosno svaka stambena jedinica mora imati zasebno vodomjerilo u prizemlju građevine u zasebnoj prostoriji u koju je omogućen pristup djelatnicima Vodovoda d.o.o. Omiš, ili u zasebnim oknima ispred ulaza u zgradu. Zasebna okna također moraju imati lijevano-željezne poklopce.

Glavno vodomjerilo smješteno je izvan građevne parcele na javnoj površini, također u zasebnom oknu s lijevano-željeznim poklopcem, a u razini završne obrade javne površine.

5.9.4.1.3. Uvjetuje se obveza izvedbe hidrantske mreže (raspored hidranata prema grafičkom rješenju) uz sve planirane građevine, odnosno sadržaje. Međusobna udaljenost hidranata ne smije biti veća od 80 m.

Hidranti se izvode kao tipski nadzemni hidranti s minimalno dva priključka za vatrogasna crijeva.

Polaganje vodova hidrantske mreže izvodi se kao i ostalih vodova.

5.9.4.1.4. Uvjetuje se da vodovodne instalacije trebaju poštivati horizontalne i vertikalne udaljenosti od ostalih vodova, kako je to naznačeno u ovim odredbama (položene uglavnom unutar prometnica).

Vodopskrbna mreža je prikazana u grafičkom dijelu Urbanističkog plana Ribnjak, kartografski prikaz broj 2c. „Vodopskrba“ u mjerilu 1:1.000.

## **5.9.4.2. Odvodnja**

5.9.4.2.1. Uvjetuje se obveza izvedbe odvodnje otpadnih i oborinskih voda sukladno grafičkom rješenju uz potrebna izmještanja postojećih vodova.

5.9.4.2.2. Uvjetuje se izvedba svih kolektora (vodovi) fekalne kanalizacije od PHD cijevi promjera 300 mm za priključne, odnosno 400 – 600 mm za sabirne i glavne kolektore (kolektori se polažu uglavnom u prometnice).

Uvjetuje se izmještanje postojećih kanalizacijskih kolektora koji prolaze građevnom parcelom 20, 8 i 9 prije realizacije, na njima planiranih sadržaja.

Cijevi se polažu u zemljane rovove potrebnih dimenzija na sloj pijeska debljine 10 cm, te zasipaju istim takvim slojem.

Preostali dio rova zatrpava se u slojevima s potrebnom zbijenošću. Završni sloj se izvodi prema završnoj obradi površine kroz koju rov prolazi. Vodovi se izvode u padu od 1.5% prema glavnom sabirnom kolektoru.

Uvjetuje se, na svim križanjima, skretanjima i spojevima izvedba odgovarajućih okana (betonsko, ACC ili PHD). Svako okno mora imati odgovarajući tipski lijevano-željezni poklopac koji se izvodi u razini završne obrade terena.

5.9.4.2.3. Određuje se izvedba sustava površinske odvodnje. Sustav čine sabirni kolektori promjera 300 – 400 mm s odgovarajućim brojem rešetkastih uličnih slivnika.

Vodovi površinske odvodnje postavljaju se u zemljane rovove na sloj pijeska debljine 10 cm, te se istim takvim slojem i zasipavaju. Ostali dio rova zatrpava se u slojevima s potrebnim zbijanjem do završnog sloja.

Vodovi se izvode od ACC cijevi s tipskim slivnicima, s padom od minimalno 1.5% prema rijeci ili moru. Svi slivnici moraju imati sifone.

5.9.4.2.4. Uvjetuje se da svi vodovi odvodnje moraju biti propisno udaljeni od ostalih podzemnih instalacija.

5.9.4.2.5. Planirana je crpna stanica oborinske odvodnje na području kampa uz prilaznu cestu. Točna lokacija crpne stanice odredit će se tehničkom dokumentacijom u skladu s potrebnim proračunima slivnog područja.

Planirana odvodnja otpadnih oborinskih voda je prikazana u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2d. „Odvodnja“ u mjerilu 1:1.000.

#### **5.9.4.2.6. Uređenje voda**

(1) Urbanističkim planom je određena izgradnja desne obale Cetine na njenom ušću radi zaštite dijela Omiša od nepovoljnog utjecaja mora i vjetra. Rješenje se temelji na modelskom istraživanju ušća Cetine i Glavnom projektu oblikovanja ušća Cetine broj TD 20/88. (VRO za vodno područje dalmatinskih slivova Split, travanj 1988.).

