

Na temelju članka 110. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17. i 114/18. i 39/19.), i članka 30. Statuta Grada Omiša („Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 4/09, 9/10, 2/13, 10/13 i 1/18), Gradsko vijeće Grada Omiša na sjednici, održanoj 2019. godine donijelo je

ODLUKU

o donošenju Urbanističkog plana uređenja MLIJA - BORAK

I

(1) Donosi se Urbanistički plan uređenja MLIJA - BORAK (u daljnjem tekstu: Urbanistički plan) izrađenom od strane tvrtke URBOS doo Split, broj elaborata 478/16., a sastoji se od slijedećeg:

A TEKSTUALNI DIO ODREDBE ZA PROVOĐENJE

B GRAFIČKI DIO

1. Korištenje i namjena površina	1:2000
Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža:	
2.1 Promet	1:2000
2.2 Elektroenergetska i telekomunikacijska mreža	1:2000
2.3 Vodoopskrbna mreža	1:2000
2.4 Odvodnja otpadnih voda	1:2000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1:2000
4. Način i uvjeti gradnje	1:2000

C OBRAZLOŽENJE URBANISTIČKOG PLANA

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 1.

(1) Provedba Urbanističkog plana temeljit će se na ovim Odredbama kojima se definira namjena i korištenje prostora, način i uvjeti gradnje te zaštita vrijednih područja unutar obuhvata Urbanističkog plana. Svi uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata Urbanističkog plana sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu Urbanističkog plana, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

(2) Urbanistički plan uređenja Mlija-Borak se donosi u granicama bivšeg Provedbenog urbanističkog plana Mlija – Borak bez površine luke Omiš, približnog obuhvata oko 80,0 ha.

(3) Na području obuhvata Urbanističkog plana registrirana je nepovoljna geološka građa terena, nepovoljne hidrogeološke značajke te nepovoljne morfološke značajke terena - relativno strmo nagnuta padina u prirodnom stanju labilne ravnoteže. Dodatni i nekontrolirani inženjerski zahvati na padini (iskopi, nasipanja, gradnja građevina), mogu imati za posljedicu pojavu lokalnih klizišta i puzišta. Stoga je za svaku pojedinačnu gradnju, prije projektiranja nužno izvesti detaljna geološko-geotehnička istraživanja terena radi procjene stabilnosti padina i određivanja uvjeta građenja, odnosno temeljenja i načina odvodnje oborinskih voda. Temeljenje građevina nužno je izvesti produbljeno i bez iskopa visokih zasjeka u skladu s geološkim elaboratom i prethodnim geološkim i geotehničkim istražnim radovima, kojima se mora garantirati sigurnost susjednog zemljišta i građevina.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 2.

(1) Osnovna namjena površina područja MLIJA-BORAK je mješovita namjena, javna i društvena namjena te prateći sadržaji, prometne i zelene površine, groblje, komunalna i ostala infrastruktura, vodotoci (bujice i potoci) te ostale površine. To je rubno područje uz zaštićenu povijesnu jezgru naselja Omiš i sa značajnim središnjim funkcijama. Dio područja je urbanistički definiran izgradnjom građevina i ulične mreže te namjenom. Unutar obuhvata Urbanističkog plana potrebno je, u okviru postojećih mogućnosti, zadovoljiti javne potrebe stanovnika prvenstveno u pogledu uređenja prometnica i parkirališta.

(2) Aktivna klizišta, potencijalna klizišta i zone opasnosti od odrona ne mogu se namijeniti za novu gradnju stambenih ili drugih građevina. Izuzetno, ukoliko se geološkim istražnim radovima dokaže da je moguća gradnja unutar zona potencijalnog klizišta, omogućava se gradnja novih građevina i rekonstrukcija (dogradnja ili nadogradnja) postojećih građevina u skladu s ovim Odredbama za provođenje. Obvezna je zaštita starog groblja Omiša, vodosprema i drugih infrastrukturnih zahvata.

(3) Kolni pristup području Mlija-Borak odvija se preko ulice Vangrad, odnosno Put Skalica, odvojkom sabirne ulice na koju se vezuju ostale ulice za pristup pojedinim područjima i građevinama. Područje karakterizira koncentracija izgradnje u jugozapadnom dijelu prostora, neposredno uz državnu cestu D8 i u dubinu od oko 200 m. Ima disperzne izgradnje na čitavom prostoru, prvenstveno uz postojeću prometnicu. Ispod padina Omiške Dinare nalaze se dijelom napuštena naselja visoke ambijentalne vrijednosti. Ulična mreža, osim ulice Put Skalica (državna cesta D8), ima nepovoljne prometno tehničke elemente i s nedovoljnim profilima ulica. Radi nedostatka parkirališnih mjesta često su te ulice, inače nedovoljne širine, zakrčene parkiranim vozilima što onemogućava normalno odvijanje prometa, posebno interventnog prometa (vatrogasci, hitna pomoć i dr.). To predstavlja značajno ograničenje za buduću gradnju na tom području.

(4) Određivanje namjene površina temelji se na:

- vrijednosti pojedinih područja - prirodnih sustava, zaštićenih i vrijednih prirodnih cjelina, obale te šumskih i poljoprivrednih površina;
- prirodnim ograničenjima, zone puzanja i klizanja terena, opasnost od odrona;
- zaštiti kulturne i spomeničke baštine
- zatečenog stanja korištenja prostora;
- prostorno-funkcionalnih cjelina (prigradskih i ruralnih naselja i izdvojenih cjelina).

(5) Kako je prikazano u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 1 *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:2000, određene su slijedeće površine za razvoj područja:

1. MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA (M1)
2. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)
 - zdravstvena D3
 - vjerska D7
 - javna i društvena namjena D
3. SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
 - otvorena sportska igrališta (R1)
 - rekreacija (R2)
4. ZELENE POVRŠINE
 - uređene zelene površine Z

- zaštitne zelene površine Z1
- prirodni krajobraz
- 5. PROMETNE POVRŠINE
 - sabirna ulica
 - ostale ulice
 - pješačke površine
 - parkirališta
 - koridor obilaznice Omiša
- 6. VODNE POVRŠINE (potoci i bujice)
- 7. GROBLJE
- 8. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS) I TRAFOSTANICE (TS)

Članak 3.

U kartografskom prikazu broj 1. *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:2000 razgraničene su površine javnih od drugih namjena. Javne namjene obuhvaćaju površine javne i društvene namjene, javne prometne površine (kolne ulice, pješačke površine, parkirališta), vodne površine, površine infrastrukturnih sustava, trafostanice i dr. Ostale površine su određene za druge namjene, prvenstveno mješovita namjena - pretežito stanovanje te zelene i krajobrazne površine.

Članak 4.

- (1) Urbanističkim planom određen je iskaz planiranih površina i prikazan u slijedećoj tablici:
Tablica 1. Iskaz planirane namjene površina u obuhvatu Urbanističkog plana

Planirana namjena površina		površina	
		ha	%
1	Mješovita namjena – pretežito stambena	43,63	54,68
2	Javna i društvena namjena	1,26	1,58
3	Sportsko rekreacijska namjena	0,35	0,44
4	Zelene površine	24,16	30,28
	- uređene zelene površine Z	0,25	0,31
	- zaštitne zelene površine Z1	13,25	16,61
	- prirodni krajobraz	10,66	13,36
5	Prometne površine	9,12	11,43
6	Vodne površine (potoci i bujice)	0,62	0,78
7	Groblje	0,25	0,31
8	Površine infrastrukturnih sustava i TS	0,40	0,50
UKUPNO		79,79	100,00

(2) Najveće učešće ima mješovita – pretežito stambena namjena M1, sa učešćem većim od 50% (54,68%) od ukupne površine obuhvaćene Urbanističkim planom. Urbanističkim planom je određen izgrađeni dio, neizgrađene čestice zemljišta unutar izgrađenog dijela i neizgrađeno područje, sve unutar mješovite namjene – pretežito stambene (M1).

(3) Na kartografskom prikazu broj 1. „Korištenje i namjena površina“, broj 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ i 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000 označene su granice aktivnog i potencijalnog klizišta određene na temelju Geološkog elaborat (IGH dd, Odjel za geotehniku, Regionalni centar Split, siječanj 2018. godine) te područja opasnosti od odrona.

(4) Na površinama mješovite namjene grade se pretežno stambene građevine a moguća je gradnja i stambeno-poslovne građevine, javni i društveni sadržaji, manji poslovni (manji servisi, obrti i sl.) i ugostiteljsko-turistički sadržaji. Mogući su i sadržaji sporta i rekreacije, zelene i parkovne površine, prometne površine i komunalna infrastruktura te ostali sadržaji naselja.

(5) Postojeći javni i društveni sadržaji uz Ulicu Put Skalica mogu se rekonstruirati, zamjenjivati ili graditi novi uz očuvanje posebnih vrijednosti. Nova neizgrađena zona javnih i društvenih sadržaja, površine 0,26 ha određena je na prostoru između ulica Put Borka i fra Stjepana Vrlića. Na toj površini planirana je gradnja zajedničke garaže, odnosno parkirališta te drugih javnih sadržaja potrebnih naselju.

(6) Sportsko rekreacija namjena je zastupljena s tri manje zone koje su namijenjene za otvorena sportska igrališta (R1) i druge sadržaje rekreacije. Područje namijenjeno za rekreaciju obuhvaća uređenje šetnica, trim staza, platoa, zelenih površina i sl. Sportsko rekreacijske sadržaje (otvorena, dječja i druga igrališta, prostorni za odmor i rekreaciju i sl.) moguće je graditi i uređivati i na drugim planiranim površinama (M1, Z1, R2).

(7) Značajno je učešće (30,28%) različitih kategorija zelenih površina, što je opravdano radi problema strme padine koja je podložna klizanju – puzanju. U kategoriji zelenih površina najveće je učešće zaštitnih zelenih površina (Z1) koje čine poljoprivredne površine, manje šume i prirodno zelenilo. Zaštitne zelene površine imaju značajnu ulogu u budućoj sanaciji područja radi zaštite tla od erozije. Stoga je potrebno pošumljavanje i obrada poljoprivrednih i pašnjačkih površina, pretežnom trajnim nasadima. Vapnenački greben na istočnom dijelu područja sa crkvom sv. Stjepan kao i područje neposredno uz planinski masiv Omiške Dinare, čuva se kao krajobrazna vrijednost.

(8) Prometne površine čine 11,43% od ukupne površine obuhvaćene Urbanističkim planom. To su kolne i pješačke površine te manja parkirališta. Prema funkcionalnom značaju razlikuju se slijedeće razine prometnih površina:

- sabirna ulica, sabire promet u zoni i odvodi ga izvan zone, odnosno područja obuhvata Urbanističkog plana
- ostale ulice, mreža ulica koje osiguravaju pristup pojedinim građevnim česticama
- pješačke površine
- otvorena parkirališta
- trasa obilaznice Omiša (u izgradnji), većim dijelom u tunelu.

(9) Manja površina se odnosi na potoke i bujice, površine infrastrukturnih sustava (vodospreme i crpne stanice iz sustava vodoopskrbe), trafostanice te postojeće zaštićeno staro groblje Omiša.

Aktivno i potencijalno klizište, opasnost od odrona

Članak 5.

(1) Na području aktivnog klizišta određenog na kartografskim prikazima Urbanističkog plana u pravilu nije dopuštena gradnja novih građevina, osim unutar prostornih cjelina A1, A2 i A3 i u skladu s obim Odredbama. Zatečene građevine unutar zona aktivnog klizišta mogu se nadograđivati u skladu s ovim Odredbama i uz provođenje mjera zaštite od klizanja i zaštite okolnog zemljišta i građevina. U slučaju pojave klizišta i/ili oštećenja građevina uslijed klizanja zemljišta potrebno je izvršiti detaljne geološke i geotehničke istražne radove i provesti mjere koje će odrediti nadležno stručno tijelo.

(2) Na području potencijalnog klizišta određenog na kartografskim prikazima Urbanističkog plana moguća je gradnja manjih građevina, građevinske (bruto) površine do 120 m² i visine P+1, odnosno najviše 6,0 m, mjereno od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Prirodni teren uz pročelje zgrade je moguće izmijeniti za najviše 1,0 m. Površina

građevne čestice iznosi najmanje 600 m². Temeljenje građevina nužno je izvesti produbljeno i bez iskopa visokih zasjeka u skladu s detaljnim geološkim i geotehničkim istražnim radovima radi sigurnost susjednog zemljišta i građevina. Obvezno je izvesti drenažni sustav i sustav oborinske odvodnje koji imaju funkciju prikupljanja odvodnje oborinskih i podzemnih voda s upuštanjem u javni sustav odvodnje oborinskih voda. Primjenjuju se ostali uvjeti gradnje kao za neizgrađena područja.

(3) Na području opasnosti od odrona, određenog na kartografskim prikazima Urbanističkog plana, nije dopuštena gradnja građevina.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 6.

(1) Na području obuhvata Urbanističkog plana moguća je gradnja građevina gospodarskih djelatnosti unutar mješovite namjene M1 i samo izvan zona aktivnih i potencijalnih klizišta i izvan zona odrona. U zonama mješovite namjene M1 dopuštena je gradnja manjih poslovnih i ugostiteljsko turističkih sadržaja a nije dopuštena gradnja građevina proizvodne namjene niti gradnja skladišta.

(2) Nove građevine za smještaj dopuštenih gospodarskih djelatnosti grade se prema uvjetima određenim u člancima 7., 8. i 9. ovih Odredbi. Ukoliko su gospodarski sadržaji smješteni u dijelu stambene građevine, mogu zauzeti najviše 50% građevinske bruto površine stambene građevine i tada se primjenjuju svi uvjeti određeni za gradnju te osnovne stambene građevine.

(3) Sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostornih cjelina a kako je prikazano u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000.

(4) Građevne čestice za gradnju građevina gospodarskih djelatnosti uz javno prometne površine određene Urbanističkim planom, mogu se formirati prema prometnoj površini najviše do regulacijske linije javno prometne površine.

Članak 7.

(1) Odvodnja otpadnih voda iz građevina namijenjenih isključivo za gospodarske djelatnosti se mora riješiti priključkom na javnu kanalizaciju grada Omiša. Za gradnju uz potoke i bujice obvezna je suglasnost nadležnog javnopravnog tijela (Hrvatske vode).

(2) Kod zahvata u terenu i gradnje građevine gospodarskih djelatnosti, potrebno je izvesti temeljenje svih građevine (zgrade, zidovi i dr.) u skladu s odgovarajućim geološkim elaboratom, izvesti kvalitetni drenažni sustav i sustav oborinske odvodnje koji ima funkciju prikupljanja i odvodnje oborinskih i podzemnih voda. Tako prikupljene vode s građevne čestice moraju biti priključene na sustav javne odvodnje određene Urbanističkim planom.

(3) Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima javnopravnih tijela. Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara te kretanja invalidnih osoba.

(4) Otvorene površine na kosom terenu mogu se rješavati u kaskadama i tradicionalnim kamenim međama (suhozid) a pješačke površine, odmorišta i manje vidikovce uređivati na kosom terenu uz minimalnu upotrebu betona.

Članak 8.

Za gradnju poslovnih građevina (manji servisi, obrti i sl.) u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) određuje se slijedeći uvjeti:

- Poslovne građevine u zonama mješovite namjene – pretežito stambene (M1) mogu se graditi uz uvjet da ne stvaraju buku i ne zagađuju zrak ili tlo iznad dopuštenih granice te ne generiraju transport teškim vozilima koja bi mogao ugroziti stabilnost prometnice i uvjeta stanovanja;
- Minimalna površina građevne čestice je 1000 m²;
- Koeficijent izgrađenosti građevne čestice za gradnju poslovne građevine ne može biti veći od $k_{ig} = 0,3$ a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 0,6;
- Najveća tlocrtna površina građevine može biti do 250 m²;
- Građevine se mogu graditi samo kao slobodnostojeće, tlocrta razvijenog u skladu s konfiguracijom terena i bez velikih iskopa;
- Prilikom gradnje potrebno je provoditi mjere zaštite okolnog zemljišta, kako ne bi došlo do rušenja susjednih građevina ili puzanja terena;
- Minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice je 5 m;
- Maksimalna visina građevine iznosi 7,5 m, mjereno od najniže točke uređenog ili prirodnog terena uz pročelje građevine do vijenca građevine;
- Prirodni teren se može promijeniti za najviše 1,0 m
- Najmanje 40% građevne čestice se mora urediti kao prirodno ili uređeno zelenilo, odnosno kao vodopropusni teren. Prirodnim vodopropusnim terenom se ne smatra travna rešetka već samo teren uređen visokim i niskim zelenilom. Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u odgovarajućoj tehničkoj dokumentaciji za ishođenja akta za građenje sukladno Zakonu;
- Javno prometna površina kojom se pristupa građevnoj čestici mora imati najmanju širinu kolnika 4,0 m;
- Parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, prema uvjetima iz članka 32. ovih Odredbi. Parkiralište na građevnoj čestici ne može biti organizirano na način da zauzima čitavu frontu građevne čestice prema prometnoj površini. Kolni i pješački prilaz građevnoj čestici s javnoprometne površine ne može zauzeti više od 6,0 m širine pročelja građevne čestice prema toj prometnoj površini.

Članak 9.

Ugostiteljsko turističke građevine, i to samo pansioni i hoteli, grade se u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) prema slijedećim uvjetima:

- Smještajni kapacitet ugostiteljsko turističke građevine do 80 kreveta;
- Minimalna površina građevne čestice za gradnju hotela ili pansiona iznosi 1.200 m², sa najmanjom širinom fronte uz ulicu od 20 m;
- Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevne čestice ne mogu biti veći od $k_{ig} = 0,3$; $k_{is} = 1,0$;
- najveća tlocrtna površina građevine može biti do 240 m²;
- građevine se mogu graditi samo kao slobodnostojeće, razvijenog tlocrta u skladu s konfiguracijom terena i bez velikih iskopa;
- maksimalna visina građevine je podrum+(suteran)+prizemlje+jedan kat ($Po+(S)+P+1$), odnosno 9,0 m, mjereno od najniže točke uređenog ili prirodnog terena uz pročelje građevine do vijenca građevine;
- Prirodni teren se može promijeniti za najviše 1,0 m;
- Minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m;
- Najmanje 40% građevne čestice se mora urediti kao prirodno ili uređeno zelenilo, odnosno kao vodopropusni teren. Prirodnim vodopropusnim terenom se ne smatra travna rešetka već samo teren uređen visokim i niskim zelenilom. Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u odgovarajućoj tehničkoj dokumentaciji za ishođenja akta za građenje sukladno Zakonu;
- javno prometna površina kojom se pristupa građevnoj čestici mora imati najmanju širinu kolnika 4,0 m i pješački pločnik najmanje širine 1,6 m barem s jedne strane ulice;
- smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici prema uvjetima iz članka 32. ovih Odredbi. Parkiralište na građevnoj čestici ne može biti organizirano na način da zauzima čitavu frontu građevne čestice prema prometnoj površini. Kolni i pješački prilaz građevnoj čestici s

javnoprometne površine ne može zauzeti više od 6,0 m širine pročelja građevne čestice prema toj prometnoj površini.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 10.

(1) Pod građevinama društvenih djelatnosti podrazumijevaju se građevine za:

- odgoj i obrazovanje;
- zdravstvo i socijalnu skrb;
- kulturne i društvene organizacije;
- javne i prateće sadržaje (pošta, banka i sl.);
- upravne, administrativne i slične djelatnosti.

