

SLUŽBENI GLASNIK

GRADA OMIŠA

List izlazi po potrebi Uredništvo: Trg Kralja Tomislava 5 Telefon: 862-059, 862-022	BROJ 2 OMIŠ, 15. travnja 1994.	Godišnja pretplata 100 DEM u dinarskoj protuvrijednosti na dan uplate prema srednjem tečaju NBH Plaća se na račun broj: 34401-637-3343
--	---------------------------------------	--

Na temelju članka 36. Odluke o privremenom ustrojstvu grada Omiša („Službeni glasnik grada Omiša” broj 1/93) Gradsko vijeće grada Omiša na 8. sjednici, održanoj dana 10. ožujka 1994. godine, donosi

ZAKLJUČAK

uz Odluku o donošenju Generalnog urbanističkog plana Omiša

1. Potvrđuje se usvojeni Generalni urbanistički plan Omiša (Klasa: 350-03/92-01/03) uz ispravke u dijelu provedbenih odredbi, prema uputama Ministarstva graditeljstva i zaštite okoliša, sadržanim u konačnoj suglasnosti — mišljenju, Klasa: 350-02/92-09/27, Urbroj: 531-05/01-93-2 od 30. studenog 1993. godine.

2. Ovaj Zaključak sastavni je dio Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Omiša, Klasa: 350-03/92-01/03, Urbroj: 2155-01-92-2 od 28. rujna 1992. godine.

3. Uz ovaj Zaključak, a kao sastavni dio Odluke, objavit će se i odredbe za provođenje plana.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenom glasniku grada Omiša”.

ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA
GRAD OMIŠ
GRADSKO VIJEĆE

Klasa: 350-02/94-01/01
Omiš, 10. ožujka 1994.

GRADSKO VIJEĆE
PREDSJEDNIK
Milan Novaković, dipl. ing.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE GUP-a OMIŠA

1. OSNOVE I ZADACI PLANA

Članak 1.

Generalni plan grada Omiša temelji se na utvrđenim prirodnim i prostornim resursima, smjernicama do sada izradene dokumentacije višeg prostorno-planskog nivoa, kao i na potrebama daljnje zaštite prostora u svim njegovim segmentima, kao osnovnog preduvjeta za budući kvalitetniji razvitak odnosno za sanaciju već danas utvrđenih ugroženih dijelova prostora. Ovim GUP-om izvršena je rezervacija prostora u cilju osiguranja uvjeta za daljnji razvitak do 2015. godine.

Članak 2.

Ciljevi i zadaci ovog Plana mogu se specificirati u nekoliko glavnih aspekata i to:

- Osigurati daljnji uravnoteženi gospodarski razvoj temeljen na postojećim kvalitetama prostora, uz osiguranje svih elemenata zaštite prostora.
- Gospodarski razvoj i izgradnja novih struktura u prostoru mora se temeljiti na racionalnom korištenju prostora, time da se nova izgradnja usmjerava prvenstveno na zaokruživanje postojećih zona izgradnje, što se realizira putem interpolacije novih odnosno rekonstrukciju i dogradnju (nadogradnju) postojećih već pretežito izgrađenih zona.

- Provesti dislokaciju onih sadržaja i funkcija koji svojom neadekvatnom lokacijom narušavaju prirodne i prostorne kvalitete ovog područja i onemogućavaju kvalitetniji gospodarski razvitak.
- Omogućiti obnovu i revitalizaciju zaštićene povijesne jezgre grada Omiša kao najvrjedniju urbanu strukturu unutar granice obuhvata Plana.
- Predvidjeti poboljšanje urbanog standarda kroz interpolaciju novih funkcija u zatečenoj urbanoj strukturi, kao i formirati nove lokalitete sa koncentracijom čitavog niza novih sadržaja.
- Prethodnoj realizaciji novih urbanih struktura treba osigurati potreban nivo infrastrukturne opreme prostora, kako ne bi došlo do ugrožavanja kvalitete okoline.
- Provesti sanaciju na ugroženim dijelovima okoline, a posebno u segmentu zaštite voda i mora, te u tom smislu treba realizirati potrebne sisteme i uređaje za odvodnju otpadnih voda.
- Valorizirati dosadašnju prostorno-plansku dokumentaciju sa utvrđivanjem realnih i opravdanih razvojnih ciljeva, te iste realizirati u okviru Generalnog urbanističkog plana grada Omiša stvaranjem dovoljno elastične podloge za daljnji razvitak svih aktivnosti u prostoru grada Omiša.
- Zaštititi urbano područje grada Omiša planiranjem — izvedbom zaobilaznog glavnog prometnog pravca izvan područja naselja.

2. ORGANIZACIJA PROSTORA I NAMJENA POVRŠINA

Članak 3.

Organizacija prostora temelji se na raspoloživim prirodnim — prostornim resursima, postojećoj izgradnji te ograničenjima koja proizlaze iz potreba sanacije odnosno zaštite prirodne okoline. Vežano uz izneseno organizacija gradskog područja provedena je u četiri osnovna područja i to prostor stare gradske jezgre, područje Punte (prostor neposredno ispred gradske jezgre), područje Mlija — Borak — Vrisovci — Garma — Nemira (zona istočno od stare gradske jezgre) i područja Priko — Ribnjak (prostor zapadno od stare gradske jezgre, na drugoj obali Cetine). Vežano uz specifičnosti svakog pojedinog naprijed navedenog užeg prostora grada definirana je namjena površina i to prvenstveno u smislu zaokruživanja i kvalitetnijeg definiranja postojećih struktura i osiguranja novih urbanih funkcija i sadržaja (kao preduvjet budućeg višeg urbanog standarda) te u manjem dijelu izvedbom novih struktura u segmentu gospodarstva, stanovanja i infrastrukture.

Članak 4.

Vežano uz organizaciju prostora namjena površina strukturirana je u pet osnovnih segmenata korištenja prostora i to:

- Izgradnja novih stambenih struktura i interpolacija u postojeće stambene zone.
- Realizacija gospodarskih struktura i dislokacija postojećih pogona koji narušavaju kvalitetu prostora te po svojoj namjeni ne odgovaraju zatečenoj lokaciji.
- Prostori urbanih funkcija kao značajan preduvjet za postizanje potrebne atraktivnosti urbanog prostora za stanovnike i posjetioce, a u kontekstu položaja grada Omiša unutar uže općinske i šire regionalne mreže naselja.

- Slobodni prostori, uređeni kao zelene ili sportsko-rekreacione površine kao važan segment unutar cjelokupne namjene površina grada, kao dio cjelokupne sadržajne, oblikovne i ekološke kvalitete prostora.
- Površine za objekte i koridore urbane infrastrukture, čime se za čitav budući razvojni period osiguravaju potrebni prostori za urbanu infrastrukturu, koja treba omogućiti viši nivo urbanog standarda i zaštitu prostora, a posebno u segmentima prometne infrastrukture i sistema odvodnje otpadnih voda.