(2) Uređenje potoka Vrilo planirano je sukladno tehničkoj dokumentaciji (TD 20/90. „Uređenje potoka Vrilo u Omišu od ušća do mosta na magistrali“, VRO za vodno područje dalmatinskih slivova, Split, ožujak 1990.). Radi povezivanja područja Ribnjak planirano je uređenje više mostova preko potoka na području Urbanističkog plana. Uređenjem terena uz potok i na ostalom području obuhvata Izmjena i dopuna Urbanističkog plana potrebno je osigurati mjere zaštite od plavljenja. To se odnosi na kotu uređenog terena koja je viša od 1,5 m na čitavom području obuhvata.

(3) Za rijeku Cetinu, u svrhu tehničkog održavanja vodotoka i radova građenja vodnih građevina, treba osigurati inundacijski pojas minimalne širine 5,0 m od gornjeg ruba korita. Za potok Vrilo treba osigurati inundacijski pojas minimalne širine 3,0 m od gornjeg ruba korita vodotoka.

(4) U inundacijskom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje (sadnja stalnih nasada, drvoreda) kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka.

(5) Brisano

(6) Očuvanje i održavanje regulacijskih i zaštitnih te drugih vodnih građevina kao i sprječavanje pogoršanja vodnog režima mora se vršiti u skladu sa Zakonom o vodama.

(7) Urbanističkim planom se utvrđuje obveza ishođenja vodopravnih uvjeta u postupku dobivanja lokacijske dozvole, ili odgovarajućeg odobrenja za građenje sukladno Zakonu, ukoliko lokacijska dozvola nije obvezna, za sve građevine, odnosno za sve građevine uz čestice javnog vodnog dobra ili uz objekte obrane od poplava, a u skladu sa Zakonom o vodama. Vodopravne uvjete izdaju „Hrvatske vode“.

(8) Uz desnu obalu Cetine predviđena je površina za postavljanje pontona veslačkog kluba. Na ostalom dijelu obale je moguć privez plovila u skladu s posebnim propisima.

### 5.9.4.3. Elektroopskrba

5.9.4.3.1. Uvjetuje se obveza izvedbe 7 (sedam) trafostanica 10(20)/0,4 kV (TS RI-4 postojeća), tipske instalirane snage 630 kVA (RI-2,5,8) i snage 1000 kVA (RI-3,6,7) sukladno grafičkom rješenju i priloženoj tablici:

Naziv trafostanice	Broj građ.parc.	Pv (kW)	Pv/TS (kW)	Pi (kW)
RI – 2	3	260		
	4	280		
	5	50	590	630
RI – 3	6	320		
	7	350		
	20	250	920	1000
RI – 4	16	400 oko	800	1000
RI – 5	14	580	580	630
RI – 6	8	300		
	9	300		
	10	220		
	11	15		
	12	10	845	1000
RI – 7	17	180		
	19	330		
	stadion	200	710	1000
RI – 8	13	520	520	630

5.9.4.3.2. Uvjetuje se postavljanje tipskih armirano-betonskih TS tlocrtnih dimenzija 300 x 410 cm, visine prizemlja na određene građevne parcele. Trafostanica od granice parcele mora biti udaljena minimalno 1.0 m. Vrata za ulaz u TS moraju biti okrenuta prema kolnoj površini.

Trafostanice se opremaju prema tipizaciji HEP-a D.P. Elektrodalmacija Split.

Planirane trafostanice interpoliraju se u postojeću 10 kV mrežu na način da se direktno iz trafostanice 30/10 kV «Omiš» (lisičina) polaže kabel 10 (20) kV tip XHE 49A 3 x 1 x 150 mm<sup>2</sup> do područja obuhvata plana, a unutarnjim raspletom prihvaćaju se sve planirane trafostanice zaključno s postojećom TS RI-4. Rezervno napajanje moguće je ostvariti preko postojećeg kabela 10 kV Lisičina –Ribnjak 4.

TS RI-4 u konačnoj konfiguraciji mreže ima funkciju razdjelne TS s tri vodna polja 10 (20) kV pa preko iste ostaje mogućnost rezervnog napajanja ostalih trafostanica.

Uvjetuje se da sva mjerenja i zaštite moraju biti sukladne važećim propisima.