(2) Na području obuhvata Urbanističkog plana predviđena je nova gradnja, odnosno rekonstrukcija postojećih zgrada društvenih djelatnosti unutar zone javne i društvene namjene te mješovite namjene M1 i prema slijedećim uvjetima:

- građevna čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 5,5 m ili se prije gradnje takva površina treba osigurati;
- udaljenost nove građevine društvenih djelatnosti od susjednih građevina ne može biti manja od polovine visine više građevine;
- minimalna veličina građevne čestice iznosi 800 m², izuzetno je moguća i manja građevna čestica ukoliko zadovoljava propisani standard;
- najveći koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,4 a koeficijent iskorištenosti $k_{is} = 2,0$;
- visina građevina može iznositi najviše $P_0 + P + 3$, odnosno 12,0 m mjereno od najniže kote prirodnog ili uređenog terena uz pročelje zgrade a više za vjerske građevine u skladu s obilježjima građevine (npr. zvonik);
- na građevnoj čestici ili zasebnoj površini, izvan javno prometne površine, potrebno je osigurati prostor za parkiranje odgovarajućeg broja vozila te uvjete za pristup i kretanje invalidnih osoba u skladu s posebnim propisima.

(3) Ukoliko su sadržaji društvenih djelatnosti smješteni u dijelu stambene građevine ili neke druge građevine, tada se primjenjuju uvjeti određeni za gradnju stambene građevine na neizgrađenom području (članak 23. ovih Odredbi).

(4) Postojeće građevine javne i društvene namjene se mogu rekonstruirati u skladu s odredbama iz ovog članka.

(5) Građevine javne i društvene namjene koje se grade unutar mješovite namjene (M1) moraju se smjestiti unutar gradivog dijela prostornih cjelina a kako je prikazano u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1.000.

3.1 Uvjeti uređenja sportsko rekreacijskih sadržaja

Članak 11.

(1) Na područje obuhvata Urbanističkog plana određene su zone otvorenih sportska igrališta (R1) i zona rekreacije (R2) ukupne površine 0,35 ha.

(2) Zone otvorenih sportska igrališta (R1) su određene na dva lokaliteta: uz Put sv Ivana (Borak) i na lokaciji bivše vodospreme Mlija. Uređenje igrališta obuhvaća slijedeće:

- Uređenje otvorenog igrališta za djecu i odrasle dimenzija koje dopušta lokacija zone;
- Ukoliko dopuštaju terenski uvjeti omogućava se gradnja manjeg gledališta te prizemne svlačionice, spremišta i sl.;
- Na rubnom području zona i sportskih terena, moguće je postaviti odgovarajuće zaštitne mreže radi sprečavanja „istrčavanja“ na prometne površine.

- (3) Na otvorenom sportskom igralištu uz ulicu Milana Marušića omogućava se gradnja odgovarajućih tribina s „gornje strane“ te postava dodatne zaštitne mreže.
- (4) Na površini koja je namijenjena za rekreaciju (R2) u slivu povremenih bujičnih tokova omogućava se uređenje staza, odmorišta, vidikovca i sl., prilagođeno konfiguraciji terena. Rješenjem je potrebno obuhvatiti ukupnu površinu zone rekreacije uključujući i površinu vodotoka i to oba rubna vodotoka i središnji vodotok, usklađeno sa zahtjevima Hrvatskih voda i potrebnim mjerama zaštite od klizanja – puzanja.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 12.

- (1) Na području obuhvata Urbanističkog plana određene su zone mješovite namjene - pretežito stambene (M1) unutar kojih je moguća gradnja novih stambenih građevina te rekonstrukcija i/ili zamjena izgrađenih stambenih građevina. Stambene građevine mogu imati poslovni prostor u dijelu zgrade. Također su određena ograničenja radi opasnosti od klizanja (zona zatečenih objekata unutar aktivnog klizišta, zone potencijalnog klizišta) te opasnost od odrona stijena s masiva Omiške dinare.
- (2) Za gradnju novih ili rekonstrukciju postojećih građevina obvezna je istovremena ili prethodna realizacija pripadajućih objekata prometne i komunalne infrastrukture, posebno sustava oborinske i fekalne odvodnje radi osiguranja propisane zaštite tla, voda i mora, a sve u skladu s ovim odredbama i zahtjevima javnopravnih tijela. Ukoliko, planirana ulica ili potrebna ulica nije izgrađena, a treba osigurati pristup do građevne čestice, na toj građevnoj čestici nije dopuštena gradnja nove stambene ili stambeno poslovne građevine do izgradnje planirane ili potrebne ulice, odnosno osiguranja druge prometne površine za pristup građevnoj čestici.
- (3) Ukoliko do pojedinih građevnih čestica nije ucrtana prometna površina tada se, uz suglasnost tijela Grada Omiša nadležnog za poslove prostornog uređenja, a radi omogućavanja kolnog pristupa građevnoj čestici, može formirati pristup minimalne širine 3,0 m koji mora biti u javnoj upotrebi. Kolni pristup se mora vezati na neku od postojećih kolnih prometnih površina.
- (4) Izuzetno, ukoliko se zbog konfiguracije terena ne može omogućiti kolni pristup građevnoj čestici obavezno je uređenje pješačkog pristupa minimalne širine 1,5 m ili korištenje prava služnosti, uz obveznu suglasnost tijela Grada Omiša nadležnog za poslove prostornog uređenja. U tom slučaju je obvezno osigurati protupožarne uvjete, čišćenje sabirne jame koja služi za prikupljanje otpadnih fekalnih voda, ukoliko je ovim odredbama omogućena gradnja sabirne jame te propisana oborinska odvodnja i odvodnja podzemnih voda u cilju zaštite od klizanja, puzanja zemljišta.
- (5) U slučaju osiguranja samo pješačkog pristupa do građevne čestice, odgovarajući broj parkirališnih mjesta mora biti osiguran na drugoj čestici zemljišta odgovarajuće površine ali ne manje od 70 m² i na udaljenosti od najviše 200 m od građevne čestice sa glavnom građevinom. Ta čestica zemljišta na kojoj je organizirano parkiralište više se ne može prenamijeniti za gradnju stambenih i drugih građevina. Građevna čestica parkirališta iz ovog stavka ne može se otuđivati pojedinačno već zajedno s građevnom česticom za gradnju stambene građevine kojoj parkiralište služi.
- (6) Građevinska dozvola za gradnju i/ili rekonstrukciju stambene građevine sa parkiralištem na izdvojenoj čestici zemljišta sadrži nalog nadležnom sudu za stavljanje po službenoj dužnosti u zemljišnoj knjizi zabilježbe da građevna čestica zgrade i izdvojena čestica zemljišta parkirališta koje služi zgradi navedene u toj građevinskoj dozvoli predstavljaju gospodarsku i pravnu cjelinu te da se ne mogu otuđivati pojedinačno već samo sve zajedno, a koja se zabilježba u zemljišnoj knjizi stavlja za svaku katastarsku česticu. Tijelo koje je izdalo građevinsku dozvolu iz ovog stavka, istu po njezinoj izvršnosti dostavlja nadležnom sudu radi stavljanja zabilježbe. Građevinska dozvola iz ovog stavka koja nema sadržaj propisan ovim stavkom je ništavna.

(7) Promjena vlasništva ili osnivanje stvarnih prava na katastarskim česticama iz stavka 5. ovog članka prije stavljanja zabilježbe iz stavka 6. ovog članka ne utječe na stavljanje te zabilježbe. Pravni posao sklopljen protivno stavku 5. ovog članka je ništetan.

(8) Građevne čestice za gradnju stambenih i stambeno poslovnih građevina uz javno prometne površine određene Urbanističkim planom, moraju se formirati samo do regulacijske linije javno prometne površine, odnosno do građevne čestice prometne površine.

(9) Kolni i pješački ulaz na građevnu česticu za gradnju novih građevina, koja je smještena uz javno prometnu površinu, može zauzeti najviše 6,0 m širine fronte čestice prema javno prometnoj površini.

Članak 13.

Stambene građevine se grade kao individualne stambene ili individualne stambeno poslovne građevine. Sadržaji poslovne namjene mogu zauzeti najviše 50% građevinske bruto površine zgrade. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna osnovna građevine i uz nju pomoćne građevine koje s osnovnom građevinom čine stambenu ili gospodarsku cjelinu, odnosno funkcionalnu cjelinu (kao što su spremište, ljetna kuhinja, garaža, bazen i sl.).

Članak 14.

Propisana minimalna površina građevne čestice za gradnju nove građevine može biti manja do najviše 20% od propisane površine u slučaju da se taj dio površine daje bez naknade u svrhu formiranja javne površine (javno prometne površine, objekti i uređaji komunalne i druge infrastrukture). U tom slučaju koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice se obračunava na površinu građevne čestice prije izdvajanja dijela zemljišta za formiranje javne površine a zgrada može biti udaljena najmanje 3,0 m od prometne površine sa koje se osigurava pristup građevnoj čestici.

Članak 15.

(1) Sve novo planirane građevine moraju se smjestiti unutar gradivog dijela prostorne cjeline, odnosno na udaljenosti od najmanje 3,0 m od ruba ulice i zaštitne zelene površine (Z1) te najmanje 5,0 m od javnog vodnog dobra i kanala oborinske odvodnje, a kako je prikazano u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ i kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000. Razmještaj građevina unutar gradivog dijela prostorne cjeline određuje se tehničkom dokumentacijom za ishodište odgovarajućeg akta za građenje, sukladno propisima i ovom Odredbama i na udaljenosti od najmanje 3,0 m od međe.

(2) Manja udaljenost građevine od ruba građevne čestice propisana je za prostornu cjelinu oznake C1.

Članak 16.

(1) Sve građevine mogu imati podrum i krov, čak i ukoliko to nije posebno navedeno u uvjetima propisanim za svaku prostornu cjelinu, ali u okviru zadane visine građevina u metrima (V). Ukoliko građevina ima podrum ne može imati suteran, odnosno ukoliko, ima suteran ne može imati podrum.

(2) Građevine mogu imati ravan ili kosi krov, dvostrešni ili višestrešni bez nadozida. Nagib krovnih ploha je od 20° do 35°, pokrov od crijepa (kanalica, mediteran i sl.) prozori tipa abaina ili luminara. Streha krova može biti najviše 25 cm istaknuta od ruba fasade zgrade a na zabatu najviše 20,0 cm.

(3) Na građevnoj čestici, uz osnovnu građevinu moguće je graditi pomoćne građevine (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kamin, bazen, vrtni paviljon i sl.) u skladu s ovim Odredbama i do najviše propisanog koeficijenta izgrađenosti i koeficijenta iskorištenosti građevne čestice, što uključuje osnovnu građevinu i sve pomoćne građevine, osim potpuno ukopanog bazena

površine do 100 m². Pomoćne građevine se grade najveće visine prizemlje+krov, odnosno 3,0 m mjereno od najniže točke uređenog ili prirodnog terena do vijenca građevine. Udaljenost pomoćne građevine od ruba građevne čestice prema prometnici treba biti ista kao i za osnovnu građevinu a prema ostalim međama najmanje 1,0 m od ruba čestice.

Članak 17.

(1) Potrebe za parkiranjem vozila trebaju se rješavati na površini građevne čestice na kojoj se gradi ili rekonstruira građevina ukoliko nije drugačije propisano ovim Odredbama za provođenje.

(2) Kod izvedbe parkirališta s „donje strane“ prometne površine na kosom terenu, prostor ispod parkirališta (umjesto nasipa) može se koristiti kao spremište (pomoćni prostor). U tom slučaju dopuštena je najveća visina pomoćne građevine ispod parkirališta do 5,5 m mjereno od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje građevine do razine parkirališta.

(3) Površina pomoćnog prostora iz stavka 2 ovog članka ne obračunava se u najveći koeficijent izgrađenosti (k_g) i najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}).

Članak 18.

(1) Prirodni teren je neizgrađena površina zemljišta (građevne čestice) prije izgradnje. Uređenjem terena građevne čestice kod izgradnje stambenih i stambeno poslovnih građevina ne može se nasipanjem ili iskopom visinski izmijeniti prosječna ploha prirodnog terena (neizgrađena površina zemljišta prije izgradnje) više od 1,0 m. Nije dopušteno veliko zasijecanje terena i veliki iskopi radi zaštite od klizanja ili puzanja zemljišta. Iskopi za temeljenje zgrada i gradnja temelja zgrada, pomoćnih građevina, potpornih zidova (pilota) i dr. moraju se izvesti na način da ne ugrožavaju susjedno zemljište i susjedne zgrade.

(3) Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i sl. moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, da prate nagib postojećeg prirodnog terena i da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih objekata te da se ne ugrozi stabilnost padine u smislu klizanja i puzanja terena.

(4) Ograde oko pojedinačnih građevnih čestica mogu izvoditi do 1,6 m visine prema slijedećim uvjetima:

- između dviju građevnih čestica moguća je gradnja samo jedne ograde koja se gradi na međi na način da zauzima površinu jedne i druge građevne čestice, ili se gradi na površini samo jedne građevne čestice a ukoliko je ograda već izgrađena na susjednoj međi tada nije potrebno graditi novi ogradni zid na toj međi;
- ograde građevne čestice se izvode na kao zidovi (kamen, kombinacija kamena i zelenila, odnosno kamena, betona i zelenila), od metalnih elementima ili kao zelene ograde (grmolike i druge biljke);
- nije dopušteno postavljanje ograda od bodljikave žice ili elemenata sa završnim šiljatim dijelovima.
- ograde više od 1,0 m ne mogu se izvoditi do pune visine isključivo kao kameni ili žbukani ogradni zid, već ih je potrebno izraditi u kombinaciji s metalnom ogradom ili živicom.
- ukoliko se ograda izvodi na međi građevne čestice na kojoj je izveden (ili planiran) potporni zid tada je ogradu iznad potpornog zida treba izvesti u kombinaciji metala sa živicom.
- kod gradnje, odnosno rekonstrukcije autohtonih sklopova unutar ruralnih cjelina s karakterističnim „dalmatinskim dvorom“ ogradni zidovi mogu biti do 2,0 m visine, a izvode se od kamena;
- ograda građevne čestice se može postaviti na regulacijski pravac prema prometnoj površini samo ukoliko ne ugrožava preglednost ulice i sigurnost odvijanja kolnog i pješačkog prometa;
- nije dopušteno postavljanje ograda građevne čestice u pojasu širine 5,0 m od granice vodnog dobra.

(5) Minimalno 40% površine građevne čestice za gradnju novih zgrada mora činiti sačuvani prirodni vodopropusni teren, uređen samo visokim ili niskim zelenilom. Travna rešetka se ne smatra prirodnim vodopropusnim terenom. Postojeće i planirano zelenilo mora biti određeno (prema ovim uvjetima) u odgovarajućem odobrenju za građenje sukladno Zakonu.

(6) Svi zahvati na gradnji i uređenju građevne čestice moraju biti izvedeni na način da ne ugrožavaju stabilnost strme padine, odnosno moraju biti u skladu s odgovarajućim projektom sanacije klizišta - pužišta Mlija - Borak.

(7) Za svaki pojedinačni zahvat, prije projektiranja planirane gradnje, obvezno je provesti detaljna geološko - geotehnička istraživanja terena u skladu s ovim Odredbama za provođenje. Dispozicija podzemnih i oborinskih vode s građevne čestice, na kojoj se planira gradnja novih ili rekonstrukcija postojećih građevina, mora biti usmjerena na javni sustav odvodnje tih voda, odnosno u skladu sa uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

(8) Kako je, uz pravilnu odvodnju područja, značajno za održavanje stabilnosti padine pravilno temeljenje građevina obvezan je nadzor ovlaštenog geologa i nadzornog inženjera da je temeljenje nove građevine izvedeno u skladu s geološkim elaboratom, odnosno s provedenim detaljnijim geološko-geotehničkim istraživanjima terena te da neće doći do klizanja ili puzanja terena i ugrožavanja susjednog zemljišta i građevina. Izvještaj ovlaštenog geologa i nadzornog inženjera iz ovog članka, kao obvezni dio tehničke dokumentacije, obvezno prilaže uz dokumentaciju za ishodenje odgovarajućeg akta za građenje.

Članak 19.

(1) Unutar mješovite namjene – pretežito stambena (M1) određene su slijedeće prostorne cjeline:
IZGRAĐENO PODRUČJE

- ruralne cjeline ambijentalne vrijednosti, više prostornih cjelina (Baučići, Pešići, Čečuci i Lelasi),
- izgrađeno područje, više prostornih cjelina,

NEIZGRAĐENO PODRUČJE

- neizgrađeno područje, više prostornih cjelina,
- posebni uvjeti gradnje uz aktivna klizišta, više prostornih cjelina (A1, A2, A3)
- posebni uvjeti gradnje uz ruralne cjeline, više prostornih cjelina (B1, B2, B3, B4, B5, B6 i B7)
- posebni uvjeti gradnje, više prostornih cjelina (C1, C2)

(2) Za svaku od prostornih cjelina propisani su specifični prostorno planski pokazatelji gradnje koji se primjenjuju uz druge opće uvjete gradnje propisane ovim Odredbama za provođenje.

(3) Ukoliko se čestica zemljišta, od koje će se formirati građevna čestica, nalazi unutar više različitih prostornih cjelina primjenjuju se stroži prostorno planski pokazatelji gradnja, ukoliko te površina zemljišta sa strožim prostorno planskim pokazateljima iznosi više od 10% površine buduće građevne čestice. Ukoliko je učešće zemljišta sa strožim prostorno planskim pokazateljima manje od 10% površine buduće građevne čestice mogu se primijeniti prostorno planski pokazatelji gradnja za prostornu cjelinu s blažim prostorno planskim pokazateljima gradnje (npr. površina građevne čestice, koeficijent izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice, visina građevine, učešće zelene vodopropusne površine na građevnoj čestici).

(4) Gradnja građevina je dopuštena do granice konstrukcije sidrenog sustava obilaznice Omiša a prema zahtjevima i posebnim uvjetima Hrvatskih cesta. Granica konstrukcije sidrenog sustava unutar zone mješovite namjene M1 označena je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ i kartografski prikaz broj 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ u mjerilu 1:2000

(5) Prostorne cjeline iz stavka 1. ovog članka određene su u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000.

IZGRAĐENO PODRUČJE

4.1 Izgrađeno područje – ruralne cjeline ambijentalne vrijednosti

Članak 20.

(1) Izgrađeno područje - ruralne cjeline ambijentalne vrijednosti, obuhvaća četiri prostorne cjeline naselja Borak i to: Baučići - ujedno i arheološko područje, Pešići, Čečuci i Lelasi. To su ruralne cjeline i s posebnim etnološkim obilježjima. Unutar tih prostora, osim ruralne cjeline Čečuci, moguće su manje intervencije dogradnje i nadogradnje na način da nova gradnja svojim dimenzijama, oblikovanjem i materijalom ne odskače od zatečene strukture naselja. Najveća dopuštena visina zgrada je podrum (ili suteran)+P+1+potkrovlje s nadozidom visine 1,2 m mjereno od gornjeg ruba stropne konstrukcije, odnosno najviše 7,0 m mjereno od najniže kote prirodnog ili uređenog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Najveća tlocrtna bruto površina nove zgrade može iznositi do 100 m² i moraju se obraditi u kamenu (priklesani blokovi). U pravilu, poštovati postojeću parcelaciju zemljišta. Moguća je prenamjena stambenih i gospodarskih zgrada u namjene primjerene prostornoj cjelini (obrt, ugostiteljstvo i turizam i sl.) te uređenje otvorenog prostora naselja u skladu s tradicijskim uređenjem otvorenih površina (kamenih zidovi, očuvanje postojećih dvorišta i trgova i dr.). Potrebno je očuvati zelene površine i vrijedno zelenilo. Potrebno je očuvati odnos izgrađenog i neizgrađenog dijela naselja. Kod svih novih zahvata potrebno je osigurati mjere stabilizacije terena radi onemogućavanja klizanja te zaštitu od odrona stijena.

(2) Uz ruralne cjeline ambijentalne vrijednosti, posebno one cjeline u kojima su planirane pretežito pješačke ulice, omogućava se uređenje parkirališta u javnoj upotrebi na prilazu cjelini ili na pogodnom prostoru unutar ruralne cjeline.