Članak 5.

Zone stanovanja izvode se, ovisno o lokaciji u prostoru, kao zone obiteljskih stambenih objekata pretežito slobodno-stojećeg tipa i kao područja predviđena za veće višestambene objekte. Osim izgradnje novih stambenih struktura predviđene su interpolacije novih objekata na područjima Mlija, Punta, Priko kao i rekonstrukcije zatečenih struktura (dogradnje, nadogradnje, preoblikovanje) na području zatečene kolektivne stambene izgradnje u zoni Punta. Na stambenim strukturama unutar stare gradske jezgre mogući su zahvati samo u cilju „vraćanja” — rekonstrukcije objekata u izvorno stanje a na temelju detaljne konzervatorske dokumentacije.

Članak 6.

Područja gospodarskog razvoja prvenstveno obuhvaćaju priobalni potez na kojemu se predviđa realizacija novih struktura turističke izgradnje. Kao značajnija nova zona predviđa se područje Garma sa realizacijom turističke strukture kapaciteta 1200 kreveta. Turističke strukture na tom području kapacitiraju se na temelju maksimalne prosječne brutto gustoće od 300 kreveta/ha, i sa orijentacionom strukturom smještaja koji se realizira 65% u hotelskim objektima i 35% u apartmanima-bungalovima. Visine izgradnje turističkih objekata u prosjeku su ograničene sa P+2+M uz mogućnost da 30% izgrađenih struktura dosegne visinu i P+4 (na lokacijama gdje je to uvjetovano terenskom situacijom). Osim ove, nove zone turističke izgradnje realiziraju se promjenom postojećih turističkih struktura. To se odnosi na prestrukturiranje postojećeg auto-campa u turističko naselje sa maksimalnom gustoćom korištenja prostora od 300 kreveta/ha i njegovim kapacitiranjem sa maksimalno 1500 kreveta. Maksimalna visina izgradnje na ovom području može biti P+3. Drugi turistički objekti koji se predviđaju na području Punte (2 gradska hotela) imaju maksimalni kapacitet 500 kreveta i maksimalnu dozvoljenu visinu od P+3.

Postojeći gospodarski pogoni, koji po svojoj kvaliteti ne odgovaraju zatečenoj lokaciji premještaju se na nove lokacije (poduzeće „Galeb” sa Punte dislocira se na lokaciju Lisičina), dok se ti „ispražnjeni” lokaliteti koriste za razvoj adekvatnijih gospodarskih djelatnosti i to prvenstveno turizma.

Drugo područje predviđeno za razvoj gospodarskih i komunalnih djelatnosti locirano na području Vrisovci, u kavana ranije cementare. Na tom prostoru planirano je smještavanje takvih gospodarskih pogona koji svojim djelovanjem neće imati štetne posljedice po okoliš, što znači da te djelatnosti ne smiju rezultirati povećanom bukom i emisijom prašine odnosno nemaju potrebe za većim količinama tehnološke vode, te ne ispuštaju veće količine opasnih otpadnih voda.

Članak 7.

Distribucija urbanih funkcija i sadržaja na području grada Omiša provodi se u okviru zasebnih lokacija kao i unutar zatečenih stambenih i drugih struktura. Nove lokacije smještene su prvenstveno u okviru zone Ribnjak gdje se predviđa realizacija polivalentnog poslovnog centra, i nove škole. Preostale urbane funkcije i sadržaji realiziraju se korištenjem podzemnih dijelova urbane strukture stare gradske jezgre, zatečenih objekata na području Punte i proširenjem tih

sadržaja na predjelu Mlije. Ukupno predviđene površine takve namjene značajno će unaprijediti urbani standard na području grada Omiša i učiniti ga privlačnim za posjetioce turističkih objekata kao i za druge različite gospodarsko-poslovne inicijative.

Uvažavajući specifičnosti Omiša i njegovu urbanu tradiciju bit će nužno, u budućem planskom razdoblju, težiti ka realizaciji takvog standarda koji osigurava minimum 5,0 m² po stanovniku (35.000 m²) u okviru urbanih funkcija i sadržaja. Bilo bi poželjno kada bi se mogao realizirati viši standard, danas prisutan u Europi, od 8,5 m² po stanovniku, što bi rezultiralo sa oko 60.000 m² prostora sa sadržajima potrebnim stanovnicima grada Omiša.

Članak 8.

Značajni segment namjene površina u okviru gradskog prostora predstavljaju zelene površine i prostori uređeni za sport i rekreaciju. Zelene površine tretirane su kao prostori parkovnog zelenila, prvenstveno na području danas već postojećih parkova. Unutar novih zona izgradnje formiraju se prostori urbanog zelenila, koji trebaju osigurati slobodne prostore za boravak stanovnika i korisnika prostora. Unutar uređenih zelenih površina, jedan dio pripada i na zaštitno zelenilo, koje se prvenstveno locira uz prometne površine i određene objekte infrastrukture. Sastavni dio zelenih površina unutar prostora obuhvaćenog Generalnim urbanističkim planom čine i zatečeni vegetacijski kvalitetni prostori (postojeće šume i prostori sa značajnijom visokom vegetacijom), kao i područja koja nisu namijenjena izgradnji, već se zadržavaju u svom izvornom prirodnom izgledu kao sastavni dio pejzažne slike prostora.

Ukupne zelene površine grada treba dimenzionirati sa standardom od 40 m² po stanovniku, što obuhvaća gradsko zelenilo i zelenilo turističkih zona. Prilikom izgradnje novih urbanih struktura grada treba obavezno realizirati i površine uređenog javnog zelenila sa minimalnim standardom od 10 m²/stanovniku u stambenim zonama odnosno minimalno 10 m²/krevetu u turističkim zonama. Naime, minimalno 20% parcele svakog javnog odnosno višestambenog objekta treba biti tretirano kao javna uređena zelena površina.

Članak 9.

Prostori za sport i rekreaciju spadaju u one namjene koje se realiziraju bilo samostalno u prostoru bilo vezano uz određene objekte. Generalnim urbanističkim planom grada Omiša formira se značajno sportsko-rekreaciono područje na prostoru oko današnjeg nogometnog stadiona, objedinjavanjem velikog broja sportsko-rekreacionih aktivnosti. Manje zone sporta i rekreacije predviđaju se u okviru lokacija namijenjenih za potrebe turizma, kao i na lokalitetu Planovo.