5.9.4.3.3. Uvjetuje se kompletan kabelski rasplet iz TS tipskim kabelima 1 kV, PP 00-A 4 x 150 mm<sup>2</sup>.

Kabeli se polažu u pripremljeni zemljani rov minimalne dubine 80 cm na posteljicu od pijeska debljine 10 cm. Kabeli se zatrpavaju drugim slojem pijeska debljine 30 cm, iznad kojeg se postavljaju PVC štitnici i trake upozorenja (na dubini od 20 cm), a dalje se rov zatrpava u slojevima do završnog s potrebnim zbijanjima.

Prilikom polaganja kabela duž cijele kabela trase obvezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50 mm<sup>2</sup>.

Određuje se za sve prolaze ispod ceste i prelaze preko ceste polaganje kabela u krute ACC ili PVC cijevi na dubini od 1.20 m. Prijelazi kabela uvijek moraju biti okomito na os prometnice.

Određuje se obveza da se svi kabela polažu izvan kolnika, a ukoliko moraju biti u kolniku onda se dubine obvezno povećavaju.

Međusobno povezivanje kabela uvjetuje se izvedbom propisnih kabela glava.

Kabela se polažu direktno iz TS do glavnih razvodnih ormara (GRO) u zgradama. Preciznije trase i broj izvoda definirat će se nakon izrade projektne dokumentacije za svaku pojedinu građevinu.

5.9.4.3.4. Određuje se da minimalna horizontalna udaljenost od vodovoda, kanalizacije i tk vodova 50 cm.

5.9.4.3.5. Uvjetuje se obveza korištenja tipskih kabela razvodnih ormara izrađenih od armiranog poliestera.

5.9.4.3.6. Uvjetuje se izvedba javne rasvjete unutar zone obuhvata. Kompletan niskonaponski kabelski razvod izvodi se iz TS kabela tipa PP 00-A 4 x 25 mm<sup>2</sup>.

Kabela se polažu u zemljani rov i dijelom u krute PVC i ACC cijevi kao i ostali niskonaponski vodiči. Uvjeti zaštite isti su kao i za ostale vodiče.

5.9.4.3.7. Određuje se javnu rasvjetu kolnih prometnica i parkirališta izvesti odgovarajućim svjetiljkama na rasvjetnim stupovima visine do 5 m.

Za rasvjetu pješačkih staza koristit će se rasvjetni stupovi visine 2 m.

Stupovi se polažu na razmaku od oko 20 m. Tip i vrsta rasvjetnih stupova, pripadnih rasvjetnih tijela kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade projekta javne rasvjete.

5.9.4.3.8. Uvjetuje se postava stupova na odgovarajući betonski temelj s vijcima za učvršćenje, te uvučenom PVC cijevi promjera 70 mm za prolaz napojnog kabela.

Spajanje se vrši u razdjelnicima postavljenim u podnožju stupa. Svi metalni dijelovi moraju biti propisno uzemljeni.

## **5.10. Uvjeti uređenja i opreme zelenih površina**

5.10.1. Javne zelene površine određene su kao:

- zelena (zaštitna) površina između građevnih čestica 10 i 16 (zaštita od nepovoljnih utjecaja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda). Uređuje se sa visokim zelenilom i drvoredima – zelenilo u potezu;
- zelena površina sa sjeverne strane stadiona (park - dječje igralište);
- uz šetnicu kod građevne čestice oznake 10, te uz potok Vrilo, na udaljenosti 3,0 m od gornjeg ruba korita, a između građevnih čestica oznake 3 i 5;
- manje površine zelenila uz pješačke i kolne površine;
- uz planirani autobusni kolodvor.

Planirane površine izvode se kao travnjaci izdignuti iznad kolnika za minimalno 15 cm. Travnate površine od kolnika, odnosno ostalih kontaktnih površina odvajaju se betonskim ili kamenim rubnjacima.

Uvjetuje se na svim zelenim površinama sadnja niskih grmolikih biljaka, te stablašica mediteranskog podneblja.

Duž kolnih i kolno-parkirališnih površina, duž obalne šetnice, oko uređaja za pročišćavanje otpadnih voda uvjetuje se sadnja drvoreda (zimzeleno drveće) a prema prikazu u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ u mjerilu 1:1.000.