Zaselak Baučići

(3) Zaselak Baučići je zaštićen u smislu Zakona o zaštiti kulturnih dobara u kategoriji arheološke zone (antičko naselje Oneum). Unutar arheološke zone potrebno je prilikom radova osigurati arheološki nadzor. Sukladno rezultatima arheološkog nadzora, nadležno konzervatorsko tijelo određuje daljnje postupanje, odnosno može:

- odbiti zahtjev i trajno obustaviti radove na tom nalazištu;
- dopustiti nastavak radova uz određivanje mjera zaštite arheološkog nalazišta;
- dopustiti nastavak radova određivanjem konzervatorskih uvjeta, odnosno izmijeniti rješenje o prethodnom odobrenju.

(4) Obvezuje se nositelj zahvata da osigura arheološko rekognosciranje prostora prije početka bilo kakvih radova te sukladno rezultatima rekognosciranja i zaštitna arheološka istraživanja.

(5) Nova gradnja, uz provođenje mjera zaštite arheološkog nalazišta je moguća u skladu s uvjetima iz stavka 1. ovog članka.

Zaselak Čečuci

(6) Zaselak Čečuci je potpuno napušten pa su kuće urušene i postoji opasnost od potpunog nestanka. Revitalizacija podrazumijeva svakodnevni život u naselju, pa se u sadašnjem trenutku očuvanosti naselja i daljnjeg razvitka može tretirati kao etnološko arheološka zona, jer je svojim odlikama izraziti primjer seoske arhitekture dinarskog tipa u neposrednoj blizini grada. Sastoji se od više građevinskih sklopova u suhozidu od masivnih priklesanih kamenih blokova koji su bili pokriveni kamenim pločama. Uz stambene zgrade se nižu gospodarske zgrade građene u istom stilu. Komunikacija između prizemlja i kata se ostvaruje vanjskim stepeništem. Kako su kuće davno napuštene nisu pretrpjele kasnije preinake pa u tom smislu zaselak može biti primjer „idealnog sela“. Unutar ovog zaseoka nije dopuštena nova gradnja, već samo obnova izvornog oblika zgrada i strukture naselja te prenamjena stambenih i gospodarskih zgrada u namjene primjerene prostornoj cjelini (obrt, ugostiteljstvo i turizam i sl.).

Zaseoci Pešići i Lelasi

(7) Zaseoci Pešići i Lelasi pokazuju slične osobine kao i zaselak Čečuci ali među njima ima kuća iz 19. stoljeća s pravilnom strukturom kamenog zida, pokrivenih crijepom, koje nastavljaju tradiciju pučke arhitekture. Zaseoci nisu u cijelosti napušteni, pa se može očekivati revitalizacija života i daljnji razvitak naselja. Nova gradnja je moguća u skladu s uvjetima iz stavka 1. ovog članka.

(8) Kod svih iskopa, posebno unutar arheološke zone Baučići i ruralne cjeline Pešići, potrebno je osigurati arheološki nadzor radi zaštite eventualnih nalaza.

(9) Obuhvat ruralnih cjelina ambijentalne vrijednosti (Baučići - ujedno i arheološko područje, Pešići -arheološko područje nije ucrtano, Čečuci i Lelasi) određen je na kartografskom prikazu broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000.

4.2 Izgrađeno područje

Članak 21.

(1) Izgrađeno područje čini veći dio površine planirane mješovite namjene - pretežno stambene (M1). Veliku cjelinu čini područje uz ulicu Put Skalica, fra Stjepana Vrlića, Milana Marušića, Drage Ivaniševića i dionica ulice Put Borka do križanja s Putom Oneuma. Na ostalom području su izgrađene pojedinačne zgrade ili manja grupa zgrada.

(2) Omogućava se rekonstrukcija zgrada do najveće visine podrum (ili suteren) + prizemlje + dva kata (Po/S+P+2), odnosno najviše 9,0 m mjereno od najniže kote terena (prirodnog ili uređenoga) uz pročelje zgrade. Postojeće zgrade veće visine od visine Po/S+P+2 ne mogu se nadograditi novim etažama osim gradnja kosog krova bez nadozida i nagiba od 20° do najviše 35°, ukoliko zgrada nema kosog krova.

(3) Za rekonstrukciju zgrade kojom se predviđa nadogradnju ili dogradnju postojeće zgrade prethodno je potrebno je izvršiti detaljne geološke i geotehničke istražne radove, analizu postojećeg temeljenja i odvodnje podzemnih i površinskih voda te odrediti detaljne tehničke uvjete za iskope, temeljenje i druge zahvate potrebne radi zaštite od klizanja, puzanja terena i zaštite okolnih zgrada i zemljišta.

(4) Prilikom rekonstrukcije zgrade nije moguće izmijeniti prirodni terene za više od 1,0 m visine. Ukoliko je izgrađenost građevne čestice veća od 30% ($k_{ig}=0,3$) nije moguća nova dogradnja postojeće zgrade čime bi se povećala izgrađenost građevne čestice. Ukoliko postoje uvjeti obvezno je ozelenjavanje otvorenog dijela građevne čestice na način da se poveća vodopropusna površina.

(5) Ukoliko je moguća dogradnja zgrade na građevnoj čestici, odnosno ukoliko je postojeći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} manji od 0,3 tada se dopušta dogradnja postojeće zgrade, na način da je nova dogradnja prislonjena uz postojeću zgradu te da se smjesti izvan pojasa zaštite vodotoka i odvodnih kanala oborinske odvodnje (širina zaštitnog pojasa vodotoka i odvodnih kanala iznosi od 5,0 m) i na udaljenosti od najmanje 3,0 m od međe i prometne površine. Dogradnjom, postojeće zgrade ne smije se pogoršati stabilnost kose padine sklone klizanju.

(6) Ukoliko se rekonstrukcijom povećava građevinska (bruto) površina zgrade potrebno je, na građevnoj čestici, u javnoj garaži ili na drugoj katastarskoj čestici udaljenoj najviše 200 m od postojeće građevine, osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za ukupnu površinu zgrade prema minimalno potrebnom broju parkirališnih mjesta određenih u članku 32. ovih Odredbi. Ukoliko se potrebna parkirališna mjesta osiguravaju u javnoj garaži ili na drugoj katastarskoj čestici potrebna je odgovarajuća primjena odredbi članka 12. stavak 5., 6. i 7 ovih Odredbi za provođenje.

4.3 Neizgrađene čestice zemljišta unutar izgrađenog područja

Članak 22.

Na neizgrađenim česticama zemljišta unutar izgrađenog područja, određenog na kartografskom prikazu broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000, omogućava se gradnja isključivo slobodno stojećih stambenih i stambeno poslovnih zgrada prema slijedećim uvjetima:

- najmanja površina građevne čestice za gradnju zgrade iznosi 400 m²;
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_{ig} = 0,3$ a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice $k_{is} = 0,9$;
- najveća tlocrtna (bruto) površina zgrade iznosi 120 m²;
- udaljenost građevine od prometnih i zaštitnih zelenih površina (Z1) iznosi 3,0 m te od javnog vodnog dobra (bujice) i osnovnih kanala oborinske odvodnje iznosi 5,0 m i označena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000;
- sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostorne cjeline;
- maksimalna visina građevine iznosi P+2, odnosno najviše 9,0 m, uz uvjet da se poštuju posebni propisi. Visina zgrade se mjeri od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Prirodni teren uz pročelje zgrade je moguće izmijeniti za najviše 1,0 m;
- nove zgrade se oblikuju u skladu s krajobraznim vrijednostima i s kosim krovom i sljemenom paralelnim sa slojnicama terena. Ukoliko je tlocrtna (bruto) površina zgrade veća od 100 m², zgradu treba oblikovati u više volumena. Pročelje se može obraditi u kamenu ili ožbukati u bijeloj boji, svijetlosivim ili svijetlo smeđim tonovima;
- prizemna pomoćna građevina (garaža, spremište ljetna kuhinja, otvoreni bazeni, kamin i sl.), visine do 3,0 m, mora biti udaljena od ruba građevne čestice kao i osnovna građevina. Površina pomoćne građevine obračunava se u propisani maksimalni koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice u skladu s posebnim propisima;
- potporni zidovi na građevnoj čestici se mogu zadržati u zatečenoj visini i načinu obrade ukoliko ne ugrožavaju stabilnost kose padine sklone klizanju i korištenju susjedne parcele;
- na građevnoj čestici je potrebno osigurati broj parkirališnih mjesta prema minimalno potrebnom broju parkirališnih mjesta određenih u članku 32. ovih Odredbi. U slučaju da na građevnoj čestici nema uvjeta za smještaj vozila, moguće je taj smještaj riješiti na čestici zemljišta najmanje površine 70 m² koja je udaljena najviše 200 m od građevne čestice, a prema uvjetima iz članka 12. stavka 5., 6. i 7. ovih Odredbi. Čestica zemljišta na kojoj se rješava parkiranje vozila ne može mijenjati namjenu;
- minimalno 40% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodopropusni teren koji je ozelenjen niskim i visokim zelenilom;
- podzemna i površinska odvodnja mora biti riješena sa prihvatljivim načinom dispozicije tih voda a u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela;
- fekalna odvodnja mora biti riješena sa upuštanjem otpadnih voda u sustav javne odvodnje naselja Omiš ili drugi prikladan način do izgradnje javnog sustava odvodnje a u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela.

NEIZGRAĐENO PODRUČJE

4.4 Neizgrađena područja

Članak 23.

Na neizgrađenim područja omogućava se gradnja isključivo slobodno stojećih stambenih i stambeno poslovnih zgrada prema slijedećim uvjetima:

- najmanja površina građevne čestice za gradnju zgrade iznosi 600 m²;
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_{ig} = 0,3$ a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice $k_{is} = 0,9$;
- najveća tlocrtna (bruto) površina zgrade iznosi 180 m²;
- udaljenost građevine od prometnih i zaštitnih zelenih površina (Z1) iznosi 3,0 m te od javnog vodnog dobra (bujice) i osnovnih kanala oborinske odvodnje iznosi 5,0 m i označena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000;
- sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostorne cjeline;

- maksimalna visina građevine iznosi P+2, odnosno najviše 9,0 m, uz uvjet da se poštuju posebni propisi. Visina zgrade se mjeri od najniže kote prirodnog ili uređenog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Prirodni teren uz pročelje zgrade je moguće izmijeniti za najviše 1,0 m;
- nove zgrade se oblikuju u skladu s krajobraznim vrijednostima s ravnim ili kosim krovom i sljemenom paralelnim sa slojnicama terena. Ukoliko je tlocrtna (bruto) površina zgrade veća od 100 m², zgradu treba oblikovati u više volumena. Pročelje se može obraditi u kamenu ili ožbukati u bijeloj boji, svijetlosivim ili svijetlo smeđim tonovima;
- prizemna pomoćna građevina (garaža, spremište ljetna kuhinja, otvoreni bazeni, kamin i sl.), visine do 3,0 m, mora biti udaljena od ruba građevne čestice kao i osnovna građevina. Površina pomoćne građevine obračunava se u zadani maksimalni koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice u skladu s posebnim propisima;
- na građevnoj čestici je potrebno osigurati broj parkirališnih mjesta prema minimalno potrebnom broju parkirališnih mjesta određenih u članku 32. ovih Odredbi U slučaju da na građevnoj čestici nema uvjeta za smještaj vozila, moguće je taj smještaj riješiti na čestici zemljišta najmanje površine 70 m² koja je udaljena najviše 200 m od građevne čestice, a prema uvjetima iz članka 12. stavka 5., 6. i 7. ovih Odredbi. Čestica zemljišta na kojoj se rješava parkiranje vozila ne može mijenjati namjenu;
- minimalno 40% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodopropusni teren koji je ozelenjen niskim i visokim zelenilom;
- podzemna i površinska odvodnja mora biti riješena sa prihvatljivim načinom dispozicije tih voda a u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela;
- fekalna odvodnja mora biti riješena sa upuštanjem otpadnih voda u sustav javne odvodnje naselja Omiš ili drugi prikladan način do izgradnje javnog sustava odvodnje a u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela.

4.5 Posebni uvjeti gradnje uz aktivna klizišta - prostorne cjeline oznake A

Članak 24.

(1) Premda na čitavom području obuhvaćenom Urbanističkim planom postoji opasnost od klizanja, puzanja zemljišta, na temelju Geološkog elaborata određene su zone aktivnog klizišta u kojima je moguća gradnja prema posebnim uvjetima. Određene su tri prostorne cjeline posebnih uvjeta gradnje oznake A1, A2 i A3.

(2) Prostorna cjelina **oznake A1**, približne površine 1,6 ha (približna dužina područja 200 m a širina 80 m), smještena na prostoru između trase obilaznice Omiša (otvorenu dio trase) i državne ceste D8. Teren je strm, visinska razlika od najniže točke uz državnu cestu do najviše točke do koridora obilaznice iznosi više od 50,0 m. Na središnjem dijelu i na južnom dijelu prostorne cjeline određene su zone aktivnog klizišta a na jugoistočnom dijelu se nalaze dva potoka (javno vodno dobro). Uređivanje ove prostorne cjeline i nova gradnja obuhvaća slijedeće:

- prije početka planirane gradnje potrebno je izvršiti detaljne geološke i geotehničke istražne radove za čitavo područje prostorne **cjeline A1** sa detaljnim mjerama sanacije područja, način buduće gradnje, temeljenja svih zahvata, vršenje iskopa, podzemnu i površinsku odvodnju;
- na temelju provedenih istražnih radova potrebno je izraditi prometno rješenje prostorne cjeline, odnosno organizaciju prostora za koju suglasnost moraju dati svi nositelji stvarnih prava na nekretninama u obuhvatu ove prostorne cjeline. Prometno rješenje, organizaciju prostora i sustav odvodnje ove prostorne cjeline uz suglasnosti iz prethodne rečenice treba odobriti i nadležno stručno tijelo Grada Omiša. Pristup prostornoj cjelini je moguć s prometne površine državne ceste D8 u skladu s posebnim propisima. Na toj prometnoj površini uz državnu cestu D8 potrebno je urediti javno parkiralište i pristup ovoj prostornoj cjelini. Omogućava se gradnja najviše dva kolna priključka na prometnu površinu državne ceste. Kolni priključci ovoj prostornoj cjelini (A1) moraju biti usklađeni s budućom prometnicom Fra Stjepana Vrlića, odnosno priključkom te ulice na državnu cestu D8;

- unutar prostorne cjeline je potrebno osigurati kolni prilaz širine najmanje 3,0 m do svake građevne čestice, parkiranje na vlastitoj građevnoj čestici te najmanje 10% od ukupne površine prostorne cjeline izvan građevnih čestica treba biti ozelenjeno i uz očuvanje kamenih podzida i međa. Ozelenjene površine se mogu urediti uz postojeće vodotoke, odnosno javno vodno dobro;
- planirana gradnja unutar ove prostorne cjeline ne smije ugroziti prometnu površinu državne ceste D8 i koridor obilaznice Omiša
- najmanja površina građevne čestice za gradnju građevina iznosi 800 m²;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_{ig} = 0,2$ a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice $k_{is} = 0,4$;
- najveća tlocrtna (bruto) površina zgrade iznosi 160 m²;
- udaljenost građevina od koridora obilaznice Omiša (u izgradnji) iznosi 10,0 m a udaljenost od ostalih prometnih i zaštitnih zelenih površina (Z1) iznosi 3,0 m te od javnog vodnog dobra (potoci, bujice) iznosi 5,0 m i označena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000. Udaljenost od zemljišnog pojasa državne ceste D8 određena je na kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000;
- sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostorne cjeline;
- maksimalna visina građevine iznosi P+1, odnosno najviše 6,0 m, uz uvjet da se poštuju posebni propisi. Visina zgrade se mjeri od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Prirodni teren uz pročelje zgrade je moguće izmijeniti za najviše 1,0 m;
- nove zgrade se oblikuju u skladu s krajobraznim vrijednostima s ravnim ili kosim krovom i sljemenom paralelnim sa slojnicama terena. Ukoliko je tlocrtna (bruto) površina zgrade veća od 100 m², zgradu treba oblikovati u više volumena. Pročelje se može obraditi u kamenu ili ožbukati u bijeloj boji, svijetlosivim ili svijetlo smeđim tonovima;
- prizemna pomoćna građevina (garaža, spremište ljetna kuhinja, otvoreni bazeni, kamin i sl.), visine do 3,0 m, mora biti udaljena od ruba građevne čestice kao i osnovna građevina. Površina pomoćne građevine obračunava se u propisani zadani maksimalni koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice u skladu s posebnim propisima;
- potporni zidovi na građevnoj čestici se mogu zadržati u zatečenoj visini i načinu obrade ukoliko ne ugrožavaju stabilnost kose padine sklone klizanju i korištenju susjedne parcele;
- na građevnoj čestici je potrebno osigurati broj parkirališnih mjesta prema minimalno potrebnom broju parkirališnih mjesta određenih u članku 32. ovih Odredbi.
- minimalno 50% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodopropusni teren koji je ozelenjen niskim i visokim zelenilom. Travnna rešetka se ne može obračunati kao vodopropusni ozelenjeni teren građevne čestice;
- podzemna i površinska odvodnja prostorne cjeline mora biti riješena cjelovito za prostornu cjelinu i sa prihvatljivim načinom dispozicije tih voda u javni sustav odvodnje;
- fekalna odvodnja mora biti riješena cjelovito za prostornu cjelinu sa upuštanjem otpadnih voda u sustav javne odvodnje naselja Omiš u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela;
- u skladu s geološkim i geotehničkim istražnim radovima, na rubnim dijelovima ugraditi repere i inklinometre za geodetsko praćenje pomaka zemljišta tijekom vremena radi pravovremenih aktivnih mjera sanacije.

(3) Prostorna cjelina **oznake A2**, približne površine 0,73 ha, smještena je uz Put sv Ivana. Teren je strm, visinska razlika od najniže točke uz Put sv Ivana do najviše točke iznosi oko 40,0 m. Na središnjem dijelu određena je zona aktivnog klizišta, unutar kojeg je zatečena manja zgrada. Uređivanje ove prostorne cjeline i nova gradnja obuhvaća slijedeće:

- prije početka planirane gradnje potrebno je izvršiti detaljne geološke i geotehničke istražne radove za čitavo područje prostorne cjeline A2 sa detaljnim mjerama sanacije područja, način buduće gradnje, temeljenja svih zahvata, vršenje iskopa, podzemnu i površinsku odvodnju;

- pristup prostornoj cjelini je moguć s ulice Put sv Ivana. Ukoliko se s ulice Put sv Ivana pristupa direktno na građevnu česticu, tada širina pješačkog i kolnog pristupa građevnoj čestici može iznositi najviše 6,0 m pročelja građevne čestice prema ulici Put sv Ivana;
- unutar prostorne cjeline je potrebno osigurati kolni prilaz, širine najmanje 3,0 m, do svake građevne čestice, ukoliko se građevnoj čestici ne pristupa s ulice Put sv Ivana;
- prije gradnje na građevnim česticama koje se direktno priključuju na Put sv Ivana, kojim se pristupa ruralnoj cjelini Pešići, potrebno je prethodno izvršiti rekonstrukciju dionice te ulice u planiranoj širini (širina kolnika ulice najmanje 4,0 m) u skladu s geološkim i geotehničkim istražnim radovima (potporni zidovi, sidrene konstrukcije, piloti i sl.);
- na građevnoj čestici koja se formira s kolnim pristupa iz prethodne alineje, potrebno je omogućiti pristup drugim novim građevnim česticama za koje nije moguće osigurati kolni pristup s ulice Put sv Ivana a nalaze se istočno od formirane građevne čestice;
- parkiranje je potrebno osigurati na vlastitoj građevnoj čestici;
- najmanja površina građevne čestice za gradnju nove građevine iznosi 800 m²;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_{ig} = 0,2$ a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice $k_{is} = 0,4$;
- najveća tlocrtna (bruto) površina zgrade iznosi 160 m²;
- udaljenost građevina od prometnih koridora i zaštitnih zelenih površina (Z1) iznosi 3,0 m i označena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000;
- sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostorne cjeline;
- maksimalna visina građevine iznosi P+1, odnosno najviše 6,0 m, uz uvjet da se poštuju posebni propisi. Visina zgrade se mjeri od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Prirodni teren uz pročelje zgrade je moguće izmijeniti za najviše 1,0 m;
- nove zgrade se oblikuju u skladu s krajobraznim vrijednostima s ravnim ili kosim krovom i sljemenom paralelnim sa slojnicama terena. Ukoliko je tlocrtna (bruto) površina zgrade veća od 100 m², zgradu treba oblikovati u više volumena. Pročelje se može obraditi u kamenu ili ožbukati u bijeloj boji, svijetlosivim ili svijetlo smeđim tonovima;
- zatečena zgrada unutar površine aktivnog klizišta se može rekonstruirati na temelju geoloških istraživanja i to nadogradnjom do visine P+1, odnosno najviše 6,0 m mjereno od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Prirodni teren uz pročelje zgrade je moguće izmijeniti za najviše 1,0 m;
- prizemna pomoćna građevina (garaža, spremište ljetna kuhinja, otvoreni bazeni, kamin i sl.), visine do 3,0 m, mora biti udaljena od ruba građevne čestice kao i osnovna građevina. Površina pomoćne građevine obračunava se u propisani zadani maksimalni koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice u skladu s posebnim propisima;
- potporni zidovi na građevnoj čestici se mogu zadržati u zatečenoj visini i načinu obrade ukoliko ne ugrožavaju stabilnost kose padine sklone klizanju i korištenju susjedne parcele;
- na građevnoj čestici je potrebno osigurati broj parkirališnih mjesta prema minimalno potrebnom broju parkirališnih mjesta određenih u članku 32. ovih Odredbi.
- minimalno 50% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodopropusni teren koji je ozelenjen niskim i visokim zelenilom. Travnja rešetka se ne može obračunati kao vodopropusni ozelenjeni teren građevne čestice;
- podzemna i površinska odvodnja prostorne cjeline mora biti riješena cjelovito za prostornu cjelinu i sa prihvatljivim načinom dispozicije tih voda a u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela;
- fekalna odvodnja mora biti riješena cjelovito za prostornu cjelinu sa upuštanjem otpadnih voda u sustav javne odvodnje naselja Omiš ili drugi prikladan način do izgradnje javnog sustava odvodnje a u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela.