Prostor za sport i rekreaciju na području GUP-a Omiš, treba dimenzionirati sa minimalnim standardom od 5 m² po stanovniku, ali treba težiti postizanju standarda od 30 m² po stanovniku, pri čemu minimum 30% ove površine biti izvan profesionalnog korištenja (sport i rekreacija u zonama stanovanja). U okviru turističkih zona treba osigurati minimalni standard od 10 m² po krevetu za potrebe realizacije sportsko-rekreativne površine.

Članak 10.

Namjena prostora za potrebe infrastrukture prvenstveno obuhvaća prometne koridore i nadzemne objekte infrastrukture, vezane uz mrežu energetike i odvodnje otpadnih voda. Prometni koridori osim postojećih, već ranije zatečenih prometnih površina, sadrže i nove prostore za vođenje prometa prvenstveno na trasi gradske zaobilaznice. Osim ove magistralne prometnice preostale nove površine namijenjene prometu nalaze se većim dijelom na području Ribnjaka, Mlije, Vrisovaca i Garma, kao sastavni dio lokalnog sistema za distribuciju prometa unutar tih zona.

Koridori rezervirani za izgradnju nove prometne mreže dimenzionirani su sa širinama 27,0 m (10+7+10) za gradsku obilaznicu, dok se kod gradske mreže, ovisno o tipu i značaju pojedine prometnice, širine koridora kreću od 11,0m (3+5+3) do 17,0 m (5+7+5), što predstavlja minimalan slobodni prostor između objekata izgrađenih s obje strane prometnice.

Drugi prostori namijenjeni infrastrukturnim objektima sastoje se od distributivnih transformatorskih stanica (10/0,4 kV) te prostora namijenjenog za izgradnju uređaja za kondicioniranje otpadnih voda gradskog područja Omiša. Kod toga se za potrebu izgradnje uređaja za kondicioniranje otpadnih voda grada Omiša rezervira prostor na području Lisičina uz pogon poduzeća „Galeb” veličine minimalno 80,0 x 80,0 m tj. 5.600 m², čime su obuhvaćene sve potrebe prostora za izgradnju tog uređaja.

3. MJERE ZAŠTITE I SANACIJE UGROŽENIH DIJELOVA ČOVJEKOVE OKOLINE

Članak 11.

Mjere zaštite treba uspostaviti na svim do sada registriranim, ali i planom konstatiranim vrijednim dijelovima čovjekove okoline. To se posebno odnosi na staru gradsku jezgru, kanjon rijeke Cetine i morsku obalu kao posebne vrijednosti planom razmatranog prostora.

Sanacija ugroženih dijelova okoline sastoji se u sprječavanju negativnog djelovanja pojedinih korisnika prostora, svodenjem njihovog djelovanja u okvir zakonodavstvom dozvoljenog utjecaja na okolinu. Navedenu sanaciju treba provesti kroz kvalitetni tretman otpadnih voda naselja, smanjenjem ili dislokacijom glavnih prometnih koridora (problem buke), kao i onemogućavanju formiranja takvih građevnih struktura koje bi mogle na pojedinim prostorima dovesti do klizanja terena. Osim toga u mjere zaštite spada i onemogućavanje daljnjeg nastavka realizacije urbane strukture u danas prisutnom oblikovnom tipu, kao i sprječavanje neadekvatnog korištenja prostora u odnosu na njegove osnovne kvalitete i okolnu namjenu. Sanaciju urbane strukture na prostoru Punte, u neposrednom kontaktu sa starom gradskom jezgrom treba provesti kroz dodatno urbanističko i arhitektonsko preoblikovanje tog područja.

Navedene mjere zaštite i sanacije ugroženih dijelova okoliša uvjetuju se planom i provode kroz:

- daljnju detaljniju razradu konzervatorske dokumentacije i izradu detaljnih uvjeta uređenja prostora za područja zaštićena radi urbanih i arhitektonskih vrijednosti, uz aktivno učešće mjerodavnih službi zaštite,
- onemogućavanje korištenja prostora izvan planom definirane namjene, radi njegovog najsvrsishodnijeg korištenja usklađenog sa kvalitetom okoline i zatečenim potencijalima prostora,
- striktno pridržavanje planom predviđenih oblikovnih tipova za realizaciju novih urbanih struktura,
- pridržavanje predviđenog načina izgradnje, kao i lokacija na kojima se pojedini tipovi urbanih struktura mogu realizirati vezano uz karakteristike terena i druge zatečene uvjetovanosti,
- etapno provođenje dislokacije pojedinih objekata, koji po svojoj funkciji i izgledu ne pripadaju danas korištenim lokacijama,
- izgradnju prometne i komunalne infrastrukture, čime će se sanirati dio postojećeg negativnog utjecaja zatečene urbane strukture na prostor,
- uređenje i korištenje neposrednog priobalnog pojasa kao dijela otvorenog urbanog prostora bez izgradnje objekata koji bi onemogućili opći urbani značaj tog područja.
- zabrana daljnje izgradnje većih gospodarskih-privrednih-poslovnih i višestambenih objekata bez realizacije podmorskog ispusta na ušću Cetine,
- onemogućavanje širenja postojećih sadržaja i korisnika prostora na lokacijama koje se prema rješenjima GUP-a predviđaju za druge korisnike i drugu namjenu,
- obveza izvedbe — sadnje drvoreda-uz glavne prometne pravce radi sanacije ugroženosti od buke, pri čemu realizacija drvoreda treba predstavljati sastavni dio nove izgradnje.
- sanacija oblikovnog izgleda objekata u kontaktnoj zoni sa starom gradskom jezgrom, na način manjih dogradnji postojećih objekata i izvedbom krovova na svim objektima gdje je to moguće,
- rušenje bespravno neadekvatno izvedenih zahvata na svim objektima unutar stare gradske jezgre i vraćanja objekata u njihovo izvorno stanje,
- realizaciju izgradnje na području Mlije nije moguće provoditi bez adekvatnih zahvata sanacije terena koja treba onemogućiti otvaranje novih klizišta. Zahvati sanacije trebaju biti sastavni dio projektne dokumentacije, dok se bespravna izgradnja treba spriječiti u fazi započinjanja iskopa.

4. REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA

Članak 12.

Obzirom na utvrđene režime uređivanja prostora unutar područja obuhvata Generalnog urbanističkog plana Omiša definirane su dvije osnovne kategorije prostora i to:

- područje stare gradske jezgre, u okviru njezinih zaštićenih granica,
- preostalo područje grada Omiša.

Članak 13.