5.10.2. Određuje se izvedba površine javnog zelenila uz uređaj za pročišćavanje, uz stadion i manje površine uz ulice. Veće površine javnog zelenila (uz uređaj za pročišćavanje i uz stadion) uređuju se kao parkovske površine sa visokim zimzelenim zelenilom. Na tim, većim površinama javnog zelenila određuje se obveza postavljanja klupa za sjedenje i uređenje dječjeg igrališta istočno od stadiona. Uz klupe za sjedenje obvezno je postavljanje niskih košara za otpatke. Kod oblikovanja urbane opreme koristiti izvorne oblike i materijale (kamen i sl.).

#### **5.10.a Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina**

Unutar granice obuhvata Urbanističkog plana posebno je osjetljivo područje uz rijeku i morskog dijela. Planirani zahvati u moru, odnosno gradnja marine, ne smije poremetiti uvjete izmjene mora. Valobran i gatove potrebno je planirati kao građevine koje će omogućiti nesmetano strujanje i cirkulaciju mora.

Potok Vrilo se uređuje od ušća do mosta na magistrali. Preko potoka su planirani pješački i kolni prijelazi na mjestima koji su određeni u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana.

### **5.11. Uvjeti i način gradnje**

5.11.1. Utvrđuje se obveza zaštite svih postojećih građevina tijekom izvedbe bilo kakvih radova na izgradnji susjedne građevine.

Tehnologija građenja, tj. izvedbe radova na novoj građevini mora biti takva da ne ometa korištenje postojeće građevine, odnosno da se njenim građenjem ne prouzrokuju nikakve štete ili negativne posljedice po susjednu građevinu ili zemljište.

5.11.2. Obzirom na visoku razinu podzemnih voda određuje se obveza detaljnog ispitivanja terena prije projektiranja, odnosno izvođenja predviđenih građevina ili njihovih dijelova.

5.11.3. Budući da je zemljište u visokoj potresnoj zoni izmjenom plana uvjetuje se posebno voditi računa o predviđanju konstrukcije novih građevina.

Uvjetuju se konstrukcijski elementi koji će na postojećoj kategoriji zemljišta i kod najnepovoljnijih uvjeta osigurati stabilne konstrukcijske sustave, otporne na veća rušenja.

5.11.4. Urbanističkim planom je definirana izvedba komunalne infrastrukture koju je potrebno u cijelosti poštivati. Manje izmjene trasa elektroopskrbe, telekomunikacija i druge komunalne infrastrukture neće se smatrati Urbanističkog plana. Način priključivanja pojedinih građevina na planiranu infrastrukturu je potrebno poštivati pod istim uvjetima.

### **5.12 Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina, te ambijentalnih vrijednosti**

5.12.1. Na području obuhvata Urbanističkog plana nema zaštićenih niti evidentiranih cjelina i pojedinačnih spomenika kulture. Ukoliko se tijekom izvedbe zemljanih radova pojavi bilo kakva naznaka arheoloških lokaliteta obvezna je suradnja s nadležnom službom zaštite spomenika kulture sukladno posebnim propisima.

### **Zaštita prirode**

Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Ribnjak ne nalaze se zaštićena područja temeljem Zakona o zaštiti prirode, ali se u neposrednoj blizini nalazi zaštićeno područje Cetine – donji tok u kategoriji značajnog krajobraza.

Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži unutar obuhvata predmetnog plana nalazi se područje ekološke mreže značajno za vrste i stanišne tipove HR3000126 – Ušće Cetine, a djelomično graniči sa područjem ekološke mreže značajnim za vrste i stanišne tipove HR2000929 – Rijeka Cetina – kanjonski dio i područjem ekološke mreže značajnim za ptice HR1000029 – Cetina.

Za zahvate planirane predmetnim planom koji mogu imati značajan negativan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže, sukladno Zakonu o zaštiti prirode i Pravilniku o ocjeni prihvatljivosti za ekološku mrežu, provodi se ocjena prihvatljivosti za ekološku mrežu.