(4) Prostorna cjelina **oznake A3**, približne površine 0,17 ha, smještena je uz Put Borka do križanja Puta Borka s Putom Baučići. Aktivno klizište obuhvaća dionicu ulice Put Borka i uski pojas zemljišta s jugozapadne strane ulice. To je dijelom izgrađeno područje, dvije građevine su

obuhvaćene zonom aktivnog klizišta, ranije je zabilježena pojava rušenja zgrade uslijed klizanja terena. Uređivanje ove prostorne cjeline i nova gradnja obuhvaća slijedeće:

- prije početka planirane gradnje potrebno je izvršiti detaljne geološke i geotehničke istražne radove za čitavo područje prostorne **cjeline A3** sa detaljnim mjerama sanacije područja, način buduće gradnje, temeljenja svih zahvata, vršenje iskopa, podzemnu i površinsku odvodnju;
- potrebno je izvršiti rekonstrukciju dionice ulice Put Borka u planiranoj širini (širina kolnika ulice najmanje 4,0 m) u skladu s geološkim i geotehničkim istražnim radovima (potporni zidovi, sidrene konstrukcije, piloti i sl.);
- pristup prostornoj cjelini je moguć s rekonstruirane ulice Put Borka. Širina pješačkog i kolnog pristupa građevnoj čestici može iznositi najviše 6,0 m pročelja građevne čestice prema ulici Put Borka;
- najmanja površina građevne čestice za gradnju nove građevine iznosi 400 m²;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_{ig} = 0,3$ a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice $k_{is} = 0,6$;
- najveća tlocrtna (bruto) površina zgrade iznosi 120 m²;
- udaljenost građevina od koridora ulice Put Borka iznosi 3,0 m i označena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000;
- sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostorne cjeline;
- maksimalna visina građevine iznosi P+1, odnosno najviše 6,0 m, uz uvjet da se poštuju posebni propisi. Visina zgrade se mjeri od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Prirodni teren uz pročelje zgrade je moguće izmijeniti za najviše 1,0 m;
- nove zgrade se oblikuju u skladu s krajobraznim vrijednostima s ravnim ili kosim krovom i sljemenom paralelnim sa slojnicama terena. Ukoliko je tlocrtna (bruto) površina zgrade veća od 100 m², zgradu treba oblikovati u više volumena. Pročelje se može obraditi u kamenu ili ožbukati u bijeloj boji, svijetlosivim ili svijetlo smeđim tonovima;
- zatečene zgrade unutar površine aktivnog klizišta se mogu rekonstruirati na temelju geoloških istraživanja i to nadogradnjom do visine P+1, odnosno najviše 6,0 m mjereno od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Prirodni teren uz pročelje zgrade je moguće izmijeniti za najviše 1,0 m;
- prizemna pomoćna građevina (garaža, spremište ljetna kuhinja, otvoreni bazeni, kamin i sl.), visine do 3,0 m, mora biti udaljena od ruba građevne čestice najmanje 1,0 m. Površina pomoćne građevine obračunava se u propisani zadani maksimalni koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice u skladu s posebnim propisima;
- potporni zidovi na građevnoj čestici se mogu zadržati u zatečenoj visini i načinu obrade ukoliko ne ugrožavaju stabilnost kose padine sklone klizanju i korištenju susjedne parcele;
- na građevnoj čestici je potrebno osigurati broj parkirališnih mjesta prema minimalno potrebnom broju parkirališnih mjesta određenih u članku 32. ovih Odredbi.
- minimalno 30% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodopropusni teren koji je ozelenjen niskim i visokim zelenilom. Travnja rešetka se ne može obračunati kao vodopropusni ozelenjeni teren građevne čestice;
- podzemna i površinska odvodnja građevne čestice mora biti riješena sa prihvatljivim načinom dispozicije tih voda a u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela;
- fekalna odvodnja građevne čestice mora biti riješena sa upuštanjem otpadnih voda u sustav javne odvodnje naselja Omiš ili drugi prikladan način do izgradnje javnog sustava odvodnje u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela.

4.6 Posebni uvjeti gradnje uz ruralne cjeline - prostorne cjeline oznake B

Članak 25.

(1) Određeno je sedam prostornih cjelina posebnih uvjeta gradnje uz ruralne cjeline oznake B1, B2, B3, B4, B5, B6 i B7.

(2) Prostorna cjelina **oznake B1** obuhvaća dvije neizgrađene zone uz Put sv Ivana i zapadno od ruralne cjeline Čečuci. Nova gradnja ne smije ugrožavati vrijednosti ruralne cjeline i krajobraza. Uređivanje ove prostorne cjeline i nova gradnja obuhvaća slijedeće:

- pristup prostornoj cjelini je moguć s ulice Put sv Ivana. Ukoliko se s ulice Put sv Ivana pristupa direktno na građevnu česticu, tada širina pješačkog i kolnog pristupa građevnoj čestici može iznositi najviše 6,0 m pročelja građevne čestice prema ulici Put sv Ivana;
- unutar prostorne cjeline je potrebno osigurati kolni prilaz, širine najmanje 3,0 m, do svake građevne čestice, ukoliko se građevnoj čestici ne pristupa s ulice Put sv Ivana;
- prije gradnje na građevnim česticama koje se direktno priključuju na Put sv Ivana potrebno je prethodno izvršiti rekonstrukciju dionice te ulice u planiranoj širini (širina kolnika ulice najmanje 4,0 m);
- na građevnoj čestici koja se formira s kolnim pristupa iz prethodne alineje, potrebno je omogućiti pristup drugim novim građevnim česticama za koje nije moguće osigurati kolni pristup s ulice Put sv Ivana;
- parkiranje je potrebno osigurati na vlastitoj građevnoj čestici;
- najmanja površina građevne čestice za gradnju nove građevine iznosi 600 m²;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_g = 0,2$ a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice $k_{is} = 0,4$;
- najveća tlocrtna (bruto) površina osnovne zgrade iznosi 120 m²;
- udaljenost građevina od koridora ulice Put sv Ivana iznosi 3,0 m i označena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000;
- sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostorne cjeline;
- maksimalna visina građevine iznosi P+1, odnosno najviše 6,0 m, uz uvjet da se poštuju posebni propisi. Visina zgrade se mjeri od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Prirodni teren uz pročelje zgrade je moguće izmijeniti za najviše 1,0 m;
- zgrade se oblikuju u skladu s krajobraznim vrijednostima s ravnim ili kosim krovom i sljemenom paralelnim sa slojnicama terena. Ukoliko je tlocrtna (bruto) površina zgrade veća od 100 m², zgradu treba oblikovati u više volumena. Pročelje se može obraditi u kamenu ili ožbukati u bijeloj boji, svijetlosivim ili svijetlo smeđim tonovima;
- prizemna pomoćna građevina (garaža, spremište ljetna kuhinja, otvoreni bazeni, kamin i sl.), visine do 3,0 m, mora biti udaljena od ruba građevne čestice kao i osnovna građevina. Površina pomoćne građevine obračunava se u propisani zadani maksimalni koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice;
- potporni zidovi na građevnoj čestici se mogu zadržati u zatečenoj visini i načinu obrade ukoliko ne ugrožavaju stabilnost kose padine sklone klizanju i korištenju susjedne parcele;
- na građevnoj čestici je potrebno osigurati broj parkirališnih mjesta prema minimalno potrebnom broju parkirališnih mjesta određenih u članku 32. ovih Odredbi.
- minimalno 50% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodopropusni teren koji je ozelenjen niskim i visokim zelenilom. Travnja rešetka se ne može obračunati kao vodopropusni ozelenjeni teren građevne čestice;
- podzemna i površinska odvodnja građevne čestice mora biti riješena sa prihvatljivim načinom dispozicije tih voda a u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela;
- fekalna odvodnja građevne čestice mora biti riješena sa upuštanjem otpadnih voda u sustav javne odvodnje naselja Omiš ili drugi prikladan način do izgradnje javnog sustava odvodnje u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela.

(3) Prostorna cjelina **oznake B2** obuhvaća zonu jugozapadno od ruralne cjeline Čečuci. Nova gradnja ne smije ugrožavati vrijednosti ruralne cjeline i krajobraza. Uređivanje ove prostorne cjeline i nova gradnja obuhvaća slijedeće:

- pristup prostornoj cjelini i pojedinim građevnim česticama utvrđuje se u skladu s odredbama članka 11. stavak 3. i 4. ovih Odredbi za provođenje
- najmanja površina građevne čestice za gradnju nove građevine iznosi 400 m²;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_g = 0,3$ a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice $k_{is} = 0,5$;

- najveća tlocrtna (bruto) površina osnovne zgrade iznosi 120 m²;
- udaljenost građevina od zaštitne zelene površine iznosi 3,0 m i označena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000;
- sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostorne cjeline;
- maksimalna visina građevine iznosi P+1, odnosno najviše 6,0 m, uz uvjet da se poštuju posebni propisi. Visina zgrade se mjeri od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Prirodni teren uz pročelje zgrade je moguće izmijeniti za najviše 1,0 m;
- zgrade se oblikuju u skladu s krajobraznim vrijednostima s ravnim ili kosim krovom i sljemenom paralelnim sa slojnicama terena. Ukoliko je tlocrtna (bruto) površina zgrade veća od 100 m², zgradu treba oblikovati u više volumena. Pročelje se može obraditi u kamenu ili ožbukati u bijeloj boji svijetlosivim ili svijetlo smeđim tonovima;
- prizemna pomoćna građevina (garaža, spremište ljetna kuhinja, otvoreni bazeni, kamin i sl.), visine do 3,0 m, mora biti udaljena od ruba građevne čestice kao i osnovna građevina. Površina pomoćne građevine obračunava se u propisani zadani maksimalni koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice;
- potporni zidovi na građevnoj čestici se mogu zadržati u zatečenoj visini i načinu obrade ukoliko ne ugrožavaju stabilnost kose padine sklone klizanju i korištenju susjedne parcele;
- na građevnoj čestici je potrebno osigurati broj parkirališnih mjesta prema minimalno potrebnom broju parkirališnih mjesta određenih u članku 32. ovih Odredbi. U slučaju da na građevnoj čestici nema uvjeta za smještaj vozila, moguće je taj smještaj riješiti na čestici zemljišta najmanje površine 70 m² koja je udaljena najviše 200 m od građevne čestice, a prema uvjetima iz članka 12. stavka 5., 6. i 7. ovih Odredbi. Čestica zemljišta na kojoj se rješava parkiranje vozila ne može mijenjati namjenu;
- minimalno 40% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodopropusni teren koji je ozelenjen niskim i visokim zelenilom. Travnja rešetka se ne može obračunati kao vodopropusni ozelenjeni teren građevne čestice;
- podzemna i površinska odvodnja građevne čestice mora biti riješena sa prihvatljivim načinom dispozicije tih voda a u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela;
- fekalna odvodnja građevne čestice mora biti riješena sa upuštanjem otpadnih voda u sustav javne odvodnje naselja Omiš ili drugi prikladan način do izgradnje javnog sustava odvodnje u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela.

(4) Prostorna cjelina **oznake B3** obuhvaća zonu sjeveroistočno od ruralne cjeline Lelasi. Nova gradnja ne smije ugrožavati vrijednosti ruralne cjeline i krajobraza. Uređivanje ove prostorne cjeline i nova gradnja obuhvaća slijedeće:

- pristup prostornoj cjelini je moguć s planiranih javnoprometnih površina (ulica Put sv Ivana i planirani odvojak);
- najmanja površina građevne čestice za gradnju nove građevine iznosi 600 m²;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_{ig} = 0,2$ a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice $k_{is} = 0,4$;
- najveća tlocrtna (bruto) površina osnovne zgrade iznosi 120 m²;
- udaljenost građevina od zaštitne zelene površine iznosi 3,0 m i označena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000;
- sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostorne cjeline;
- maksimalna visina građevine iznosi P+1, odnosno najviše 6,0 m, uz uvjet da se poštuju posebni propisi. Visina zgrade se mjeri od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Prirodni teren uz pročelje zgrade je moguće izmijeniti za najviše 1,0 m;
- zgrade se oblikuju u skladu s krajobraznim vrijednostima s ravnim ili kosim krovom i sljemenom paralelnim sa slojnicama terena. Ukoliko je tlocrtna (bruto) površina zgrade veća od 100 m², zgradu treba oblikovati u više volumena. Pročelje se može obraditi u kamenu ili ožbukati u bijeloj boji, svijetlosivim ili svijetlo smeđim tonovima;
- prizemna pomoćna građevina (garaža, spremište ljetna kuhinja, otvoreni bazeni, kamin i sl.), visine do 3,0 m, mora biti udaljena od ruba građevne čestice kao i osnovna građevina.

Površina pomoćne građevine obračunava se u propisani zadani maksimalni koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice u skladu s posebnim propisima;

- potporni zidovi na građevnoj čestici se mogu zadržati u zatečenoj visini i načinu obrade ukoliko ne ugrožavaju stabilnost kose padine sklone klizanju i korištenju susjedne parcele;
- na građevnoj čestici je potrebno osigurati broj parkirališnih mjesta prema minimalno potrebnom broju parkirališnih mjesta određenih u članku 32. ovih Odredbi;
- minimalno 50% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodopropusni teren koji je ozelenjen niskim i visokim zelenilom. Travnja rešetka se ne može obračunati kao vodopropusni ozelenjeni teren građevne čestice;
- podzemna i površinska odvodnja prostorne cjeline mora biti riješena cjelovito za prostornu cjelinu i sa prihvatljivim načinom dispozicije tih voda;
- fekalna odvodnja mora biti riješena cjelovito za prostornu cjelinu sa upuštanjem otpadnih voda u sustav javne odvodnje naselja Omiš ili drugi prikladan način do izgradnje javnog sustava odvodnje u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela.

(5) Prostorna cjelina **oznake B4** obuhvaća manju zonu u kontaktu s ruralnom cjelinom Lelasi. Omogućava se rekonstrukcija postojeće zgrade u postojećem horizontalnom gabaritu i uz mogućnost nadogradnje jednog kata. Nova zgrada se može graditi na građevnoj čestici najmanje površine 800 m². Gradnja ne smije ugrožavati vrijednosti ruralne cjeline i krajobraza. Uređivanje ove prostorne cjeline i nova gradnja obuhvaća slijedeće:

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_{ig} = 0,2$ a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice $k_{is} = 0,4$;
- najveća tlocrtna (bruto) površina osnovne zgrade iznosi 120 m²;
- udaljenost građevina od zaštitne zelene površine iznosi 3,0 m i označena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000;
- maksimalna visina građevine iznosi P+1, odnosno najviše 6,0 m. Visina zgrade se mjeri od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Prirodni teren uz pročelje zgrade je moguće izmijeniti za najviše 1,0 m;
- zgrade se oblikuju u skladu s krajobraznim vrijednostima s ravnim ili kosim krovom i sljemenom paralelnim sa slojnicama terena. Ukoliko je tlocrtna (bruto) površina zgrade veća od 100 m², zgradu treba oblikovati u više volumena. Pročelje se može obraditi u kamenu ili ožbukati u bijeloj boji, svijetlosivim ili svijetlo smeđim tonovima;
- prizemna pomoćna građevina (garaža, spremište ljetna kuhinja, otvoreni bazeni, kamin i sl.), visine do 3,0 m, mora biti udaljena od ruba građevne čestice kao i osnovna građevina. Površina pomoćne građevine obračunava se u propisani zadani maksimalni koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice u skladu s posebnim propisima;
- do ove prostorne cjeline nije ucrtan kolni pristup pa se potreban broj parkirališnih mjesta (sukladno članku 32. ovih Odredbi) osigurava na drugoj, kolno dostupnoj čestici zemljišta koja je udaljena najviše 200 m od građevne čestice, a prema uvjetima iz članka 12. stavka 6. ovih Odredbi. Čestica zemljišta na kojoj se rješava parkiranje vozila ne može mijenjati namjenu;
- minimalno 60% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodopropusni teren koji je ozelenjen niskim i visokim zelenilom. Travnja rešetka se ne može obračunati kao vodopropusni ozelenjeni teren građevne čestice;
- podzemna i površinska odvodnja prostorne cjeline mora biti riješena cjelovito za prostornu cjelinu i sa prihvatljivim načinom dispozicije tih voda;
- fekalna odvodnja mora biti riješena cjelovito za prostornu cjelinu sa upuštanjem otpadnih voda u sustav javne odvodnje naselja Omiš ili drugi prikladan način do izgradnje javnog sustava odvodnje u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela.