Generalnim urbanističkim planom se utvrđuje da će se uređenje prostora izvan područja stare gradske jezgre provoditi na temelju provedbenih urbanističkih planova koji će se izraditi za sljedeće područje — potencijalna područja novih urbanih struktura:

- područje Punte, kao prostora na kojemu treba provesti re-dizajn postojeće urbane strukture, provesti dislokaciju postojećih neadekvatnih struktura (industrija „Galeb”), te na tim lokacijama osigurati nove sadržaje potrebne gradu Omišu,
- područje Mlija-Borak, sa ciljem osiguranja detaljnih pokazatelja i podloga za realizaciju zone individualnog stanovanja na području grada Omiša,
- područje Ribnjaka (Sinaj), na kojemu treba realizirati daljnju kolektivnu stambenu izgradnju, te osigurati značajne prostore sa sadržajima javne namjene a za potrebe grada Omiša i njegovog gravitacijskog područja,
- područje Garma, kao potencijalno najznačajnije turističko područje unutar granica grada Omiša, a time gospodarski i razvojno izuzetno značajno, uz prethodnu dislokaciju postojećih objekata cementare (izvan funkcije),
- područje Vrisovci, kao industrijsko-komunalna zona preko koje treba osigurati ne samo izgradnju novih gospodarsko-komunalnih sadržaja nego i omogućiti dislokaciju određenih sadržaja sa užeg urbanog područja grada Omiša u tu zonu.

Članak 14.

Obzirom na značaj stare gradske jezgre zahvati na tom području provodit će se u skladu sa člankom 54. Zakona o prostornom planiranju i uređenju prostora, a na temelju idejno urbanističko-arhitektonskog rješenja pojedinog objekta ili bloka interesantnih za rekonstrukciju i sanaciju.

Na isti način provodit će se analiza mogućnosti uklapanja — legalizacije bespravno izgrađenih struktura u okviru

stare gradske jezgre kroz izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja za svaki pojedini zahvat u prostoru, u suglasnosti sa nadležnom službom zaštite spomenika kulture.

Članak 15.

Izgradnju na preostalim područjima (Priko, Planovo, Brzet) treba regulirati kroz izradu dokumentacije nivoa Stručne podloge za izradu uvjeta uređenja prostora, kojom se vrlo detaljno određuju uvjeti uređenja prostora za svaki pojedini zahvat interpolacije nove izgradnje u tim urbanistički već definiranim prostorima.

Obzirom na značaj i osjetljivost pojedinog područja uvjetuje se slijedeći nivo razrade za zahvate u prostoru:

- Područje Brzet, izrada Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja
- Područja Priko i Planovo, nivo Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja. Izrada ove dokumentacije odnosi se na područje izvan zone individualne stambene izgradnje na lokalitetu Priko, kao i za prostor platoa u kanjonu rijeke Cetine, ispred tunela.

Članak 16.

Pri izradi detaljne urbanističke dokumentacije kao podloge za definiranje uvjeta uređenja prostora treba posebno voditi računa o očuvanju karakterističnog oblikovanja urbane strukture i otvorenog urbanog prostora (primjeni karakteristične organizacije prostora te tipičnog mjerila — volumena objekata i korištenja autohtonih oblikovnih detalja, uz rekonstrukciju kvalitetnih primjera objekata autohtone arhitekture.

Članak 17.

Sva područja za koja nije utvrđena potreba izrade detaljnije urbanističke dokumentacije, a nalaze se u okviru postojećih ili planiranih zona izgradnje, mogu se izgrađivati na temelju uvjeta uređenja prostora definiranih prema GUP-u grada Omiša. To se prvenstveno odnosi na područje Priko (prostor individualne stambene izgradnje), u okviru kojega su moguće daljnje interpolacije, dogradnje i nadogradnje, rekonstrukcije i prenamjene postojećih objekata.

5. SMJERNICE ZA IZRADU UVJETA UREĐENJA PROSTORA ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA I UREĐENJA KOJI SE MOGU GRADITI BEZ IZRADE PROVEDBENIH PLANOVA

Članak 18.

Građevinsko područje grada Omiša na kojem se mogu određivati smjernice za izradu uvjeta uređenja prostora, bez izrade provedbenih planova, nalazi se na gradskom području za koje nije obavezna izrada PUP-a. Na tom području moguća je izgradnja novih objekata u vidu interpolacije unutar postojećih zona izgradnje, kao i rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje i prenamjene postojećih objekata, kao i izgradnja potrebnih pratećih objekata uz zatečenu izgradnju.

Članak 19.

Interpolacije novih objekata u okviru postojeće urbane strukture moguće su na postojećim parcelama kao i na parcelama formiranim kroz preparcelaciju, pri čemu svaki novi objekt mora imati zasebnu — vlastitu građevinsku parcelu. Novi objekti interpolirani unutar ovog područja mogu imati maksimalni vertikalni gabarit P+2. Horizontalni gabarit objekta formiran kao površina za razvijanje tlocrta, treba biti udaljen minimalno 3,0 m od bočnih granica parcele i 5,0 m (izuzetno se dozvoljava minimum od 3,0 m) prema javnoj prometnoj površini. Svaka novoformirana parcela mora imati osiguran kolni pristup.

Maksimalna pokrivenost parcele novom stambenom izgradnjom dopušta se, budući da se radi o interpolacijama u postojećoj zoni, do 50% površine parcele. U slučaju izgradnje stambeno-poslovnog objekta izgrađenost parcele može iznositi maksimalno 60% površine.

Članak 20.

Rekonstrukcije i zahvati na postojećoj izgradnji dopuštaju se u vidu dogradnje ili nadogradnje zatečenih objekata. U tom slučaju dopušta se djelomično približavanje novooizvedenog dijela objekta granici parcele na udaljenosti 1,0 m, uz uvjet da se na tom dijelu objekta ne izvode otvori odnosno da se nagib krovnih ploha ne predvidi prema tom dijelu objekta. Maksimalna izgrađenost parcele u ovom slučaju može iznositi do 75% površine parcele. I u ovom slučaju, vertikalni gabarit objekta ograničava se na maksimalno P+2.

Članak 21.

Osim dogradnje i nadogradnje postojećih objekata moguća je izgradnja potrebnih pratećih objekata na parceli (radno-proizvodno, garaže i pomoćni objekti), uz uvjet da pokrivenost parcele objektima ne pređe 75% površine. Kod izgradnje radno-proizvodnih objekata treba osigurati takve sadržaje i djelatnosti koji neće negativno djelovati na okolinu i susjedne objekte (buka, mirisi, prašina i dr.). Ovi objekti izvode se kao prizemni sa maksimalnim približavanjem granici parcele do 1,0 m.

Članak 22.

Smjernicama plana dopuštena je prenamjena postojećih stambenih objekata ili njihovih dijelova (prizemni dijelovi) u radno-proizvodno-poslovni prostor. Svaki takav objekt treba osigurati minimalni parkirališni prostor za potrebe posjetilaca, kao i omogućiti pristup transportnih vozila.

Članak 23.