Mjere i uvjeti zaštite prirode obuhvaćaju slijedeće:

- očuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna (osobito pješčanih dna), obale, priobalnih područja i riječnih ušća u što prirodnijem obliku te spriječiti nasipavanje i betonizaciju obale;
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme;
- voditi računa o prisutnosti ugroženih i rijetkih staništa i zaštićenih i/ili ugroženih vrsta flore i faune;
- očuvati vodena staništa u što prirodnijem stanju, štiti područja prirodnih vodotoka kao ekološki vrijedna područja te spriječiti njihovo onečišćenje;
- očuvati raznolikost staništa na vodotocima i povoljnu dinamiku voda;
- u cilju zaštite podmorskih staništa posidonije (*Posidonion oceanicae*) ne dozvoliti ispuštanje otpadnih voda u more;
- u uređenje područja koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi;
- u što većoj mjeri treba zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno planirati uređenje prostora na način da se očuva cjelokupni prirodni pejzaž;
- u što većoj mjeri potrebno je sačuvati postojeću vegetaciju te je komponirati u krajobrazno uređenje;

### **5.13. Mjere provedbe plana**

5.13.1. Utvrđuje se obveza poštivanja svih planskih odredbi prilikom pripreme i izrade tehničke dokumentacije za ishođenje lokacijske dozvole i odobrenja za građenje sukladno Zakonu.

5.13.2. Moguća se manja odstupanja granice građevnih čestica radi prilagođavanja postojećem stanju na terenu i detaljnijem premjeru terena, što se neće smatrati izmjenom Urbanističkog plana

Manje izmjene organizacije prostora luke nautičkog turizma su moguće na temelju detaljnijih istraživanja i postupka procjene utjecaja na okoliš i neće se smatrati izmjenom Urbanističkog plana. Za ishođenje lokacijske dozvole luke nautičkog turizma obvezna je prethodna suglasnost Grada Omiša.

Za prilaz kolodvoru koristi se postojeći kolni ulaz u parkiralište istočno od potoka Vrilo. Moguć je kolni pristup autobusnom kolodvoru putem kolnog mosta preko potoka Vrilo.

## **5.14. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš**

5.14.1. Utvrđuje se zabrana svih aktivnosti koje na bilo koji način ugrožavaju život i zdravlje ljudi ili pak štetno djeluju na okoliš.

To posebno podrazumijeva zabranu svih poslovnih sadržaja koji bi svojim radom ugrožavali život i zdravlje ljudi.

5.14.2. Kao značajna mjera u sprječavanju nepovoljnog utjecaja na okoliš utvrđuje se obveza dosljedne primjene predviđenih rješenja komunalne opremljenosti u okviru planirane zone.

Obzirom na teren nužno je kvalitetno rješenje odvodnje površinskih voda s područja cijelog obuhvata, kao i podizanje razine prizemlja (50 cm) u odnosu na okolni uređeni teren.

5.14.3. Luka nautičkog turizma detaljnije će se odrediti u idejnom projektu nakon provedenog postupka procjene utjecaja na okoliš i suglasnosti Grada Omiša.

5.14.4. Određuje se projektiranje garaža prema austrijskom standardu građevina za parkiranje TRVB N 106 ili OIB-Smjernice 2.2 Protupožarna zaštita u garažama, natrkivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama, 2011.; a sprinkler uređaj projektirati shodno njemačkim smjericama VDS ili VdS CEA 4001,2008.

5.14.5. Uvjetuje se postupanje sukladno odredbama članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN br. 108/95, 56/2010) za sve građevine u kojima će se stavljati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine, boje, lakovi, plinovi i eksplozivi.

5.14.6. Određuje se projektiranje i izvedba elemenata građevnih konstrukcija i materijala, protupožarnih zidova, prodora cjevovoda, električnih instalacija, okana i kanala kroz zidove i stropove, ventilacijskih vodova, vatrootpornih i dimnonepropusnih vrata i prozora, zatvarača za zaštitu od požara, ostakljenja otpornih prema požaru, pokrova, podnih obloga i premaza u skladu s hrvatskim normama HRN DIN 4102.

Ispitivanje vatrootpornih i dimnonepropusnih vrata provesti po normi HRN DIN 18095.

5.14.7. Određuje se, u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, minimalna udaljenost od susjedne građevine sukladno odredbi iz točke 5.6.1., odnosno manje ukoliko se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima i dr. da se požar neće prenijeti na susjednu građevinu.

5.14.8. Određuje se projektiranje izlaznih puteva iz građevina sukladno američkim smjericama NFPA 101 Life Safety Code, izdanje 2010. god.).