(6) Prostorna cjelina **oznake B5** obuhvaća manju zonu sjeveroistočno od ulice Put sv Stipana i u kontaktu s ruralnom cjelinom Lelasi. Nova gradnja ne smije ugrožavati vrijednosti ruralne cjeline i krajobraza. Omogućava se premještanje postojeće TS na drugu lokaciju u skladu sa zahtjevima nadležnog javnopravnog tijela. Uređivanje ove prostorne cjeline i nova gradnja obuhvaća slijedeće:

- pristup prostornoj cjelini je moguć s planiranih javnoprometnih površina;

- najmanja površina građevne čestice za gradnju nove građevine iznosi 400 m²;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_{ig} = 0,3$ a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice $k_{is} = 0,5$;
- najveća tlocrtna (bruto) površina osnovne zgrade iznosi 120 m²;
- udaljenost građevina od prometnog koridora ulice i zaštitne zelene površine iznosi 3,0 m i označena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000;
- sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostorne cjeline;
- maksimalna visina građevine iznosi P+1, odnosno najviše 6,0 m, uz uvjet da se poštuju posebni propisi. Visina zgrade se mjeri od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Prirodni teren uz pročelje zgrade je moguće izmijeniti za najviše 1,0 m;
- širina pješačkog i kolnog pristupa građevnoj čestici može iznositi najviše 6,0 m pročelja građevne čestice prema ulici Put sv Stipana;
- zgrade se oblikuju u skladu s krajobraznim vrijednostima s ravnim ili kosim krovom i sljemenom paralelnim sa slojnicama terena. Ukoliko je tlocrtna (bruto) površina zgrade veća od 100 m², zgradu treba oblikovati u više volumena. Pročelje se može obraditi u kamenu ili ožbukati u bijeloj boji, svijetlosivim ili svijetlo smeđim tonovima;
- prizemna pomoćna građevina (garaža, spremište ljetna kuhinja, otvoreni bazeni, kamin i sl.), visine do 3,0 m, mora biti udaljena od ruba građevne čestice kao i osnovna građevina. Površina pomoćne građevine obračunava se u propisani zadani maksimalni koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice u skladu s posebnim propisima;
- potporni zidovi na građevnoj čestici se mogu zadržati u zatečenoj visini i načinu obrade ukoliko ne ugrožavaju stabilnost kose padine sklone klizanju i korištenju susjedne parcele;
- na građevnoj čestici je potrebno osigurati broj parkirališnih mjesta prema minimalno potrebnom broju parkirališnih mjesta određenih u članku 32. ovih Odredbi;
- minimalno 40% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodopropusni teren koji je ozelenjen niskim i visokim zelenilom. Travnja rešetka se ne može obračunati kao vodopropusni ozelenjeni teren građevne čestice;
- podzemna i površinska odvodnja prostorne cjeline mora biti riješena cjelovito za prostornu cjelinu i sa prihvatljivim načinom dispozicije tih voda;
- fekalna odvodnja mora biti riješena cjelovito za prostornu cjelinu sa upuštanjem otpadnih voda u sustav javne odvodnje naselja Omiš ili drugi prikladan način do izgradnje javnog sustava odvodnje u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela.

(7) Prostorna cjelina **oznake B6** obuhvaća manju zonu sjeverozapadno od ulice Put sv Stipana. Nova gradnja ne smije ugrožavati vrijednosti ruralne cjeline i krajobraza. Uređivanje ove prostorne cjeline i nova gradnja obuhvaća slijedeće:

- pristup prostornoj cjelini je moguć s planiranih javnoprometnih površina (rekonstruirana ulica Put sv Stipana);
- najmanja površina građevne čestice za gradnju nove građevine iznosi 700 m²;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_{ig} = 0,2$ a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice $k_{is} = 0,4$;
- najveća tlocrtna (bruto) površina osnovne zgrade iznosi 140 m²;
- udaljenost građevina od prometnog koridora ulice i zaštitne zelene površine iznosi 3,0 m i označena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000;
- sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostorne cjeline;
- maksimalna visina građevine iznosi P+1, odnosno najviše 6,0 m, uz uvjet da se poštuju posebni propisi. Visina zgrade se mjeri od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Prirodni teren uz pročelje zgrade je moguće izmijeniti za najviše 1,0 m;
- širina pješačkog i kolnog pristupa građevnoj čestici može iznositi najviše 6,0 m pročelja građevne čestice prema ulici Put sv Stipana;

- zgrade se oblikuju u skladu s krajobraznim vrijednostima s ravnim ili kosim krovom i sljemenom paralelnim sa slojnicama terena. Ukoliko je tlocrtna (bruto) površina zgrade veća od 100 m², zgradu treba oblikovati u više volumena. Pročelje se može obraditi u kamenu ili ožbukati u bijeloj boji, svijetlosivim ili svijetlo smeđim tonovima;
- prizemna pomoćna građevina (garaža, spremište ljetna kuhinja, otvoreni bazeni, kamin i sl.), visine do 3,0 m, mora biti udaljena od ruba građevne čestice kao i osnovna građevina. Površina pomoćne građevine obračunava se u propisani zadani maksimalni koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice u skladu s posebnim propisima;
- potporni zidovi na građevnoj čestici se mogu zadržati u zatečenoj visini i načinu obrade ukoliko ne ugrožavaju stabilnost kose padine sklone klizanju i korištenju susjedne parcele;
- na građevnoj čestici je potrebno osigurati broj parkirališnih mjesta prema minimalno potrebnom broju parkirališnih mjesta određenih u članku 32. ovih Odredbi;
- minimalno 40% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodopropusni teren koji je ozelenjen niskim i visokim zelenilom. Travna rešetka se ne može obračunati kao vodopropusni ozelenjeni teren građevne čestice;
- podzemna i površinska odvodnja prostorne cjeline mora biti riješena cjelovito za prostornu cjelinu i sa prihvatljivim načinom dispozicije tih voda;
- fekalna odvodnja mora biti riješena cjelovito za prostornu cjelinu sa upuštanjem otpadnih voda u sustav javne odvodnje naselja Omiš ili drugi prikladan način do izgradnje javnog sustava odvodnje u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela.

(9) Prostorna cjelina **oznake B7** obuhvaća zonu južno od ruralne cjeline Baučići. Kako je ova prostorna cjelina u kontaktu sa zaštićenom arheološkom zonom Baučići (antički Oneum), prije početka gradnje potrebna su odgovarajuća arheološka istraživanja u skladu sa zahtjevima nadležnog javnopravnog tijela. Radi neposredne blizine velikog aktivnog klizišta, potrebno je prije početka planirane gradnje izvršiti detaljne geološke i geotehničke istražne radove za čitavo područje prostorne **cjeline B7** sa detaljnim mjerama sanacije područja, način buduće gradnje, temeljenja svih zahvata, vršenje iskopa, podzemnu i površinsku odvodnju. Nova gradnja ne smije ugrožavati vrijednosti ruralne cjeline i krajobraza. Uređivanje ove prostorne cjeline i nova gradnja obuhvaća slijedeće:

- pristup prostornoj cjelini je moguć s planiranih javnoprometnih površina (Put Baučića, Put Oneuma);
- najmanja površina građevne čestice za gradnju nove građevine iznosi 700 m²;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_{ig} = 0,2$ a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice $k_{is} = 0,4$;
- najveća tlocrtna (bruto) površina osnovne zgrade iznosi 140 m²;
- udaljenost građevina od prometne i zaštitne zelene površine iznosi 3,0 m i označena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000;
- sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostorne cjeline;
- maksimalna visina građevine iznosi P+1, odnosno najviše 6,0 m, uz uvjet da se poštuju posebni propisi. Visina zgrade se mjeri od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Prirodni teren uz pročelje zgrade je moguće izmijeniti za najviše 1,0 m;
- zgrade se oblikuju u skladu s krajobraznim vrijednostima s ravnim ili kosim krovom i sljemenom paralelnim sa slojnicama terena. Ukoliko je tlocrtna (bruto) površina zgrade veća od 100 m², zgradu treba oblikovati u više volumena. Pročelje se može obraditi u kamenu ili ožbukati u bijeloj boji svijetlosivim ili svijetlo smeđim tonovima;
- prizemna pomoćna građevina (garaža, spremište ljetna kuhinja, otvoreni bazeni, kamin i sl.), visine do 3,0 m, mora biti udaljena od ruba građevne čestice kao i osnovna građevina. Površina pomoćne građevine obračunava se u propisani zadani maksimalni koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice u skladu s posebnim propisima;
- potporni zidovi na građevnoj čestici se mogu zadržati u zatečenoj visini i načinu obrade ukoliko ne ugrožavaju stabilnost kose padine sklone klizanju i korištenju susjedne parcele;

- do ove prostorne cjeline nije planiran kolni pristup pa, ukoliko se isti ne osigura, potreban broj parkirališnih mjesta (sukladno članku 32. ovih Odredbi) potrebno je osigurava na drugoj, kolno dostupnoj čestici zemljišta koja je udaljena najviše 200 m od građevne čestice, a prema uvjetima iz članka 12. stavka 6. ovih Odredbi. Čestica zemljišta na kojoj se rješava parkiranje vozila ne može mijenjati namjenu;
- minimalno 50% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodopropusni teren koji je ozelenjen niskim i visokim zelenilom. Travna rešetka se ne može obračunati kao vodopropusni ozelenjeni teren građevne čestice;
- podzemna i površinska odvodnja prostorne cjeline mora biti riješena cjelovito za prostornu cjelinu i sa prihvatljivim načinom dispozicije tih voda;
- fekalna odvodnja mora biti riješena cjelovito za prostornu cjelinu sa upuštanjem otpadnih voda u sustav javne odvodnje naselja Omiš ili drugi prikladan način do izgradnje javnog sustava odvodnje u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela.

4.7 Posebni uvjeti gradnje - prostorna cjelina oznake C

Članak 26.

Određene su **dvije prostorne cjeline oznake C** (prostorna cjelina C1 i prostorna cjelina C2). Prostorne cjeline **oznake C1** obuhvaća manju zonu istočno od trase otvorenog dijela obilaznice Omiša (u izgradnji), a prostorna cjelina **oznake C2** obuhvaća manju zonu uz postojeću prometnicu Put Borka. Nova gradnja ne smije ugrožavati krajobrazne vrijednosti niti konstrukciju ceste kojom je trasa ceste zaštićena od klizanja i puzanja terena. Uređivanje ovih prostornih cjelina i nova gradnja obuhvaća slijedeće:

- prije početka planirane gradnje potrebno je izvršiti detaljne geološke i geotehničke istražne radove za čitavo područje prostorne cjeline sa detaljnim mjerama sanacije područja, način buduće gradnje, temeljenja svih zahvata, vršenje iskopa, podzemnu i površinsku odvodnju a u cilju zaštite postojeće konstrukcije obilaznice Omiša;
- pristup prostornim cjelinama je moguć s ulice Put Borka;
- najmanja površina građevne čestice za gradnju nove građevine iznosi 400 m²;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice $k_{ig} = 0,3$ a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice $k_{is} = 0,5$;
- najveća tlocrtna (bruto) površina osnovne zgrade iznosi 120 m²;
- udaljenost građevina prostorne **cjeline C1** od koridora ulice Put Borka iznosi 3,0 m, od granice susjedne građevne čestice i od zaštitne zelene površine (Z1) iznosi 1,0, s tim da građevine ne smiju preći liniju sidrenog sustava obilaznice Omiša. Gradivi dio prostorne cjeline C1 označen je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000;
- udaljenost građevine prostorne **cjeline C2** od koridora ulice Put Borka i od zaštitne zelene površine (Z1) iznosi 3,0 m, a od čestice javnog vodnog dobra (potok) iznosi 5,0 m. Gradivi dio prostorne cjeline C2 označen je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000;
- sve građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostorne cjeline;
- maksimalna visina građevine iznosi P+1, odnosno najviše 6,0 m, uz uvjet da se poštuju posebni propisi. Visina zgrade se mjeri od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Prirodni teren uz pročelje zgrade je moguće izmijeniti za najviše 1,0 m;
- zgrade se oblikuju u skladu s krajobraznim vrijednostima i s ravnim ili kosim krovom i sljemenom paralelnim sa slojnicama terena. Ukoliko je tlocrtna (bruto) površina zgrade veća od 100 m², zgradu treba oblikovati u više volumena. Pročelje se može obraditi u kamenu ili ožbukati u bijeloj boji, svijetlosivim ili svijetlo smeđim tonovima;
- prizemna pomoćna građevina (garaža, spremište ljetna kuhinja, otvoreni bazeni, kamin i sl.), visine do 3,0 m, mora biti udaljena najmanje 1,0 m od ruba građevne čestice. Površina pomoćne građevine obračunava se u propisani zadani maksimalni koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice u skladu s propisima;
- na građevnoj čestici je potrebno osigurati broj parkirališnih mjesta prema minimalno potrebnom broju parkirališnih mjesta određenih u članku 32. ovih Odredbi;

- minimalno 50% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodopropusni teren koji je ozelenjen niskim i visokim zelenilom. Travnja rešetka se ne može obračunati kao vodopropusni ozelenjeni teren građevne čestice;
- podzemna i površinska odvodnja prostorne cjeline mora biti riješena cjelovito za prostornu cjelinu i sa prihvatljivim načinom dispozicije tih voda;
- fekalna odvodnja mora biti riješena cjelovito za prostornu cjelinu sa upuštanjem otpadnih voda u sustav javne odvodnje naselja Omiš ili drugi prikladan način do izgradnje javnog sustava odvodnje u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela.

4.8 Aktivno i potencijalno klizište, opasnost od odrona

Članak 27.

(1) Na području aktivnog klizišta određenog na kartografskim prikazima Urbanističkog plana u pravilu nije dopuštena gradnja novih građevina, osim unutar prostornih cjelina A1, A2 i A3 i u skladu s obim Odredbama. Zatečene građevine unutar zona aktivnog klizišta mogu se nadograđivati u skladu s ovim Odredbama i uz provođenje mjera zaštite od klizanja i zaštite okolnog zemljišta i građevina. U slučaju pojave klizišta i/ili oštećenja građevina uslijed klizanja zemljišta potrebno je izvršiti detaljne geološke i geotehničke istražne radove i provesti mjere koje će odrediti nadležno stručno tijelo.

(2) Na području potencijalnog klizišta određenog na kartografskim prikazima Urbanističkog plana moguća je gradnja manjih građevina, građevinske (bruto) površine do 120 m² i visine P+1, odnosno najviše 6,0 m, mjereno od najniže kote uređenog ili prirodnog terena uz pročelje zgrade do vijenca zgrade. Prirodni teren uz pročelje zgrade je moguće izmijeniti za najviše 1,0 m. Površina građevne čestice iznosi najmanje 600 m². Temeljenje građevina nužno je izvesti produbljeno i bez iskopa visokih zasjeka u skladu s detaljnim geološkim i geotehničkim istražnim radovima radi sigurnost susjednog zemljišta i građevina. Obvezno je izvesti drenažni sustav i sustav oborinske odvodnje koji imaju funkciju prikupljanja odvodnje oborinskih i podzemnih voda s upuštanjem u javni sustav odvodnje oborinskih voda. Primjenjuju se ostali uvjeti gradnje kao za neizgrađena područja.

(3) Na području opasnosti od odrona, određenog na kartografskim prikazima Urbanističkog plana, nije dopuštena gradnja građevina. Uz izvedene mjere zaštite od odrona (zaštitna mreža) omogućava se postavljanje zaštitnih mreža na drugim dijelovima područja na kojima postoji opasnost od odrona stijena.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 28.

(1) Urbanističkim planom su određeni infrastrukturni objekti i uređaji koji su prikazani u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikazi broj 2.1 do 2.4.

(2) Manja izmjena trasa i niveleta ulica, vodova i objekata infrastrukture je moguća u daljnjoj razradi radi prilagođavanja stvarnom stanju i detaljnijem mjerilu i neće se smatrati izmjenom Urbanističkog plana. Omogućava se gradnja i drugih ulica i pješačkih površina kojima se osigurava pristup do građevnih čestica, a koji nisu ucrtani u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana.

(3) Prije gradnje ili rekonstrukcije ulica, a koja obuhvaća izmjenu trase ili značajniju izmjenu poprečnog profila ulice, potrebno je provesti detaljnija geološko-geotehnička istraživanja terena radi definiranja dijelova terena s većom mogućnošću pojave deformacija (klizanje i puzanje), pojavu i razinu podzemne vode koja ima vrlo veliki utjecaj na stabilnost padine.

5.1 Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 29.

(1) Prometna i ulična mreža planiranog područja Mlija-Borak vezana je na Ulicu Put Skalica (Ulica Fošal - državna cesta D8). Osim jednog postojećeg kolnog pristupa (Ulica Vangrad) s državne ceste D8 planirana je još jedan kolni pristup i to na istočnom dijelu područja. Sa glavne ulice (državna cesta D8) osigurani su kolni i pješački pristupi planiranim sadržajima u obuhvatu Urbanističkog plana. Područjem Mlija - Borak izgrađena je dionica obilaznice Omiša, odnosno buduće izmještanje državne ceste D8. Dionica te ceste nije u funkciji a najvećom duljinom na ovom području se nalazi u tunelu. Otvorena dionica ceste je zaštićena od klizanja značajnom konstrukcijom (zid, piloti, sidreni sustav). Uličnu mrežu na planiranom području Mlija-Borak čine:

- **sabirne ulice:**
 - Put Borka
 - Put Baučića – izgrađena dionica ulice do Baučića
- **ostale ulice:**
 - Fra Stjepana Vrlića - izgrađeni dio i nova dionica ulice do državne ceste D8,
 - Milana Marušića - izgrađeni dio, potrebna gradnja okretišta
 - Drage Ivaniševića - izgrađeni dio slijepe ulice, potrebna gradnja okretišta
 - nova uzdužna slijepa ulica od Puta Borka u smjeru Lelasa, potrebna gradnja okretišta
 - Put sv Stipana – rekonstrukcija trase,
 - Put Čečuka – rekonstrukcija trase,
 - Put Svetog Ivana – rekonstrukcija trase, potrebna gradnja okretišta i parkirališta.
- **otvorena parkirališta** (ucrtana na kartografskim prikazima Urbanističkog plana)
- **pješačke površine i ulice** (ucrtane na kartografskim prikazima Urbanističkog plana)

(2) Ulična mreža je dijelom izgrađena ali je potreba rekonstrukcija gotovo svih postojećih ulica i dogradnja mreže novim trasama ulica. Radi složene konfiguracije terena i relativno male količine očekivanog prometa, ne planiraju se veće širine kolnika ulica. Omogućava se odvijanje jednosmjernog prometa i proširenje kolnika radi mimoilaženja vozila. Tehničkom dokumentacijom za ishoda akta za građenje moguće je odrediti užu ili širi koridor ceste, odnosno poprečni profil ceste u skladu s tehničkim mogućnostima i potrebi odvijanja očekivanog prometa.

(3) Radi gradnje ulica na strmoj padini moguće je formiranje veće građevne čestice ulica radi šireg poprečnog profila od ucrtanih profila ulica u kartografskim prikazima Urbanističkog plana i radi eventualne gradnje geotehničkih građevina (potporni zidovi, sidrene konstrukcije, piloti i sl.). Izmjena poprečnog profila ceste ne smatra se izmjenom Urbanističkog plana.

(4) U trupu ulice je obvezno osigurati međusobno usklađeno vođenja komunalne i druge planirane infrastrukture (voda, odvodnja, TK kanalizacija i energetski kabel). Prilikom rekonstrukcije postojećih ulica i gradnje novih dionica ulica potrebno je posebnu pažnju posvetiti odvodnji i drenaži u cilju stabilizacije postojećeg i prevenciji potencijalnog klizanja zemljišta. Odvodnju provoditi površinskom odvodnjom pomoću jaraka i kanala drenažu putem drenažnih rovova od krupnozrnatog materijala, gradnjom samodrenirajuće horizontalne bušotine malog promjera, gradnjom vertikalnih bunara velikog promjera s gravitacijskom drenažom, sadnom vegetacije i drugom, odgovarajućim mjerama na temelju detaljnijih geotehničkih modela i provedbe kvalitetnih geostatičkih analiza.

(5) Dionica kolnih ili pješačkih ulica koje prelaze ili su položene preko javnog vodnog dobra ili vodnog dobra trebaju osigurati očekivanu protočnost vodotoka sukladno uvjetima nadležnog javnogopravnog tijela.

(6) Urbanističkim planom je određena mogućnost gradnje još jednog kolnog prilaza području i to s trase obilaznice Omiša kao jednosmjerna ulica, desno skretanje s obilaznice. Određeni su također mogući koridori tunela koje je potrebno dodatno tehnički istražiti. Mogući

prilaz s obilaznice i mogući koridori tunela ucrtani su u grafički dio Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.1 „Promet“ u mjerilu 1:2000.

(7) **Sabirna ulica** je glavna ulica kojom se pristupa naselju Mlija-Borak. Širina kolnika sabirne ulice je minimalno 4,0 – 6,0 m, ovisno o prostornim uvjetima. Ukoliko se dionica ulice odredi za jednosmjerni režim prometa u tom slučaju je moguće dio kolnika koristiti za uzdužna parkiranja vozila, bilo da se rješavaju kao kosa, uzdužna ili okomita na sabirnu ulicu. Gdje je moguće uz te ulice gradit će se pješački pločnici.