Prije bilo kakve realizacije novih objekata koji se interpoliraju u postojeću strukturu, odnosno proširenje postojećih objekata, treba definirati prometne koridore unutar cjelokupnog područja, kao i potrebne površine za komunalnu infrastrukturu.

Članak 24.

Oblikovanje objekata na tom području treba biti prilagođeno tradicionalnom lokalnom tipu, sa izborom materijala i arhitektonskih detalja svojstvenih mediteranskom podneblju.

Članak 25.

Izgradnja novih objekata, sa sadržajima javne namjene, izvodi se na postojećoj ili za tu namjenu formiranoj parceli kojoj treba osigurati kolni i pješački pristup. Maksimalna pokrivenost parcele može biti 40% površine, pri čemu u okviru neizgrađenog dijela parcele treba osigurati parkirališne i uređene zelene površine te potrebne otvorene servisne prostore u funkciji objekta. Maksimalna visina tih objekata može iznositi P+3. Udaljenost horizontalnog gabarita ovih objekata do granice parcele iznosi minimalno 5,0 m, odnosno 10,0 m do javne prometne površine. Ukoliko se ovi objekti grade — interpoliraju u okviru postojećih zona sa zatečenim objektima velike visine, pa se radi toga mogu naći u njihovim zonama rušenja, treba te nove objekte izvesti sa potrebnom konstruktivnom čvrstoćom. Izgradnja objekata sa sadržajima javne namjene moguća je samo u slučaju prethodnog opremanja zemljišta potrebnom komunalnom infrastrukturom, što podrazumijeva izvedbu prometnih površina, vodoopskrbe, kanalizacije i elektroopskrbe. Izrada uvjeta uređenja prostora za ove objekte, radi njihovog značaja za čitavo gradsko područje Omiša moguća je tek nakon izrade idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja objekta i parcele, na temelju kojeg rješenja će se utvrditi uvjeti uređenja prostora.

6. UVJETI RAZGRANIČENJA ZONA, ČIJE SE GRANICE GRAFIČKIM PRIKAZOM NE MOGU NEDVOJBENO UTVRDITI

Članak 26.

Razgraničenje zona čije se granice ne mogu nedvojbeno utvrditi grafičkim prikazom provodi se na temelju katastarskog plana, pri čemu se kao granica uzimaju postojeće izgrađene parcele, koje se nalaze u kontaktu sa zonama novoplanirane izgradnje. Kao drugi pokazatelj za razgraničenje zona uzimaju se postojeće prometne površine sa svojim punim profilom. Treći pokazatelj razgraničenja zona različite namjene, posebno u područjima planirane izgradnje, predstavljaju planirane prometne površine, pri čemu su u realizaciji mogući mali situacioni pomaci u odnosu na plan namjene površina. U slučaju da jedna građevinska parcela ulazi u zone različite namjene, moguća je realizacija one namjene koja u površini parcele učestvuje sa više od 50%.

Članak 27.

Za sve one slučajeve gdje se razgraničenje zona ne može nedvojbeno utvrditi, na temelju tekstualnog ili grafičkog dijela plana, odluku za svaki pojedini sporni slučaj donosi Poglavarstvo grada Omiša uz prethodno stručno mišljenje autora Plana.

7. MJERE ZA PROVOĐENEJ PLANA

7. 1. Prioriteti ostvarenja plana

Članak 28.

Prioriteti ostvarenja plana odnose se prvenstveno na one elemente uređenja i korištenja prostora koji već danas negativno djeluju u okviru planom obuhvaćenog prostora. To znači da bi prioritetno trebalo pristupiti slijedećim zahvatima na ostvarenju plana:

- izrada potrebne urbanističke dokumentacije za nove atraktivne zone predviđene za daljnji razvoj grada (stambeno-poslovna zona Ribnjak, turistička zona Garma, industrijska i komunalna zona Vrisovci, stara gradska jezgra sa neposrednim okolnim područjem, područje Punte),
- izgradnja cestovne zaobilaznice grada Omiša, u smislu postizavanja povoljnih prometnih i drugih uvjeta na centralnom području grada,
- izgradnja mreže i objekata za evakuaciju otpadnih voda, čime bi se otklonilo već danas prisutno zagađenje priobalnog prostora na području Ribnjaka,
- realizacija poslovnog centra na području Ribnjaka, u smislu koncentracije novih sadržaja u centralnom gradskom području,
- uređivanje stare gradske jezgre i njezino daljnje obogaćivanje novim sadržajima,
- dislokacija neadekvatnih sadržaja sa najužeg centralnog prostora grada (tvornica Galeb — Punta),
- realizacija turističke zone Garma.

Prioritete u realizaciji trebaju imati oni zahvati koji će značajno utjecati na poboljšanje stanja čovjekove okoline, kao i realizacija objekata koji će svojim gospodarskim značajem omogućiti postizavanje višeg kvalitetnog nivoa u zaštiti okoline.

7. 2. Izrada provedbenih i drugih planova te detaljne urbanističke dokumentacije

Članak 29.

Izrada provedbenih planova i drugih detaljnijih urbanističkih i urbanističko-arhitektonskih rješenja, odnosno studija

uvjeta uređenja prostora obvezatna je za sva ona područja koja predstavljaju atraktivne zone bilo sa gospodarskog odnosno sa zaštitnog, ambijentalnog ili nekog drugog aspekta. Radi toga se uvjetuje izrada provedbenih urbanističkih planova za zone:

- Industrijska i komunalna zona Vrisovci,
- Turistička zona Garma,
- Individualna stambena zona Mlija-Borak,
- Stambeno-poslovna zona Ribnjak,
- Centralno gradsko područje — Punta.

Članak 30.

Detaljna urbanistička rješenja na nivou urbanističkog projekta ili urbanističko-arhitektonskih rješenja treba obzirom na karakter i specifičnost pojedinog prostora izraditi za:

- područje stare gradske jezgre,
- poslovni centar u okviru zone Ribnjak,
- sportsko-rekreacioni i akva-centar u okviru zone Ribnjak,
- turistički lokalitet u okviru zona Punta i Brzet.

Članak 31.

Idejna urbanističko-arhitektonska rješenja treba izraditi za sve objekte javne namjene koja svojom površinom (brutto razvijenom površinom) prelaze 1000 m² a posebno za lokacije:

- Zona Punta, lokacija Općina — Hotel „Park”,
- Zona Brzet, turističko-hotelski kompleks,
- Zona Planovo, turističko-rekreacioni sadržaji.

Studije na nivou stručne podloge za definiranje uvjeta uređenja prostora treba izraditi za sve objekte javne namjene sa površinom manjom od 1000 m².

7. 3. Program istraživanja za ostvarivanje plana

Članak 32.