5.14.9. Određuje se projektiranje mjera zaštite od požara sukladno pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima kojima je regulirana predmetna problematika, a u dijelu posebnih propisa gdje ne postoje hrvatski propisi koriste se priznate metode proračuna i modela prema čl.25 stavak 3. Zakona o zaštiti od požara (NN br. 92/2010). Posebnu pozornost obratiti na:

- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 142/03)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 08/06)
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara (NN br. 29/2013)
- Stambene zgrade projektirati prema austrijskom standardu TRVB N 115/00.

- Uredske zgrade projektirati prema austrijskom standardu TRVB N 115/00 odnosno američkim smjernicama NFPA 101/2012
- Trgovačke sadržaje projektirati u skladu s tehničkim smjernicama; austrijskom standardu TRVB N 138 (Prodajna mjesta građevinska zaštita od požara) ili američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2012.)
- Športske dvorane projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2009.)
- Obrazovne ustanove projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2012.)
- Marine projektirati sukladno NFPA 303 Fire Protection Standard for Marinas and Boatyards 2000 Edition ili European Guideline CFP-A-E No 15:2012 F fire safety in Guest Harbours and Marinas.

5.14.10. Određuje se u glavnim projektima, unutar programa kontrole i osiguranja kvalitete, navesti norme i propise prema kojima se dokazuje kvaliteta ugrađenih proizvoda i opreme glede zaštite od požara, utvrditi odredbe primijenjenih propisa i normi u svezi osiguranja potrebnih dokaza kvalitete ugrađenih konstrukcija, proizvoda i opreme, kvalitete radova, stručnosti djelatnika koji su tu ugradnju obavili kao i potrebnih ispitivanja ispravnosti i funkcionalnosti.

5.14.11. Uvjetuje se, za građevine na kojima postoje posebne mjere zaštite od požara, potreba ishođenja suglasnosti Policijske uprave Splitsko-dalmatinske kojom se potvrđuje da su u glavnom projektu predviđene propisane i posebnim uvjetima građenja, iz ovog plana, tražene mjere zaštite od požara.

5.14.12. U grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ u mjerilu 1:1.000, označeni su vatrogasni pristupi i naznačena operativna površina dimenzije 5,5 x 11,0 m iz čega je razvidno da svaka od planiranih građevina ima osigurane nesmetane putove evakuacije, odnosno vatrogasne prilaze ili pristupe ili prolaze vatrogasne tehnike do građevina u skladu s posebnim propisima.

5.14.13. Na području obuhvata Urbanističkog plana Ribnjak, Omiš ne predviđa se gradnja skloništa osnovne zaštite za sklanjanje ljudi u slučaju neposredne ratne opasnosti. Međutim u sklopu svake planirane građevine može se predvidjeti gradnja zaklona (dopunska zaštita).

U slučaju izmjene propisa navedenih u točki 5.14. primjenjuju se važeći propisi.

## **5.15. Mjere zaštite i spašavanja**

Mjere zaštite i spašavanja propisane su sukladno Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za grad Omiš i (Službeni glasnik Grada Omiša, broj 8/15.) i prilogu B te procjene (Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentu prostornog uređenja grada Omiša) a obuhvaćaju slijedeće:

- Poplave i prolomi hidroakumulacijske brane
- Poplave (plimni val i uspor)
- Potres
- Ostali prirodni uzroci (suša i toplinski val, olujno ili orkansko nevrijeme i jak vjetar, tuča, snježne oborine i poledice)
- Tehničko tehnološke katastrofe (izazvane nesrećama u gospodarskim objektima ili u prometu)
- Sklanjanje stanovništva

5.15.1. Zaštita od poplava i prolomi hidroakumulacijske brane se provodi radi zaštite od postojećih bujica i potoka i rijeke Cetine. Stoga je kod rekonstrukcije ili gradnje novih prometnica i zgrada potrebno osigurati mjere zaštite od poplava. Na nižim kotama na ušću rijeke Cetine u more u Omišu preporuča se izvedba zgrada bez podruma. Potrebno je korita potoka i bujica održavati čistima bez raslinja i različitog otpada. Mjere zaštite od poplava i prolomi hidroakumulacijske brane još obuhvaćaju:

- U područjima gdje je prisutna opasnost od poplava a prostorno planskom dokumentacijom je dozvoljena gradnja, objekti se moraju graditi od čvrstog materijala na način da dio objekta ostane nepoplavljen i za najveće vode. Potrebno je izgraditi zaštitne građevine a postojeće održavati, (oteretni kanali, nasipi, brane, propusti),
- Zaštitu od štetnog djelovanja voda treba provoditi u skladu sa Zakonom o vodama, Državnim planovima obrane od poplava i Provedbenim planom obrane od poplava branjeno područje 29: Područje malog sliva srednjodalmatinsko primorje i otoci,
- Vodne površine i vodno dobro treba uređivati na način da se osigura propisani vodni režim, kvaliteta i zaštita voda,
- Zaštita od štetnog djelovanja voda obuhvaća djelovanja i mjere za: obranu od poplava, obranu od leda na vodotocima, zaštitu od erozija i bujica te otklanjanje posljedica takvog djelovanja. Zaštita od poplava provodi se putem građevinskih i negrađevinskih mjera. Za zaštitu od poplava prilikom oborinskog nevremena treba graditi i rekonstruirati sustav odvodnje oborinskih voda. Gradnja nasipa određene visine jedan je od načina zaštite obalnog područja uslijed nadolaska plimnog vala (visoke vode),
- Sustavno uređenje bujica, odnosno radovi u slivu u cilju smanjenja erozijske sposobnosti takvih povremenih vodotoka (pošumljavanje, izgradnja stepenica za zadržavanje nanosa i dr.),
- Evakuacijski putovi u slučaju poplava i proloma hidroakumulacijske brane su postojeće glavne ceste unutar ili izvan područja grada Omiša koje neće biti poplavljene.

5.15.2. Zaštita od poplave (plimni val i uspor) je osigurana na području niske morske obale grada Omiša. Evakuacijski putovi u slučaju poplave su postojeće glavne ceste unutar područja grada Omiša koje neće biti poplavljene.

### 5.15.3. Zaštita od potresa.

Mjera zaštite od potresa obuhvaćaju slijedeće:

- Protupotresno projektiranje kao i građenje građevina treba provoditi sukladno zakonskim propisima o građenju (Zakon o prostornom uređenju i Zakonom o gradnji - NN br. 153/13). Prilikom projektiranja u obzir se moraju uzeti pravila propisana EN 1998, Eurokod 8: Projektiranje potresne otpornosti konstrukcija, za područje grada Omiša (Splitsko - dalmatinsku županiju) koji se nalazi u zoni intenziteta potresa VIII° i IX° MSK ljestvice.
- Pri projektiranju valja poštivati postojeće tehničke propise (Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima i Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora). Projektiranje, građenje i rekonstrukcija važnih građevina mora se provesti tako da građevine budu otporne na potres. Potrebno je osigurati dovoljno široke i sigurne evakuacijske putove i potrebno je omogućiti nesmetan pristup svih vrsta pomoći u skladu s važećim propisima o zaštiti od požara, elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

5.15.4. Sklanjanje stanovništva. Grad Omiš je dužan na svome teritoriju osigurati uvjete za sklanjanje ljudi, materijalnih i drugih dobara za naselja s više od 2000 stanovnika (Omiš) u skladu s Planom zaštite i spašavanja te Plana civilne zaštite grada Omiša.

Sva skloništa moraju biti projektirana i izvedena u skladu s važećim Pravilnikom o tehničkim normativima za skloništa:

- skloništa planirati ispod građevina kao najniže etaže vodeći računa o poplavnim područjima,
- osigurati potreban opseg zaštite (30 do 100 kPa),
- osigurati rezervne izlaze iz skloništa,
- osigurati lokacije za javna skloništa,

Sva skloništa osnovne zaštite moraju biti dvonamjenska i trebaju se koristiti u mirnodopske i u slučaju ratnih opasnosti trebaju se u roku od 24 sata osposobiti za potrebe sklanjanja.

Broj sklonišnih mjesta u skloništima odrediti prema:

- za skloništa za stambeni blok prema veličini zgrade odnosno skupine zgrada, računajući da se na 50 m<sup>2</sup> razvijene građevinske (brutto) površine zgrade osigura sklonišni prostor najmanje za jednog stanovnika,
- za skloništa pravnih osoba za dvije trećine ukupnog broja djelatnika, a pri radu u više smjena za dvije trećine broja djelatnika u najvećoj smjeni u vrijeme rada.

***Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni***

(1) Na području obuhvata Urbanističkog plana nema građevina čije je namjena protivna planiranoj namjeni.