(8) **Ostale ulice** osiguravaju pristup do pojedinih građevina i sadržaja unutar područja Mlije-Borak te planiranih parkirališta. Ostale ulice trebaju omogućiti bolje odvijanje prometa na ovom strmom području sa složenim geološkim i hidrološkim prilikama. Planirane su kao jednosmjerne ili dvosmjerne ulice sa proširenjima (širine kolnika minimalno 3,0 - 5,0 m). Gdje je moguće uz te ulice planirani su pješački pločnici.

(9) Sa sabirne ulice i ostalih ulica mogući su kolni pristupi do pojedinih građevina. Kolni pristupi građevinama se moraju projektirati na način da omogućе kretanje vatrogasnih vozila prema posebnim propisima. Do pojedinih građevnih čestica je moguć kolni i pješački pristup s Ulice Put Skalica (državna cesta D8).

(10) Uređenje **otvorenih parkirališta** je ograničeno topografijom terena i hidrološkim prilikama. Preporučuje se uređenje više otvorenih parkirališta za prilaz ruralnim cjelinama ambijentalnih vrijednosti (Baučići, Pešići, Lelasi i Čečuci). Parkirališta je moguće uređivati uz prometne površine, unutar mješovite namjene M1 i na zaštitnim zelenom površinama (Z1).

(11) Na području Mlije-Borak postoji određeni deficit javnih parkirališnih mjesta pa je ovo je područje namijenjeno stanovanju s ograničenim mogućnostima parkiranja. Parkirališta je obvezno urediti na građevnim česticama uz osnovnu građevinu u skladu s normativima iz članka 32. ovih Odredbi.

(12) Na kartografskom prikazu broj 2.1 „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet“ u mjerilu 1:2000 date su orijentacijske kote nivelete križanja, a koje će se točno utvrditi u tehničkoj dokumentaciji određene dionice ulice, a prilagođeno točnim podacima o terenu i planiranoj infrastrukturi.

5.1.2 Veće pješačke površine

Članak 30.

(1) **Pješačke površine i ulice** važne su za ovaj gradski prostor a pretežno su položene okomito na slojnice terena i riješene kao otvorena stepeništa. Organizirane su na način da omoguću slobodno kretanje unutar područja Mlije-Borak. Uređuju se s različitim obradama (zelenilo, klupe, podzidi, ograde, platoi, vidikovci i sl.). Širina šetnice može biti manja od propisanog koridora. U sklopu pješačkih površina omogućava se vođenje instalacija komunalne infrastrukture (kolektor i građevine sustava odvodnje otpadnih voda, elektroenergetski kabeli, vodovod, TK instalacije dr.). Sve važnije pješačke površine su označene na kartografskom prikazu broj 2.1 „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Promet“ u mjerilu 1:2000.

(2) Uz sabirne ulice, ukoliko prostorne mogućnosti dopuštaju, planira se uređenje pješačkog pločnika. Ostale ulice imaju kolno-pješački karakter, dominantno su pješačke komunikacije koje za kolni promet služe isključivo stanovnicima Mlije-Borak. Pješačke površine, ukoliko to omogućavaju terenski uvjeti, trebaju se izvoditi na način da omoguću kretanje invalidnih osoba, odnosno bez arhitektonskih barijera.

(3) Na krajnjem zapadnom dijelu Puta Baučića planirano je uređenje vidikovca. Na tome dijelu ulice je moguće proširenje prometne površine radi uređenja novoga, odnosno proširenja postojećeg parkirališta. Gradnja parkirališta, bilo da se gradi unutar mješovite pretežno

stambene namjene (M1) ili na zaštitnim zelenom površinama (Z1) ne smatra se izmjenom Urbanističkog plana.

(4) Omogućava se uređenje protupožarnih i šumskih putova radi pristupa pojedinim česticama zemljišta u cilju zaštite, održavanja i uzgoja poljoprivrednih kultura. Ukoliko se gradi protupožarni put njegova širina iznosi najmanje 2,5 m.

5.1.3 Javna garaža

Članak 31.

Na površini od 0,26 ha između ulica Put Borka i fra Stjepana Vrlića određena je mogućnost gradnje javne garaže radi rješavanja problema prometa u mirovanju na ovom, pretežno izgrađenom području Mlije. Na toj površini obvezna je gradnja zajedničke garaže, odnosno parkirališta te eventualno i drugih javnih sadržaja potrebnih naselju prema slijedećim uvjetima:

- Garaža se može graditi kao čvrsta građevina, kao montažna građevina (predgotovljena) ili kombinacija dijela čvrste gradnje i montažne gradnje;
- Najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m² a najveća površina građevne čestice je površina zone;
- Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,8 a najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 3,0;
- Najveća visina građevine iznosi Po+P+5, odnosno najviše 20,0 m mjereno od najniže točke uređenog ili prirodnog terena uz pročelje građevine do vijenca građevine;
- Kolni prilaz građevini je moguć s ulice Put Borka i s ulice fra Stjepana Vrlića te je moguće odgovarajuće proširenje poprečnog profila tih ulica radi nesmetanog kolnog prilaza građevini ili parkiralištu.

5.1.4 Parkirališta

Članak 32.

(1) Promet u mirovanju se rješava javnim ili privatnim parkirališnim/garažnim prostorom. Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina kojima se povećava njihova površina, ovisno o vrsti i namjeni potrebno je urediti parkirališta/garaže na građevnoj čestici.

(2) U postupku izdavanja odgovarajućeg akta za građenje sukladno Zakonu za zahvate u prostoru obvezno je osigurati parkirališna mjesta na građevnoj čestici prema sljedećoj tablici:

Namjena	Tip građevine	Minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PM)	
Stanovanje	Stambene građevine	2 PM/100 m ² zatvorenog stambenog dijela, a ne manje od broja stambenih jedinica i turističkih apartmana.	
Ugostiteljstvo i turizam	Restoran, kavana	2 PM/100 m ²	na otvorenom prostoru
	Caffe bar, slastičarnica i sl.	5 PM/100 m ²	na otvorenom prostoru, najmanje 2 PM
	Smještajni objekti po posebnim propisima	prema posebnim propisima	
Trgovina i skladišta	Trgovine	2 PM na 100 m ² prodajne površine	najmanje 2 PM
	Skladišta	0,5 PM na 100 m ²	
Poslovna i javna namjena	Banke, agencije, poslovnice (javni dio)	2 PM na 100 m ²	pola na otvorenom prostoru, najmanje 2 PM
	Uredi i kancelarije	2 PM na 100 m ²	
Zdravstvo i socijalna skrb	Ambulante, poliklinike, dom zdravlja	5 PM na 100 m ²	na otvorenom prostoru

(3) Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta iz gornje tablice određen je u odnosu na ukupnu korisnu površinu zgrade (neto podna površina). U ukupnu korisnu površinu zgrade za

izračun PM ne uračunavaju se pomoćne građevine, garaže i podrum čija funkcija ne uključuje duži boravak ljudi.

(4) Pored zahtjeva o potrebnom broju parkirališnih mjesta potrebno je ispuniti i zahtjev o minimalnoj površini parkirališta koja iznosi 13 m² po jednom PM bez prilaznih cesta, rampi i nogostupa.

(5) Potrebna parkirališna mjesta je moguće osigurati i na površinama izvan građevne čestice u skladu s člankom 12. stavak 5., 6. i 7. ovih Odredbi za provođenje.

(6) Ukoliko nije moguće osigurati kolni pristup do građevne čestice unutar ruralnih cjelina (Baučići, Pešići, Čečuci i Lelasi) omogućava se osiguranje potrebnog broja parkirališnih mjesta iz stavka 2. ovoga članka, na javnim parkiralištima (parkirališta u javnoj upotrebi) koja se organiziraju na prilazima ruralnih cjelina.

(7) Prema uvjetima na terenu omogućava se gradnja javnih parkirališta (parkirališta u javnoj upotrebi) uz planirane ulice (obvezno izvan kolnika ulice) i na površinama određenim za zaštitne zelene površine (Z1).

5.2 Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 33.

(1) Rješenje telekomunikacijske mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.2 „Elektroenergetska i telekomunikacijska mreža“ u mjerilu 1:2000.

(2) Određuje se izvedba TK mreže od PVC cijevi promjera 110 mm za potrebe telekomunikacijske mreže i PEHD cijevi promjera 50 mm za potrebe CATV mreže. Distributivnu TK mrežu 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.

(3) Obavezna je ugradnja montažnih kablinskih zdenaca s lakim i teškim poklopcima jer postojeća i planirana trasa TK kanalizacije prolazi kroz kolne i pješačke površine. Na trasama na kojima se predviđaju tri PVC cijevi promjera 110 mm ugrađuju se montažni zdenci tipa D2, dok su svi ostali kablinski zdenci tipa D1. Za sve građevine obavezna je ugradnja unutarnjih izvoda odgovarajućeg kapaciteta. Cjelokupna tk mreža je podzemna, a izvodi se kabelima TK 59-50 GM promjera vodiča 0.4 mm. Obzirom da se radi o vodoplavnom području s osobito visokom razinom podzemnih voda planom se uvjetuje izvedba plićih kablinskih kanala, kao i minimalno dopustive dimenzije kablinskih zdenaca.

(4) Obzirom da se radi o području koje je većim dijelom izgrađeno (zgrade i instalacije) planom se uvjetuje obveza minimalne udaljenosti telekomunikacijskih vodova 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	OJ

(5) TK infrastruktura za pružanje TK usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, obuhvaća postavljanje baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvatima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima radi položaja u

središtu naselja i mogućnosti postavljanja istih na okolnom prostoru, unutar i/ili izvan područja obuhvata Urbanističkog plana.

5.3 Elektroenergetska mreža

Članak 34.

(1) Rješenje elektroenergetske mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.2 „Elektroenergetska i telekomunikacijska mreža“ u mjerilu 1:2000.

(2) Uz šest postojećih 10/0,4 kV trafostanica Urbanističkim planom je određena gradnja još dvije nove trafostanice 10/0,4 kV i izvedba odgovarajuće elektrokabelske mreže. Postojeći zračni vodovi se mogu kablirati. Položaj novih trafostanica i nove elektrokabelske mreže je približan i može se mijenjati na temelju stvarnih potreba, odnosno u skladu s dinamikom gradnje na tom području. Unutar građevne čestice trafostanice približne veličine 7 x 8 m treba biti postavljena građevina nove TS koja može biti smještena do ruba čestice prema prometnoj površini.

(3) Omogućava se postavljanje tipskih armirano-betonskih TS. Trafostanice moraju biti udaljene minimalno 1,0 m od granice građevne čestice, osim prema prometnoj površini. Vrata za ulaz u TS moraju biti kolno dostupna.

(4) Planirane trafostanice se interpoliraju u postojeću 10 kV mrežu preko kabela 10 (20) kV koji se polažu u zemlju sukladno grafičkom rješenju prikazanom na kartografskom prikazu broj 2.2 „Elektroenergetska mreža, pošta i telekomunikacije“ u mjerilu 1:2000. Sva mjerenja i zaštite moraju biti sukladne važećim propisima. Prilikom gradnje ili rekonstrukcije elektroenergetskih objekata treba obratiti pažnju na slijedeće uvjete:

- lokacije za nove TS odabrane su tako da je osiguran pristup vozilom radi gradnje, održavanja i upravljanja, a u pravilu se postavljene u središtu konzuma, tako da se osigura kvalitetno napajanje do krajnjih potrošača na izvodima. Omogućava se gradnja i drugih trafostanica 10(20)/0,4 kV ukoliko se za to javi potreba;
- nove TS trebaju biti pomno oblikovana u skladu s krajobraznim vrijednostima. Građevina trafostanice se mora graditi s ravnim krovom, suvremeno oblikovana upotrebom suvremenih materijala. Obvezno je hortikulturno uređenje okoliša, mogućnost uređenja zelene ograde;
- dubina kabelskih kanala iznosi 0,8 m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2 m;
- Minimalna horizontalna udaljenost od vodovoda, kanalizacije i TK vodova iznosi 50 cm;
- širina kabelskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela;
- na mjestima prelaska preko prometnica kabeli se provlače kroz PVC cijevi promjera $\Phi 110$, $\Phi 160$, odnosno $\Phi 200$ ovisno o tipu kabela (JR, nn, VN);
- prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kabelske trase obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50 mm²;
- elektroenergetski kabeli polažu se, gdje god je to moguće, u nogostup prometnice stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabeli. Ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°.

Električna mreža javne rasvjete

(5) Rasvjeta ulica unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja i unutar planiranih prostornih cjelina i zona napajati će se iz planiranih trafostanica 10-20/0,4 kV preko kabelskih razvodnih ormara javne rasvjete. Tip i vrsta stupova javne rasvjete i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade glavnog projekta javne rasvjete planiranih prometnica i površina.

Ostali izvori energije

(6) Urbanističkim planom se predviđa racionalno korištenje energije korištenjem dopunskih izvora, prvenstveno energija sunca. Dopušta se postavljanje opreme za iskorištavanje energije sunca na svim građevinama izvan ruralnih cjelina ambijentalne vrijednosti, ili na pojedinačnim građevinama koje imaju obilježje spomenika kulture.

(7) Program korištenja plina omogućava gradnju plinske infrastrukture u slučaju osiguranja korištenja plina na području grada Omiša. Plinska infrastruktura pretežno se gradi unutar prometnih površina.

5.4 Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 35.

(1) Vodove komunalne infrastrukture je potrebno u pravilu postavljati unutar koridora kolnih i ostalih ulica.

(2) Moguća su odstupanja u pogledu rješenja objekata i trasa komunalne infrastrukturne mreže, sadržanih u ovom Urbanističkom planu, radi usklađenja s planovima i preciznijim geodetskim izmjerama, tehnološkim inovacijama i dostignućima. Položaj i trase i njima pripadajućih objekata će se prilagoditi najboljem mogućem rješenju u skladu sa planiranom namjenom, zakonskim uvjetima, te postojećim stanjem sustava.

(3) Prilikom izrade projekata za komunalnu infrastrukturu, kod svih daljnjih faza projektiranja i izvođenja instalacije, potrebno se pridržavati svih važećih zakona i propisa, koji se odnose na ovu instalaciju, te uporabljeni materijal i oprema moraju se ugrađivati shodno standardima i preporukama proizvođača. Točan položaj cjevovoda, hidranata, crpnih stanica, okna i drugog iz sustava vodoopskrbe i odvodnje odrediti će se u tehničkoj dokumentaciji za ishođenje akta za građenje sukladno propisima.

5.4.1 Vodoopskrbna mreža

Članak 36.

(1) Vodoopskrba područja Mlija - Borak vrši se iz regionalnog sustava Zagrad s kondicioniranjem vode u Zakučcu na visini 274,00 mnm. Na tom području su izvedene i u funkciji su tri vodospreme najviše opskrbne zone Omiša (i crpna stanica uz vodospremu Borak kojom se voda tlači do vodospreme Pešići):

- vodosprema Mlija, kapaciteta $V=400 \text{ m}^3$, kote dna 60,00 mnm
- vodosprema Borak, kapaciteta $V=2000 \text{ m}^3$, kote dna 170,00 mnm
- vodosprema Pešići, kapaciteta $V=100 \text{ m}^3$, kote dna 270,00 mnm

(2) Razvodnom mrežom potrebno je opskrbiti vodom sva područja. Moguće je planirati i druge objekte vodoopskrbe radi detaljnije razrade i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava, kao i manja odstupanja predloženih trasa i profila cjevovoda vodoopskrbnih sustava, te smještaja kapitalnih i drugih građevina. Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu broj 2.3 „Vodoopskrbna mreža“ 1:2000 je orijentacijska pa su moguće izmjene u odnosu na stvarni položaj vodova i novu projektiranu mrežu.

(3) Utvrđuje se obveza izvedbe svih novih vodova (opskrba građevina vodom te hidrantska mreža) od lijevano-željeznih NL cijevi promjera 80 i 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. Na svim križanjima (skretanjima) potrebno

je izvesti odgovarajuća betonska zasunska okna. Sva okna moraju imati tipske lijevano-željezne poklopce.

(4) Cijevi za vodoopskrbu, ukoliko se postavljaju u prometnici, locirane su na udaljenosti 1,0 m od ivičnjaka, sa dubinom ukopavanja min. 1,20 m računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice, te kontrolnim šahtama u čvorovima. Vodoopskrbne cijevi se gdje god je to moguće postavljaju na suprotnu stranu prometnice u odnosu na kanalizaciju otpadnih voda i uvijek iznad kanalizacijskih cijevi i kanala. Vodovodne instalacije trebaju poštivati horizontalne i vertikalne udaljenosti od ostalih vodova, kako je to naznačeno u ovim odredbama.

(5) Kod novih građevina, obvezna je 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.

(6) Obveza izvedbe hidrantske mreže u skladu s posebnim propisima. Hidranti se izvode kao tipski nadzemni hidranti s minimalno dva priključka za vatrogasna crijeva. Polaganje vodova hidrantske mreže izvodi se kao i polaganje ostalih vodova.

(7) Postojeći lokalni izvori (izvori, gustomirne, bunari, česme i sl.) moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave (gustomirne, bunari, crpke i cisterne), koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema postojećim propisima i udaljene od mogućih zagađivača.

(8) Rješenje vodoopskrbne mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.3 „Vodoopskrbna mreža“ u mjerilu 1:2000.

5.4.2 Odvodnja otpadnih voda

Članak 37.

(1) Prema usvojenom idejnom rješenju odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda grada Omiša (srpanj 1994. godine) zasebnim sustavom odvodnje je obuhvaćeno područje Omiša od zapadne granice prema općini Dugi Rat do Balića rata na istoku.

(2) Kanalizacija je separatnog (razdjelnog) tipa. Odvodnja fekalne kanalizacije predviđa se u mjesnu fekalnu kanalizaciju - glavni kolektor, koji prolazi trasom državne ceste D-8 izvan obuhvata Urbanističkog plana. Profil glavnog kolektora je F 400 te se na njega spajaju svi korisnici pojedinih cjelina. Fekalne vode se odvođe glavnim kolektorom do pročišćivača otpadnih voda (na području „Ribnjaka“). Urbanističkim planom se uvjetuje obveza izvedbe odvodnje otpadnih i oborinskih voda (razdjelni sustav) sukladno kartografskom prikazu broj 2.4 „Odvodnja otpadnih voda“ u mjerilu 1:2000. Omogućava se izmjena trase kolektora odvodnje, ukoliko se pokaže potreba za racionalnijim rješenjem u skladu s terenskim prilikama.

(3) Izvedba svih novih kolektora (vodovi) fekalne kanalizacije trebaju imati cijevi odgovarajućih promjera. 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. Na svim križanjima, skretanjima i spojevima treba biti osigurana izvedba odgovarajućih okana (betonsko, ACC ili PEHD). Svako okno mora imati odgovarajući tipski lijevano-željezni poklopac koji se izvodi u razini završne obrade terena.

(4) Na sustav odvodnje fekalnih otpadnih voda potrebno je priključiti sve građevine. Objekti tj. pogoni (praonice, restorani i sl.) koji zbog tehnoloških procesa proizvode otpadne vode koje ne zadovoljavaju granične vrijednosti i dopuštene koncentracije za ispuštanje u sustav javne odvodnje, trebaju imati uređaj za prethodno čišćenje, kojim postižu granične vrijednosti i dopuštene koncentracije.

(5) Do izgradnje planiranog sustava odvodnje, iznimno se kao privremeno rješenje, dopušta priključak na vodonepropusnu sabirnu jamu za zgradu kapaciteta do 10 ES, a za veći kapacitet obvezna je izgradnja zasebnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, sukladno posebnim propisima. Vodonepropusna sabirna jama mora se graditi na građevnoj čestici osnovne zgrade na udaljenosti od najmanje 3,0 m od granice građevne čestice. U slučaju gradnje nepropusne sabirne jame obvezno je osigurati mogućnost pražnjenja jame putem autocisterne, odnosno obvezna je gradnja prometne površine do građevne čestice. Širina prometne površine je najmanje 3,0 m. Prilikom gradnje sabirne jame potrebno je osigurati mjere zaštite od klizanja i puzanja što može nastati kao posljedica iskopa terena. U tom slučaju potrebno je iskope svesti na najmanju moguću mjeru, osigurati pravilno temeljenje sabirne jame koje mora potvrditi ovlašteni geolog prije nastavka građenja sabirne jame.