U cilju kvalitetnog ostvarivanja planskih ciljeva smatra se nužnim realizirati slijedeća predhodna istraživanja, prije izrade druge detaljnije prostorne dokumentacije i to:

- izrada idejnih projekata za glavne prometne i infrastrukturne zahvate (zaobilaznica grada Omiša, rješenje sistema odvodnje),
- Studija razvoja turističke izgradnje i sadržajnog opremanja turističkih zona, u cilju razvoja turizma, kao jedne od osnovnih gospodarskih aktivnosti,
- Studije uređenja, sanacije i rekonstrukcije značajnijih objekata u okviru stare gradske jezgre
- Studija i idejna rješenja uređenja obalnog pojasa, sa ciljem povezivanja stare gradske jezgre sa rubnim gradskim područjima Ribnjak i Garma.

Navedeni program istraživanja trebao bi predstavljati pripremnu fazu i podlogu za izradu detaljnijih urbanističkih rješenja buduće realizacije planiranog uređenja definirano Generalnim urbanističkim planom grada Omiša.

7. 4. Način praćenja i nadzor nad provođenjem plana

Članak 33.

Praćenje i nadzor nad provođenjem plana provodit će se preko nadležnih stručnih službi u okviru županije i pojedinih općina, odnosno gradova.

Nadležna stručna služba u okviru županije i pojedinih općina, odnosno gradova, provodit će potrebne pripreme radove nužne za operacionalizaciju ovog plana kao i pripremati određene programske podloge za izradu istraživanja odnosno izradu detaljnije urbanističke dokumentacije.

Članak 34.

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

Članak 35.

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

Članak 36.

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

PROVEDBENI URBANISTIČKI PLAN — ZONA R I B N J A K ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

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

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

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

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

2. REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA

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

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

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

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

3. 1. Oblik i veličina građevinske parcele

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

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

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

3. 2. Građevinske linije

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. 5. Namjena objekata

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

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

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

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

3. 6. Maksimalna ili obavezna visina objekata mjerena od određene nivelacione kote i broj etaža

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

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

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

3. 7. Vrsta i nagib krova sa pokrovnim materijalom

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

Samo kod manjeg dijela krovnih površina (do 25% površine objekta — zone) dozvoljava se primjena ravnog krova.

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

3. 8. Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

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

3. 9. Uvjeti za smještaj vozila

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

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

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

3. 10. Uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih objekata

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

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

3. 11. Uvjeti za zaštitu okoline i oblikovanje okoliša

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

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

3. 12. Uvjeti za izgradnju skloništa

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

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

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

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

5. UVJETI ZA NAČIN KORIŠTENJA OBJEKATA

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

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

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

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

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

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

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

PROVEDBENI URBANISTIČKI PLAN — — ZONA P U N T A

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

1. 1.

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

1. 2.

Izgradnja i uređivanje prostora Punta, vezano uz namjenu pjeđinih, objekata odnosno otvorenih površina, provodit će se prema planom utvrđenoj detaljnoj namjeni površina, prikazanoj u tekstualnom dijelu i grafičkom prikazu plana. Prostorno-planska dokumentacija — elaborat plana mjero-davan je za utvrđivanje namjene svake pojedine parcele — objekta, odnosno za međusobno razgraničenje pojedinih parcela — površina različite namjene.

1. 3.

Rješenjima planiranog uređenja prostora, unutar planom obuhvaćene zone Punta, predviđeno je korištenje prostora za slijedeće namjene:

- stambena zona kolektivnog stanovanja, sa mogućom organizacijom poslovnog prostora u prizemnoj etaži objekta,
- zone sa objektima pretežito poslovne namjene, uz mogućnost manjeg učešća stambenog prostora (ispod 25% ukupno izgrađene brutto površine),
- područja sadržaja javne namjene i urbanih funkcija,
- prostori za realizaciju turističkih objekata, unutar kojih je moguće realizirati i širok spektar sadržaja poslovnog karaktera za druge korisnike izvan turističkog objekta,
- slobodni uređeni urbani prostori za određene aktivnosti korisnika prostora Punte ili posjetitelja (sportsko-rekreativne površine, plaža, pješačke promenade, pješački trgovi, parkovi i uređene zelene površine, gradska luka).

Čitavo područje prostora Punte podliježe određenom stupnju i vrsti uređenja, odnosno određenoj namjenskoj kategoriji, budući da se radi o centralnom gradskom-urbanom području unutar kojeg se predviđa korištenje cjelokupnog prostora u totalu, sa potpunim njegovim uređivanjem i namjenom za određeno korištenje.

1. 4.

Pojedine kategorije namjene prostora uključuju, unutar pojedinih lokaliteta, mogućnost realizacije određenog spektra sadržaja i to:

- U zonama stambene izgradnje mogu se u okviru stambenih objekata ili njima dograđenim prostorima organizirati poslovni sadržaji, kao i različiti sadržaji javne namjene — urbane funkcije, čija djelatnost nije u suprotnosti s osnovnom namjenom prostora, odnosno ne ometa funkciju objekta ili korisnike susjednih parcela u smislu stvaranja negativnog djelovanja preko dozvoljenog nivoa definiranog određenim propisima.
- Unutar turističkih zona moguće je, osim sadržaja koji su direktno vezani za funkciju objekta, organizirati i poslovne sadržaje za druge korisnike sa područja Punte ili šireg gradskog prostora. Ti sadržaji trebaju biti takvog karaktera da odgovaraju nivou usluge turističkog objekta te da podižu ukupnu kvalitetu i standard samog turističkog objekta. Poslovni prostori mogu obuhvatiti široki spektar sadržaja (trgovačkog, ugostiteljskog, servisno-uslužnog, zabavnog, društvenog i kulturnog karaktera). Unutar ovih zona obavezno se javljaju sadržaji sportsko-rekreativnog ili rekreativnog karaktera, za potrebe korisnika objekta ili druge korisnike izvan objekta.
- Područje plaže predstavlja multifunkcionalni prostor u okviru kojeg će se javiti realizacija većeg broja sadržaja, koji pokrivaju potrebe korisnika. Određeni dio sadržaja realizirat će se u okviru plažnog objekta (trgovački, ugostiteljski, servisni i sanitarni prostori), dok će određen broj sadržaja, pretežito rekreacionog karaktera (manji prostori za rekreaciju) naći svoju lokaciju u zelenom pojasu uz pješačku promenadu.
- Prometne površine kao jedinstveni koridori, koji omogućavaju komuniciranje unutar prostora Punte i povezivanje sa drugim prostorima grada, u svoj gabarit uključuju-

ju kolnu površinu, pješačku površinu, uređeni parkirališni prostor i pojas visoke vegetacije. Takav tretman prometnih površina obavezan je na području vanjskog prometnog prstena.