(6) Odvodnja postojećih bujičnih i izvorskih voda planira se kanalima ispod državne ceste D8 izvesti do recipijenta (mora). Površinska odvodnja u predviđeni sustav kanalizira se preko odgovarajućih uličnih slivnika. Odvodnju oborinskih voda sa građevina i otvorenih površina riješiti na način da se ne ugrozi okolno zemljište. "Onečišćene" oborinske vode, sa parkirališta i drugih manipulativnih površina, prije ispuštanja u recipijent potrebno je pročistiti na separatoru masti i ulja. Detaljna pozicija separatora i ispusta odredit će se nakon izrade odgovarajućih projekta odvodnje oborinskih voda.

(7) Odvodnja oborinskih voda s terena ali i odvođenje podzemnih voda od značaja je za stabilnost padine terena. Oborinska voda se usmjerava u postojeće bujice i potoke te oborinske kanale kojima se voda odvodi do mora a za što je potrebno osigurati odgovarajuće propuste u prometnici izvan obuhvata Urbanističkog plana. Kod zahvata u terenu i izgradnje građevina na padinama potrebno je izvesti kvalitetni drenažni sustav i sustav oborinske odvodnje koji imaju funkciju prikupljanja i odvodnje oborinskih i podzemnih voda.

(8) U svrhu prevencije potencijalnog klizanja potrebno je predvidjeti odgovarajuću odvodnju i drenažu:

- površinska odvodnja pomoću jaraka i kanala,
- dubinska drenaža gradnja drenažnih rovova od krupnozrnatog materijala,
- samodrenirajuće horizontalne bušotine malog promjera,
- vertikalni bunari velikog promjera s gravitacijskim dreniranjem,
- sadnja vegetacije i druge odgovarajuće mjere.

(9) Odvodnja i drenaža područja gradi se kao javni sustav i preduvjet je za gradnju na građevnoj čestici. Nadležno javnopravno tijelo daje uvjete priključenja na sustav odvodnje.

5.4.3 Uređenje voda i zaštita vodnog režima

Zaštita od štetnog djelovanja voda

Članak 38.

(1) Zaštita od štetnog djelovanja povremenih bujičnih vodotokova, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, provoditi će se i dalje izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama. U svrhu tehničkog održavanja, te radova građenja, uz bujične vodotokove treba osigurati zaštitni pojas minimalne širine od 5,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba

čestice javnog vodnog dobra. U zaštitnom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje 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. Posebno se zaštitni pojas može smanjiti do 3,0 m širine ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima za svaki slučaj posebno. Svaki vlasnik, odnosno korisnik građevine ili zemljišta smještenog uz korito vodotoka ili česticu javno vodno dobro dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije gradnjom građevine ili njenim priključenjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovati eroziju u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakav materijal u korito vodotoka.

(2) Postojeća neregulirana korita povremenih bujičnih tokova i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu sprovedu oborinske i druge površinske vode do ulijeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama. Projektno rješenje uređenja korita sa svim potrebnim objektima, smjestiti najvećim mogućim dijelom na česticu „javno vodno dobro“ iz razloga izbjegavanja imovinsko – pravnih sporova kao i razloga prilagodbe uređenja važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, a koje će istovremeno omogućiti siguran i blagovremen protok voda vodotoka, te održavanje i čišćenje istog. Dimenzioniranje korita treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobivenu kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda.

(3) Održavanje korita povremenih bujičnih tokova i oborinskih kanala od posebnog je značaja za ovo područje ugroženo klizanjem i puzanjem terena.

(4) U iznimnim slučajevima, u svrhu osiguranja i formiranja što kvalitetnijeg prometnog koridora, ne isključuje se regulacija ili izmještanje vodotoka u obliku odgovarajuće natkrivene armirano – betonske kinete (min. propusne moći 100-godišnjih velika voda) i na način koji će omogućiti njeno što jednostavnije održavanje i čišćenje (natkrivanje izvesti pomičnim armirano betonskim pločama duž što većeg dijela dionice i sa što više revizijskih okana). Trasu regulirane natkrivene kinete u sklopu prometnice, u pravilu, postaviti uz jedan od rubova prometnice ili ispod samog pločnika kako bi ostao siguran za česticu javnog vodnog dobra. Projektno rješenje regulacije ili izmještanja vodotoka treba uskladiti sa zahtjevima stručnih službi Hrvatskih voda.

(5) Na mjestima gdje trasa prometnice poprečno prelazi preko bujičnih vodotoka i odvodnih kanala, predvidjeti mostove ili propuste takvih dimenzija koji će nesmetano propustiti mjerodavne protoke. Ukoliko je potrebno predvidjeti i rekonstrukciju postojećih propusta zbog male propusne moći ili dotrajalosti, treba predvidjeti oblaganje uljeva i izljeva novoprojektiranih ili rekonstruiranih propusta u dužini min. 3,0 m, odnosno izraditi tehničko rješenje eventualnog upuštanja „čistih“ oborinskih voda u korito vodotoka kojim će se osigurati zaštita korita od erozije i neometan protok vodotoka. Detalje upuštanja oborinskih voda investitor treba usuglasiti sa stručnim službama Hrvatskih voda. Tijekom izvođenja radova potrebno je osigurati neometan protok kroz korito vodotoka. Na mjestima gdje prometnica prolazi preko reguliranog vodotoka (trapezno obloženo korito, betonska kineta i sl.) konstrukciju i dimenzije osnovnih elemenata mosta ili propusta sa svim pripadnim instalacijama treba odrediti na način koji neće umanjiti projektirani slobodni profil korita, kojim će se osigurati statička stabilnost postojeće betonske kinete, zidova ili obaloutvrde, odnosno kojim se neće poremetiti postojeći vodni režim. Os mosta ili propusta postaviti što okomitije na uzdužnu os korita, a širina istog treba biti dovoljna za prijelaz planiranih vozila. Konstrukcija mosta ili propusta mora se funkcionalno i oblikovno uklopiti u postojeće i buduće prostorno plansko rješenje toga prostora.

(6) Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kabeli i dr.), zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima, nije dopušteno uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra. Vođenje trase, paralelno sa reguliranim koritom vodotoka, izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se

osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita. Kod nereguliranih korita, udaljenost treba biti minimalno 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja inundacijskog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima, udaljenost polaganja se može smanjiti, a to treba utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima i za svaki slučaj posebno.

(7) Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti u okviru konstrukcije mosta ili propusta a iznad vodotoka. Mjesto prijelaza izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacije prolaze ispod korita, investitor je dužan mjesto prijelaza osigurati na način da instalaciju uvuče u betonski blok čija će gornja kota biti 0,50 m ispod kote reguliranog ili projektiranog dna vodotoka. Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnim službama Hrvatskih voda. Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način. Teren devastiran radovima na trasi predmetne instalacije i uz njihovu trasu, dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

Zaštita voda

Članak 39.

Prilikom gradnje i uređenja prostora obuhvaćenog Urbanističkim planom potrebno je osigurati zakonom propisane mjere zaštite voda i mora od onečišćenja koje može nastati kao posljedica tih aktivnosti u prostoru. To se posebno odnosi na obvezu gradnje sustava odvodnje otpadnih voda bilo priključenjem na javnu kanalizaciju ili na gradnju sabirne jame ili vlastitog uređaja za pročišćavanje. Nije dopušteno upuštanje otpadnih zagađenih voda u povremene bujične vodotoke i oborinske odvodne kanale.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 40.

(1) Zelene površine u obuhvatu Urbanističkog plana su prikazane u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000, broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1:2000 i broj 4. Načini i uvjeti gradnje u mjerilu 1:2000.

(2) Zelene površine, određene u kartografskom prikazu „Korištenje i namjena površina“ obuhvaćaju slijedeće površine:

- uređene zelene površine (Z)
- zaštitne zelene površine (Z1)
- prirodni krajobraz

(3) Uređene zelene površine (Z) planirane su sjeverno i južno od starog groblja. Osim funkcionalne i estetske uloge imaju i ekološku funkciju. Omogućava se sadnja drvoreda uz kolne i pješačke prometnice, gdje dopuštaju terenski uvjeti.

(4) Zaštitne zelene površine (Z1) obuhvaćaju preko 20% površine zemljišta u obuhvatu Urbanističkog plana. To su površine koje se obrađuju ili prirodno zelenilo s kamenim međama i gomilama. Od posebnog su značaja za očuvanje stabilnosti padine. Potrebno je pošumljavanje i obrađivanje površina te osiguranje površinske i podzemne odvodnje oborinskih voda. Omogućava se proširenje planiranih ulica, uređenje otvorenih javnih parkirališta te vidikovaca na povoljnim točkama zaštitnih zelenih površina.

(5) Prirodni krajobraz čine predjeli osobitih krajobraznih vrijednosti kao i područja opasnosti od odrona. Uz postavljene zaštitne mreže omogućava se postavljanje i drugih zaštita naselja od odrona. Na vapnenačkom grebenu, Boračkoj glavici, s crkvom sv. Stjepana iz 16. stoljeća, omogućava se

uređenje odmorišta i vidikovaca te rekonstrukcija postojećih manjih ruševnih građevina i bunkera, isključivo u izvornom obliku i uređenje terena – izletišta, vidikovca uz suglasnost nadležnog tijela za zaštitu spomenika kulture.

(6) Obuhvat planiranog vidikovca na dijelu Boračke glavice ucrtan je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1:2000 i broj 4. Načini i uvjeti gradnje u mjerilu 1:2000.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO - POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

7.1 Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

Članak 41.

Zaštita prirode

(1) Na području obuhvata Urbanističkog plana ne nalaze se zaštićena područja temeljem Zakona o zaštiti prirode. Uvjeti zaštite prirode obuhvaćaju slijedeće:

- osigurati pročišćavanje svih otpadnih voda,
- prilikom planiranja i uređivanja građevina koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi,
- prilikom ozelenjavanja područja koristiti autohtone biljne vrste a eventualno postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.

(2) Na području obuhvata Urbanističkog plana ne nalaze se područja ekološke mreže sukladno posebnim propisima.

7.2 Mjere zaštite kulturno - povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Članak 42.

Zaštita kulturnih dobara provodi se kao kontinuirani proces i na temelju stalnih istraživanja. Stoga se popis zaštićenih kulturnih dobara mijenja te nadopunjuje i vodi u nadležnom tijelu zaduženom za zaštitu spomenika kulture. Kulturna dobra navedena u ovim Odredbama dijele se na zaštićena kulturna dobra u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, te ostala kulturna dobra koja se štite Prostornim planom bez obzira na registar zaštićenih kulturnih dobara koji se vodi u nadležnom tijelu zaduženom za zaštitu spomenika kulture.

Područja arheološke baštine

Članak 43.

(1) Unutar arheoloških zona, unutar ili van postojećih naselja, potrebno je prilikom radova osigurati arheološki nadzor. Sukladno rezultatima arheološkog nadzora, nadležno konzervatorsko tijelo određuje daljnje postupanje, odnosno može:

- odbiti zahtjev i trajno obustaviti radove na tom nalazištu;
- dopustiti nastavak radova uz određivanje mjera zaštite arheološkog nalazišta;
- dopustiti nastavak radova određivanjem konzervatorskih uvjeta, odnosno izmijeniti rješenje o prethodnom odobrenju.

(2) Arheološko nalazište koje je zaštićeno kao pojedinačna kulturna dobra obuhvaća:

NASELJE	LOKALITET	Obuhvat
Borak	Arheološka zona Baučići (antički Oneum) Z-5970	Prema kartografskom prikazu broj 3. „Uvjeti uređenja zaštite prostora“ u mjerilu 1:2000
Omiš-Borak	Crkva Gospe Snježne i sv Luke sa starim grobljem na arheološkom nalazištu Z-5186	kat. čest. 614, 615 i 616 (č.zem.399) zk.ul.220 i 220/5 Omiš

(3) Unutar arheološke zone Baučići, na području na kojemu se Urbanističkim planom predviđa mogućnost gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina, obvezuje se nositelj zahvata da osigura arheološko rekognosciranje prostora prije početka bilo kakvih radova te sukladno rezultatima rekognosciranja, zaštitna arheološka istraživanja.

(4) Prostornim planom štiti se slijedeća arheološka baština:

NASELJE	LOKALITET
Borak	Pešići, antičko naselje
	Mlija, antička nekropola

(5) Zaštita arheološke baštine koja se štiti Urbanističkim planom predstavlja arheološke lokalitete koji su evidentirani na temelju povremenih pojedinačnih nalaza i za sada ne postoje utvrđene granice zaštite. Prilikom izvođenja građevinskih radova u blizini nalazišta, tijela uprave zadužena za poslove graditeljstva dužne su upozoriti izvoditelje radova na mogućnost nalaza i pojačani oprez. U slučaju da se kod izvođenja građevinskih radova na bilo kojem lokalitetu (i na onima koji nisu poznati ni evidentirani kao arheološka zona) pojave nalazi, izvoditelj je dužan odmah privremeno obustaviti radove i obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel zbog nadzora i utvrđivanja uvjeta za daljnju gradnju.

Granice područja antičkog naselja Pešići i antičke nekropole na području Mlija nisu utvrđene, pa je potrebno kod svih iskopa na području ruralne cjeline Pešići i neizgrađenih čestica zemljišta na području Mlije osigurati arheološki nadzor radi zaštite eventualnih nalaza.

Zaštita kulturno povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Članak 44.

(1) Građevni sklopovi koji su zaštićeni kao pojedinačno kulturno dobro uređuju se isključivo temeljem posebnih uvjeta i prethodnog odobrenja nadležne službe zaštite spomenika kulture. Sakralni i civilni građevni sklopovi mogu mijenjati namjenu (metoda revitalizacije) tek temeljem izvršene konzervacije koja može uključivati metodu anastilozne, restauracije i tipološke rekonstrukcije ukoliko se takve metode potvrde kao poželjne u postizanju integriteta kulturnog dobra.

(2) Krajnji jugoistočni, manji dio obuhvata Urbanističkog plana je dio zaštićene kulturno povijesne cjeline Omiša (upis u Registar kulturnih dobara RH pod brojem Z-4066), dio zone A i dio zone B. U zoni zaštite, za svaki zahvat, je potrebno ishoditi prethodnu suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela. Moguća je rekonstrukcija objekata kao i javnih gradskih površina. Svi zemljani radovi mogu se obavljati prema posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe, kojima se, ovisno o pojedinoj lokaciji, mogu i ne moraju odrediti arheološka istraživanja ili arheološki nadzor. Na temelju rezultata provedenih arheoloških istraživanja ili arheološkog nadzora odredit će se daljnji tretman lokacije.

(3) Zaštićena pojedinačna kulturna dobra i građevni sklopovi obuhvaćaju slijedeće:

NASELJE	LOKALITET	OBUH VAT
Omiš	Crkva na Skalicama i franjevački samostan, Omiš Z-5126	čest.zem. (zgr.) 1112, 1113, 1114 i 1115 (z.k.uložak broj 231) Omiš

(4) Građevni sklop, koji je zaštićen kao pojedinačno kulturno dobro, uređuju se isključivo temeljem posebnih uvjeta i prethodnog odobrenja nadležne službe zaštite spomenika kulture. Sakralni i civilni građevni sklopovi mogu mijenjati namjenu (metoda revitalizacije) tek temeljem izvršene konzervacije koja može uključivati metodu anastilozne, restauracije i tipološke

rekonstrukcije ukoliko se takve metode potvrde kao poželjne u postizanju integriteta kulturnog dobra.

(5) Prostornim planom štiti se slijedeća pojedinačna građevina:

NASELJE	GRAĐEVINA	
Borak	crkva sv. Stjepana	sakralna građevina

(6) Crkva sv Stjepana smještena je na istaknutom dijelu vapnenačkog grebena (Boračka glavica) s mogućim pješačkim prilazom. Crkva je danas ugrožena neposrednim i neprimjerenim položajem TV (FM) odašiljača i TV pretvarača.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 45.

(1) Na području Mlija-Borak predviđa se organizirano prikupljanje komunalnog otpada i odvoženje na županijsko odlagalište komunalnog otpada, odnosno u Centar za gospodarenje otpadom kada bude izgrađen, a koji priprema Splitsko dalmatinska županija. Na području grada Omiša planira se gradnja transfer stanice i reciklažnog dvorišta na području Zakučca unutar gospodarske zone (I1, I2).

(2) Poželjno je, već na mjestu nastanka otpada, vršiti primarnu selekciju otpada i u tom cilju postaviti kante/kontejnere za različite vrste otpada. Kante/kontejnere treba postavljati na kolno lako pristupačna mjesta koja neće ugrožavati korištenje okolnog prostora niti ugrožavati urbane vrijednosti područja.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 46.

(1) Područje Mlija Borak je smješteno na nestabilnom dijelu strme padine. S obzirom na uvjete na padini, geomorfološke procese, fizičke procese i antropogene utjecaje područje je u stanju stalnog puzanja, za što ne postoje prirodne predispozicije smirivanja. Aktivnošću padinskih procesa trajno su ugroženi stambeni objekti i obilaznica Omiša (u gradnji). Stoga je nužno, što hitnije, izvesti detaljne istražne radove na temelju kojih je potrebno izraditi projekt potrebne odvodnje i uređenja terena te izvršiti sanacijske radove na kritičnim dijelovima područja.

(2) Temeljem iskustvenih podataka na sličnim lokalitetima, sanaciju u provom redu treba usmjeriti na dreniranje podzemnih voda i odvodnju površinskih voda budući da vode bitno utječu na pogoršanje stabilnosti terena degradirajući fizikalno mehanička i deformabilna svojstva pojedinih litoloških članova kojim izgrađuju padinu.

(3) Drenažnim sustavom je potrebno regulirati i kontrolirano provoditi tokove podzemnih voda i na taj način smanjiti njihovo nepovoljno djelovanje na stabilnost terena. Pored kontroliranog prihvaćanja i odvoda podzemnih voda drenažni sustavi služe da svojom konstrukcijom i kamenom ispunom stabiliziraju teren i tako dvostruko korisno djeluju na stabilnost terena. Izrada mreže otvorenih kanala za prihvat i kontrolirani odvod površinskih voda također je jedna od stabilizacijskih mjera budući da površinske vode prodiru u teren kroz pukotine na površini terena koje su nastale klizanjem. Potrebno je izvršiti prihvaćanje i kontrolirani odvod površinskih voda sustavom otvorenih gravitacijskih kanala koji se mogu stalno koristiti i efikasno popravljati i održavati. Osim označenih bujica i potoka (u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana) potrebno je graditi i uređivati i druge otvorene kanale za uspješno provođenje površinskih voda do mora.

(4) Da bi se spriječilo erodiranje i pospješilo prosušivanje gornjih dijelova terena, potrebno je zadržati postojeće poljoprivredne površine te provoditi pošumljavanje terena, odnosno sadnju pogodnim autohtonim biljnim vrstama na mjestima koja se nalaze u labilnom stanju ravnoteže i nisu pogodna za obrađivanje.

(5) Sanacijske mjere, zbog specifičnosti padine, su složene i skupe, pa je pri izvođenju projekta sanacije i održavanja sanacijskih mjera nužan multidisciplinarni pristup i suradnja svih nadležnih i zainteresiranih strana (Grad Omiš, komunalne službe, Hrvatske vode, Hrvatske ceste, Hrvatske šume i lokalnom stanovništvu). Poseban problem je nepostojanje sustava za prihvat dreniranih voda na nižim kotama i odgovarajućih propusta kroz prometnice unutar i izvan područja obuhvata Urbanističkog plana.

(6) Radi navedenih problema iz ovog članka, svaka nova gradnja na ovom području, bez prethodno provedenih mjera sanacije, predstavlja rizik za tu gradnju i okolno područje.

(7) Za svaku pojedinačnu lokaciju prije projektiranja planirane izgradnje nužno je provesti detaljnija geološko-geotehnička istraživanja terena (istražno bušenje, geološka i hidrogeološka istraživanja itd.), kojima bi se egzaktno definirala geološka građa terena po dubini, odnosno definirala dubina pojave i značajke matične stijene pogodne za temeljenje planiranih građevina. Tim istraživanjima eventualno bi se definirali dijelovi terena sa većom mogućnosti pojave deformacija (klizanje i puzanje), zatim pojava i nivo podzemne vode koja ima vrlo velik utjecaj na stabilnost padine.

(8) U sklopu globalnih mjera prilikom izgradnje prometne infrastrukture potrebno je predvidjeti sustav oborinske odvodnje koji bi mogao ujedno prihvatiti i dio drenažnog sustava. Postojeći bujični vodotoci koji su zapušteni i uzurpirani moraju se staviti hitno u funkciju s ciljem stvaranja povoljnijih uvjeta glede odvodnje i mogućnosti dubinskog dreniranja terena, a sve s ciljem osiguranja bolje globalne sigurnosti i stabilnosti cijelog prostora koji je predmet obuhvata.

(9) Kod planiranja budućih cestovnih pristupa stambenom području Borak i Mlija preporuča se rezervirati određene dovoljno široke koridore mogućih priključaka na državne ceste kako bi se smanjili troškovi izrade geotehničkih građevina (potporni zidovi, sidrene konstrukcije, piloti i sl.) kao i potreba za zaštitom stambenih građevina tijekom izgradnje.

(10) Na rubnim dijelovima potencijalnih klizišta/puzišta preporuka je da se ugrade reperi i inklinometri za geodetsko praćenje pomaka tijekom vremena, a što će poslužiti za ocjenu aktivnosti klizišta, a time i utvrđivanja potrebe za poduzimanjem aktivnih mjera sanacije.

(11) Na dijelu područja opasnosti od odrona izvedene je zaštitna mreža i prikazana na kartografskom prikazu broj 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ u mjerilu 1:2000. Prema potrebi moguća je izvedba zaštitnih mreža i na drugim dijelovima na kojima postoji opasnost od odrona stijena.

Mjere zaštite i spašavanja

Članak 47.

(1) Urbanistički plan je izrađen u skladu sa „Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Grada Omiša“, odnosno osigurane su sve mjere zaštite propisane tim zahtjevima čijom će se implementacijom umanjiti posljedice i učinci djelovanja prirodnih i antropogenih katastrofa i velikih nesreća po kritičnu infrastrukturu te povećati stupanj sigurnosti stanovništva, materijalnih dobara i okoliša.

(2) Zahtjevi zaštite i spašavanja odnose se na ugroze po stanovništvo i materijalna dobra na području Grada Omiša, te su podijeljene prema mogućim opasnostima i prijetnjama koje

mogu izazvati nastanak katastrofe i velike nesreće na području obuhvata Urbanističkog plana.

Zaštita od poplava (bujice)

Članak 48.

(1) Mjere zaštite od poplava izazvane bujicama uključuju građenje regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, kao i obavljanje svih potrebnih radova tehničkog održavanja vodotoka bujica i ostalih vodnih građevina te gradnja sustava oborinske odvodnje koja obuhvaća površinske i podzemne vode.

(2) Građevinske mjere zaštite od bujica uključuju obavljanje svih potrebnih radova gospodarskog i tehničkog održavanja bujica i vodnih građevina te sustavnog obavljanja tehničkog promatranja ključnih vodnih građevina, te je sukladno tome potrebno:

- Proširiti i urediti tokove bujica.
- Izgraditi pregrade na bujicama i izvršiti pošumljavanje bujica.
- Onemogućiti gradnju u zahvatu bujica te spriječiti izazivanje erozije tla zbog gradnje putova, stambenih i drugih objekata i odlagališta otpada.
- U suradnji sa nadležnim javnopravnim tijelom utvrditi konkretne mjere koje treba poduzeti na koritu bujice u kritičnom području, produbljivanje i proširenje korita koje je sve pliće zbog dugogodišnjih nanosa šljunka te uređenje, čišćenje i održavanje.
- Utvrditi gdje su kritične točke mogućeg izlivanja vode iz korita bujice.

(3) Preventivne mjere zaštite od poplava sastoje se od provedbi mjera operativne obrane od poplava. Kod primjene navedenih mjera koriste se pregledne pedološke karte s erozivnim i poplavnim područjima i vodotocima.

(4) Općenite mjere zaštite za zaštićene prirodne vrijednosti:

- Onemogućavaju se sve radnje kojima se na prirodnim vrijednostima narušavaju svojstva zbog kojih su ocjenjeni vrijednima,
- U što većoj mjeri zadržati prirodne kvalitete prostora radi očuvanja prirodnog pejzaža i okruženja te stabilnosti padine.
- Kod zahvata u prostoru voditi računa o zaštiti prirodnog krajobraza.
- U suradnji sa nadležnim javnopravnim tijelom utvrditi konkretne mjere koje treba poduzeti u zaštiti stanovništva i materijalnih dobara.

Zaštita od potresa

Članak 49.

(1) Područje grada Omiša pripada zoni ugroženosti od potresa intenziteta potresa od VIII stupnja MSK. Taj intenzitet obuhvaća razorni potres koji znatno oštećuje četvrtinu zgrada, pojedine zgrade se ruše i mnoge zgrade postaju nepodesne za stanovanje. Na mokrom tlu i na obroncima nastaju pukotine.

(2) Sukladno navedenom, u postupku planiranja, priprema i provođenja potrebnih mjera zaštite i spašavanja ljudi i materijalnih dobara od posljedica potresa, potrebno je voditi računa o osiguranju protupotresnih mjera prilikom projektiranja zgrada, mogućim stupnjevima oštećenja i kvantitativnim posljedicama koje se mogu očekivati za predvidivi najveći intenzitet potresa,

(3) U svrhu efikasne zaštite od potresa potrebno je konstrukcije svih građevina planiranih za izgradnju uskladiti sa zakonskim i pod zakonskim propisima za predmetnu seizmičku zonu uz odgovarajuće geomehaničko ispitivanje terena kako bi se postigla maksimalna sigurnost konstrukcija.

(4) 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 požara, elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

(5) Planirane građevine a koje koristi veći broj različitih korisnika, te javno prometne površine i prometne površine u javnoj upotrebi, moraju biti građene na način da se spriječi stvaranje arhitektonsko – urbanističkih barijera.

(6) Kao preventivna mjera zaštite od potresa (VIII^o MSK), zona urušavanja zgrade ne smije zahvaćati kolnik ceste. Zona urušavanja oko zgrade iznosi pola njene visine (H/2). Ako između dvije zgrade prolazi cesta, njihova međusobna udaljenost mora iznositi najmanje:

$$D_{min} = H1/2 + H2/2 + 5 \text{ metara}$$

gdje je:

D_{min} - najmanja udaljenost zgrada mjereno na mjestu njihove najmanje udaljenosti;

H1 - visina prve zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj;

H2 - visina druge zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj.

(7) Za udaljenosti, koje su manje od udaljenosti određenih gornjim stavkom međusobni razmak zgrada može biti i manji pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano:

- da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje od elementarnih nepogoda,
- da u slučaju ratnih razaranja rušenje zgrade neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim građevinama.

(8) Potrebno je osigurati dovoljno široke i sigurne evakuacijske putove te omogućiti nesmetan pristup svih vrsti pomoći u skladu s važećim propisima o zaštiti od požara, elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

Tehničko - tehnološke katastrofe izazvane nesrećama u gospodarskim objektima

Članak 50.

(1) Ukoliko se u planiranim zgradama koriste zapaljive tekućine i plinovi, potrebno je te dijelove zgrada izgraditi sukladno važećim propisima koji uređuju predmetnu problematiku smjestiti izvan stambenih naselja.

(2) Prijevoz opasnih tvari za lokalnu opskrbu potrebno je usmjeriti u što većoj mjeri izvan stambenih naselja osim u dijelu gdje dostava pojedinim subjektima nije drugačije moguća.

(3) Za potrebe gašenja požara u hidrantskoj mreži treba, ovisno o broju korisnika, osigurati potrebnu količinu vode i odgovarajućeg tlaka. Prilikom gradnje i/ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno propisima.

(4) Kretanje i distribuciju opasnih tvari potrebno je kontinuirano pratiti putem nadležnih institucija te u suradnji sa gospodarskim subjektima poduzeti preventivne mjere zaštite.

(5) Nove građevine, u kojima se pojavljuju opasne tvari (pogoni, skladišta), ne mogu se graditi u neposrednoj blizini naselja, društvenih i športsko – rekreacijskih objekata, izvora pitke vode te okupljališta, stoga ih je potrebno locirati na način da u slučaju nesreće ne ugrožavaju korisnike okolnih sadržaja.

Mjere zaštite od požara

Članak 51.

(1) U svrhu osiguranja mjera zaštite od požara Urbanističkim planom je vođeno računa o slijedećem:

- mogućnost evakuacije i spašavanja ljudi i imovine na način da je, uz postojeći, osiguran još jedan dodatni kolni pristup području te da je planirana ulična mreža kolnih i pješačkih prometnica kojima je omogućen pristup građevnim česticama;
- o sigurnosnim udaljenostima između građevina i njihovom požarnom odjeljivanju;
- osiguranju pristupa i operativnih površina za vatrogasna vozila;
- osiguranju dostatnih izvor vode za gašenje, uzimajući u obzir postojeće i nove građevine te njihova požarna opterećenja i zauzetost osobama.

(2) Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku a u dijelu posebnih propisa gdje ne postoje hrvatski propisi koriste se priznate metode proračuna i modela. Posebnu pozornost obratiti na:

- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN broj 35/94, 142/03)
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara (NN broj 29/13)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN broj 08/06)
- Garaže projektirati prema austrijskoj smjernici OIB 2.2, Protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkiranim etažama, 2011.
- Sprinkler uređaje projektirati shodno njemačkim smjernicama VdS ili VdS CEA 4001, 2008.
- Stambene zgrade projektirati prema austrijskim standardu OIB – Smjernice 2, Izdanje 2011., Protupožarna zaštita
- Uredske zgrade projektirati prema austrijskim standardu OIB – Smjernice 2, Izdanje 2011., Protupožarna zaštita, odnosno američkim smjernicama NFPA 101, izdanje 2015.
- Trgovačke sadržaje projektirati u skladu s tehničkim smjernicama; austrijskim standardom OIB – Smjernice 2, Izdanje 2011., Protupožarna zaštita, odnosno američkim smjernicama NFPA 101, izdanje 2015.
- Obrazovne ustanove projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101, izdanje 2015.
- Izlazne putove iz objekta projektirati u skladu američkim smjernicama NFPA 101, izdanje 2015.
- Povijesne građevine zaštititi sukladno europskoj preporuci CFP – E. No. 30 F, Izdanje 2013. ili u skladu s američkim smjernicama NFPA 914, izdanje 2015.
- U svrhu zaštite građevine od izlaganja vanjskom požaru primijeniti preporuke NFPA 80A, Izdanje 2012.
- U svrhu smanjenja opasnosti od zapaljenja građevine djelovanjem požara otvorenog prostora primijeniti odredbe NFPA 1144, Izdanje 2013.

(3) U slučaju da će se u objektima stavljati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno posebnim propisima (članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima, NN broj 108/95, 56/2010.).

(4) Za zahtjevne građevine potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja nadležnog javnopravnog tijela kojim se utvrđuju posebne mjere zaštite od požara, te na osnovu istih izraditi elaborat zaštite od požara kao podlogu za izradu tehničke dokumentacije potrebne za ishođenja odgovarajućeg akta za građenje.

Ostali prirodni uzroci

Članak 52.

Olujno ili orkansko nevrijeme i jak vjetar

(1) Zaštitu u slučaju olujnog ili orkanskog nevremena i jakog vjetra potrebno je osigurati da se prilikom projektiranja zgrada vodi računa da iste izdrže opterećenja propisano zakonom.

Snježne oborine i poledica

(2) Snježne oborine mogu prouzročiti velike štete na zgradama, a najvećim dijelom se to odnosi na krovne konstrukcije, koje trebaju biti projektirane prema standardu za opterećenje snijegom karakteristično za ovo područje.

10. MJERE PROVEDBE URBANISTIČKOG PLANA

Članak 53.

(1) Na temelju rezultata provedenih istraživanja utvrđeno je da je područje obuhvata Urbanističkog plana smješteno na nestabilnom dijelu strme padine čija je stabilnost posljednjih desetljeća znatno ugrožena hidrološki nepovoljnim uvjetima. S obzirom na uvjete na padini, geomorfološke procese, fizičke procese i antropološke utjecaje područje je u stanju stalnog puzanja. Ne postoje prirodne predispozicije za smirivanje puzanja – klizanja. Aktivnošću padinskih procese trajno su ugroženo stambene zgrade i obilaznica Omiša, koja je u gradnji u nožici padine. Stoga je neophodno što hitnije izvesti detaljne istražne radove (opsežni geotehnički i hidrogeološki istražni radovi) na temelju kojih će se izraditi projekt sanacije područja, potrebna odvodnja i uređenja terena te izvršiti sanacijski radovi na kritičnim pozicijama.

(2) Prije početka projektiranja gradnje nove građevina ili rekonstrukcije postojećih građevina a koja obuhvaća dogradnju ili nadogradnju, nužno je provesti detaljna geološko-geotehnička istraživanja terena (istražno bušenje, geološka i hidrogeološka istraživanja i dr.) kako bi se egzaktno definirala geološka građa terena po dubini, odnosno definirala dubina pojave i značajke matične stijene pogodne za temeljenje planiranih građevina. Na temelju tih istraživanja odredit će se način temeljenja građevina i način dispozicije podzemnih i oborinskih voda a kako je određeno ovim Odredbama (točka 9. „Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš“).

(3) Na rubnim dijelovima potencijalnih klizišta/puzišta preporuka je da se ugrade reperi i inklinometri za geodetsko praćenje pomaka tijekom vremena, a što će poslužiti za ocjenu aktivnosti klizišta, a time i utvrđivanja potrebe za poduzimanjem aktivnih mjera sanacije.

10.1 Rekonstrukcija postojećih građevina

Članak 54.

(1) Omogućava se rekonstrukcija postojećih građevina unutar mješovite namjene – pretežno stambene (M1), unutar javne i društvene namjene i sportsko rekreacijske namjene u skladu s ovi Odredbama, odnosno u skladu s uvjetima i prostorno planskim pokazateljima propisanim za planirane namjene i pojedine prostorne cjeline.

(2) Ukoliko se planira dogradnja postojeće građevine, dograđeni dio se mora udaljiti od međe u skladu s udaljenostima propisanim ovom Odredbama za provođenje. Ukoliko se planira nadogradnja postojeće građevine koja je udaljena manje od 1,0 m od međe, tada na nadograđenom dijelu prema toj međi nije dopušteno postavljati otvore na pročelju građevine.

(2) Omogućava se rekonstrukcija postojećih građevina, odnosno građevina izgrađenih na temelju odgovarajućeg odobrenja za građenje i svaka druga građevina koja je prema propisima s njom izjednačena, unutar zaštitnih zelenih površina i površina prirodnog krajobraza. Rekonstrukcija je moguća u postojećim gabaritima uz mogućnost gradnje krova bez nadozida.

(3) Postojeće građevine na Boračkoj glavici uz crkvu sv Stipana rekonstruiraju se u cilju uređenja izletišta i prostora za javne potrebe. Uređenje sklopa postojećih građevina i bunkera sa okolišem prije ishoda odobrenja odgovarajućeg akta za rekonstrukciju i uređenje, mora odobriti nadležno stručno tijelo Grada Omiša.

II

(1) Elaborat Urbanističkog plana izrađen je u pet izvornika i sadrži uvezan tekstualni i grafički dio te obvezne priloge. Ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Omiša i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Omiša sastavni je dio ove Odluke.

(2) Uvid u elaborat Urbanističkog plana može se obaviti u Upravnim odjelu za komunalno stambene djelatnosti, uređenje prostora i zaštitu okoliša Grada Omiša.

III

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u „Službenom glasniku Grada Omiša“.

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPA NIJA
GRAD OMIŠ
Gradsko vijeće

Klasa: 350-01/16-01/22
Urbroj: 2155/01-01/19-
Omiš,2019.god

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Zvonko Močić, dr.med.



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD OMIŠ
Gradonačelnik

Klasa: 350-01/16-01/22
Urbroj: 2155/01-02/19-97
Omiš, 22. svibnja 2019.god

Temeljem odredbi članka 39. Statuta Grada Omiša (Službeni glasnik Grada Omiša 4/09, 9/10, 2/13 i 10/13), u predmetu donošenja Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Mlija - Borak Gradonačelnik Grada Omiša, 22. svibnja 2019. godine, donosi

Z A K L J U Č A K

I

Utvrđuje se prijedlog teksta Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Mlija - Borak u obliku i sadržaju kao u privitku ovog Zaključka i dostavlja Gradskom vijeću Grada Omiša radi donošenja.

II

Za izvjestitelja pred Gradskim vijećem određuje se Zora Lelas Ković, dipl.oec, privremena pročelnica Upravnog odjela za komunalno stambene djelatnosti, uređenje prostora i zaštitu okoliša Grada Omiša i predstavnik Urbos d.o.o. iz Splita, izrađivač Urbanističkog plana uređenja Mlija - Borak.

III

Pri donošenju Urbanističkog plana uređenja Mlija - Borak nositelj izrade, odnosno Upravni odjel za komunalno stambene djelatnosti, uređenje prostora i zaštitu okoliša Grada Omiša dostavio je sudionicima javnih rasprava pisanu obavijest o razlozima neprihvatanja, odnosno djelomičnog prihvatanja njihovih prijedloga i primjedbi na Prijedlog Urbanističkog plana uređenja Mlija - Borak.

GRADONAČELNIK
Ivo Tomasović dipl.oec.v.r.

DOSTAVITI:

1. Gradsko Vijeće
2. Upravni odjel za KSD, UP i ZO
3. Ured gradonačelnika
4. Pismohrana

OBRAZLOŽENJE

Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Mlija - Borak

1. OSNOV ZA DONOŠENJE ODLUKE

Temeljem članka 109. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine”, broj 153/13 i 65/17.), Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Mlija – Borak („Službeni glasnik Grada Omiša, broj 7/16) i članka 30. Statuta Grada Omiša („Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 4/09, 9/10, 2/13 i 10/13) propisano je da Gradsko vijeće donosi odluke i druge opće akte kojima uređuje pitanja iz samoupravnog djelokruga Grada Omiša, te temeljem suglasnosti Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja KLASA:350-02/19-13/18 URBROJ:531-06-1-2-19-6 od 08. svibnja 2019.god.,

2. RAZLOZI ZA DONOŠENJE OVE ODLUKE

Razlozi za donošenje Urbanističkog plana uređenja Mlija - Borak proizlaze iz potrebe za planskim aktiviranjem zone mješovite, pretežito stambene namjene, tj. privođenje svrsi dijela neizgrađenog i neopremljenog (neuređenog) građevinskog područja te definiranje uvjeta i kriterija uređenja izgrađenog dijela zone, detaljna razrada namjene površina i uvjeta gradnje usklađena sa stvarnim potrebama i mogućnostima, detaljna razrada prometne i komunalne infrastrukture...

3. OBUHVAT PLANA

Urbanistički plan uređenja Mlija - Borak obuhvaća približno oko 80,0 ha. Prostornim planom uređenja grada Omiša utvrđena je obveza donošenja Urbanističkog plana uređenja Mlija Borak u granicama bivšeg Provedbenog urbanističkog plana Mlija – Borak bez površine luke Omiš.

4. SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE OVE ODLUKE

Sredstva za provedbu ove Odluke su osigurana iz proračuna Grada Omiša.