- Svi slobodni i neizgrađeni prostori se, radi značaja područja Punte i velikog broja posjetilaca, uređuju kao zelene ili tvrdo obrađene (pješačke) površine.

1. 5.

Svi objekti zatečeni na području Punte, koji se planom predviđaju za uklanjanje, koriste se i dalje na dosadašnji način do realizacije njihovog uklanjanja odnosno prenamjene tog prostora za planom predviđenu namjenu. Na tim objektima nisu dozvoljeni zahvati dogradnje i nadogradnje. Dozvoljavaju se samo intervencije u cilju održavanja objekta odnosno očuvanja statičke stabilnosti te osiguranja minimalnog standarda za obavljanje postojeće funkcije.

2. REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA**2. 1.**

Položaj i značaj prostora Punte uvjetuje da se postavljanjem određenih režima u pogledu uređenja prostora osigura kvaliteta tog uređivanja adekvatna važnosti područja i njegovom kontaktu sa drugim urbano i oblikovno važnim prostorima grada. Kvaliteta uređivanja prostora postići će se izradom određenih detaljnih urbanističko-arhitektonskih projekata kojima se definira konačni izgled prostora nakon njegovog uređenja sa mogućnošću sagledavanja svih detalja tog uređenja i njegovih reperkusija na okolne prostore. Izrada detaljne dokumentacije odnosi se na:

- izgradnju novih objekata — cjelina, sa ukupno izgrađenom površinom većom od 1000 m²
- sanaciju postojeće strukture koja obuhvaća zahvate na većem broju objekata
- definiranje oblikovnog tretmana glavnih uličnih poteza (Fošal)
- zahvate uređenja otvorenog urbanog prostora na površini većoj od 1000 m²
- realizaciju prometne mreže uključivo kolne i pješačke površine
- izradu parcelacionog elaborata.

2. 2.

Izgradnja objekata turističke namjene koji značajno utječu na kapacitete prostora, a ujedno zahtijevaju korištenje ekološki čistih prirodnih resursa, može započeti samo pod uvjetom da je prethodno realizirana prva faza gradskog sistema za odvodnju otpadnih voda, što podrazumijeva izvedbu podmorskog ispusta dužine 1500 m.

2. 3.

Prilikom izgradnje objekata na području Punta treba osim izgradnje objekta u potpunosti realizirati uređenje okolnog prostora u smislu njegovog vegetacijskog obogaćivanja te izvedbe adekvatnih uređenih pješačkih površina te površina za rekreaciju. Na tom području nije predviđeno postojanje neuređenih slobodnih površina već se na svim površinama predviđa određena kategorija njihovog uređivanja i utilizacije.

2. 4.

Unutar zatečenih struktura izgradnje predviđena je dogradnja odnosno nadogradnja određenog broja objekata. Ovi zahvati na postojećim objektima izvode se u skladu sa planom utvrđenim standardima i ograničenjima te prema odredbama ovog plana.

2. 5.

Na svim postojećim objektima kolektivne stambene izgradnje visine do P+4 treba razmotriti i realizirati mogućnost

postave kosog dvovodnog krovišta pokrivenog mediteran crijepom.

2. 6.

Svakom objektu planiranom i postojećem pripada odgovarajuća parcela, te se na jednoj parceli može nalaziti samo jedan objekt osnovne namjene, koji treba imati direktan pristup sa javne površine.

2. 7.

Prije realizacije plana treba utvrditi imovinsko-pravni status zemljišta od javnog interesa te kroz parcelacioni elaborat ove prostore definirati i formirati kao zasebne parcele na kojima postoji javni interes.

3. URBANISTIČKO—TEHNIČKI UVJETI ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKATA I UREĐAJA

3. 1. Oblik i veličina građevinske parcele

Planom predviđena parcelacija (grafički prikaz br. 3) definira za svakog korisnika prostora adekvatnu parcelu vodeći pritom računa o namjeni objekta i strukturi izgradnje, uz moguće korekcije temeljem urbanističkih projekata ili studija za uvjete uređenja prostora.

Posebnu parcelu predstavljaju prometni koridor, prostori uređenog zelenila te obalni pojas.

3. 2. Građevinske linije

Građevinske linije za izgradnju novih objekata određuju se na udaljenosti minimalno 3 m od regulacione linije javne prometne površine. Građevinsku liniju je moguće odmaknuti i na veću udaljenost ali ne više od 10 m. Za izgradnju novih objekata kao interpolacija u postojećoj strukturi kao i dogradnje postojeće strukture izvode se uz poštivanje zatečenog građevinskog pravca okolnih objekata u odnosu prema javnoj prometnoj površini. Građevinske pravce prema susjednim objektima, na kojima se nalaze otvori (u zonama interpolacije) treba postavljati na minimalnu udaljenost 5 m od druge parcele, koja udaljenost po potrebi može biti i veća.

3. 3. Površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta s udaljenostima te površine od granica parcele, te maksimalna i minimalna izgrađenost parcele

Površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta, tj. prostor unutar kojega se može graditi, utvrđuje se kao područje unutar građevinskih pravaca. To znači da je to površina omeđena rubnim linijama udaljenim od površine javne namjene (cestovne površine, pješačke površine) ili okolnih parcela na udaljenosti od minimalno 3,0-5,0 m ovisno o namjeni pojedine parcele. Izuzetno se može ta udaljenost smanjiti i na manje (do 0,0 m) u slučaju približavanja pješačkim komunikacijama uz pješačke šetnice te u zonama interpolacije u već formiranoj urbanoj strukturi (Fošal npr.).

Izgrađenost parcele (odnos površine pod objektima prema veličini parcele) ovisi o namjeni prostora kao i o lokaciji prostora i načinu izgradnje. Kod gušće izgrađenosti urbanih struktura centralne zone grada Omiša (najvrjedniji prostori) omogućava se viši stupanj izgrađenosti prostora, pa se za pojedinu namjenu uvjetuje slijedeći maksimalni koeficijent izgrađenosti (% izgrađenosti parcele = odnos prostora pod objektima i površine parcele)

- zone javne namjene sa poslovnim sadržajima, koeficijent izgrađenosti 0,90,
- turistička zona, koeficijent izgrađenosti 0,50,
- zone kolektivne stambene izgradnje sa poslovnim sadržajima, koeficijent izgrađenosti 0,80,
- zone kolektivne stambene izgradnje bez poslovnih sadržaja, koeficijent izgrađenosti 0,60,
- kupališno-rekreacijske zone, koeficijent izgrađenosti 0,15.

Minimalni koeficijent izgrađenosti treba iznositi barem 25% naprijed iskazane maksimalne vrijednosti.

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

Planom se predviđa vođenje komunalne infrastrukture unutar koridora javne prometne površine. To znači da se u načelu priključivanje parcele na komunalne objekte izvodi u pravcu javne prometne površine podzemnim putem.

Minimalni nivo komunalne opreme prostora odnosno parcele treba već u prvoj fazi realizacije zone Punta, omogućiti vodoopskrbu, odvodnju otpadnih i oborinskih voda, elektroopskrbu i javnu rasvjetu te uređenje prometnih (kolno-pješačkih) i zelenih površina.

3. 5. Maksimalna visina objekta i broj etaža

Visine objekata vezane su za njihovu namjenu i užu lokaciju unutar prostora Punte s time da se maksimalna etažnost objekta ograničava na P+3. Na taj način bi maksimalna visina objekta mogla iznositi najviše 15 m od najniže kote uređenog terena uz objekt do vijenca objekta.

Planom se dopušta da određeni broj objekata (individualni stambeni objekti) može kroz nadogradnju povećati svoju visinu ali ne više od P+2.

Na postojećim kolektivnim stambenim objektima visine do P+4 treba izvesti dvovodno krovište koje se može koristiti kao mansardna stambena etaža. Kod toga se za objekte sa visinom P+3 dozvoljava izgradnja nadstrešnog zida visine do 1,00 m.

3. 6. Vrsta i nagib krova sa pokrovnim materijalom

Uvjetuje se da se na svim objektima, čija se izgradnja planira na ovom području, obavezno treba izvesti kosi krov (dvovodni), usklađen sa autohtonim tipovima izgradnje i oblikovanja krovne površine. Nagib krova kreće se u rasponu od 20 do 45°, a kao pokrovni materijal uvjetuje se kupa kanalicca ili mediteran crijep. Isti uvjeti vrijede i za postojeće već izgrađene objekte na kojima se radi boljeg oblikovnog uklapanja u šire gradsko područje predviđa izvedba kosog krova.

3. 7. Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

Na području zone Punta nalazi se danas uglavnom novija izgradnja realizirana pretežno u soliternim objektima velikih volumena i relativno velike visine. Ta izgradnja sa svojom arhitekturom odudara od autohtone izgradnje Omiša, pa u izrazitoj je suprotnosti sa arhitekturom stare gradske jezgre sa kojom ova zona graniči.

Buduće oblikovanje prostora i izgradnje na području Punte treba nastojati novu izgradnju u oblikovnom smislu što više približiti oblikovanju mediteranskog područja izuzetno prisutnom na području stare gradske jezgre. Pri tome je za nove objekte moguće korištenje i suvremenih oblikovnih elemenata vodeći pritom računa o „mjerilu objekta”, uz primjenu glavnih detalja koji asociraju na autohtonu arhitekturu ovog podneblja. Posebnu pažnju treba posvetiti određenim elementima oblikovanja kao što su dimnjaci, okviri oko otvora, pergole, natkriveni pješački pasaži, balkoni, krovne plohe i dr. što sve zajedno treba doprinijeti većem bogatstvu oblikovanja ovog značajnog urbanog prostora grada Omiša.

U pogledu sanacije zatečenog oblikovanja unutar postojeće urbane strukture Punte predlaže se realizacija krovnih ploha na najnižim objektima kolektivnog stanovanja kao i realizacija određenih „veznih” elemenata, objekata koji povezuju pojedine dijelove urbane strukture dajući im akcent prisutnog mediteranskog oblikovanja.

3. 8. Uvjeti za smještaj vozila

Prostor Punte u svojoj namjeni predstavlja izuzetno „transparentno” područje što znači da se gotovo kroz čitav

prostor predviđa komunikacija korisnika i kontakt sa uređenim prostorom. Takvo korištenje prostora onemogućava izgradnju garaža pa se smještaj vozila predviđa na uređenim parkirališnim površinama uz internu prometnu mrežu. Parkirališni prostor treba dimenzionirati prema standardima postavljenim u okviru plana. Konstatirani manjak parking prostora nadoknađuje se u okviru susjedne zone Ribnjak.

3. 9. Uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih objekata

Specifičnost namjene ovog prostora onemogućava izgradnju pomoćnih objekata te se oni planom predviđaju samo na manjem dijelu parcela uz individualne stambene objekte. Međutim i te pomoćne objekte treba izvesti u nizu priljubljeno uz stražnji rub parcele na način da svojom fasadom prema javnoj površini kvalitetno oblikuju prostor. Uz druge objekte nije predviđena izgradnja pomoćnih objekata već se svi prateći sadržaji potrebni funkciji objekta nalaze unutar njegovog gabarita.

Način uređivanja prostora Punte ne predviđa izvedbu većih ograda oko objekta. Izgradnja ograda treba biti prostorno ukrasni element kojim se samo naznačava pripadnost određenog prostora pojedinom objektu, pa se radi toga ograda izvodi kao niski kameni zid visine do 1,0 m u kombinaciji sa zelenom ogradom izvedenom od raznih zimzelenih vrsta mediteranske vegetacije.

3. 10. Uvjeti za zaštitu okoline i oblikovanje okoliša

Najznačajniji faktor u okviru zaštite okoline predstavlja realizacija adekvatnog sistema otpadnih i oborinskih voda uključivo i dio sistema koji se nalazi izvan područja Punte (podmorski ispušt). Drugi važan faktor zaštite predstavlja planirano ozelenjavanje prostora što se posebno odnosi na kontinuirani pojas visokog zelenila na području plaže. Zaštitu od prašine, ispušnih plinova i buke u koridoru Fošala postići će se izgradnjom obilaznice grada Omiša, ali se u fazi do njene realizacije predlaže uvođenje ograničenja brzine prometa na tom potezu magistralne ceste (30 km/h).

Kvalitetno oblikovanje okoliša predstavlja vrlo značajan preduvjet da bi područje Punte postalo atraktivan prostor za posjetioce. Kod toga zahvate oblikovanja treba usmjeriti na ona područja na kojima se radi lokacije značajnih sadržaja očekuje najveći pritisak posjetilaca a to su rubne pješačke komunikacije, područje plaže, turistička zona na vrhu Punte te prostori između gradske luke i Trga kralja Tomislava.

3. 11. Uvjeti za izgradnju skloništa

Prostor u okviru zone Punte nije pogodan za izgradnju skloništa. Izgradnja skloništa podzemnog tipa onemogućena je visinom podzemne vode dok je njihovo smještanje u prizemnoj etaži opasno radi mogućeg utjecaja vodenog vala. Radi toga se predviđa da će sklonišni prostor izgrađen u vidu skloništa osnovne zaštite biti lociran izvan ovog područja dok će se unutar prostora Punte prizemni prostori javnih objekata koristiti kao priručna skloništa niže kategorije zaštite.

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

4. 1.

Svi objekti koji se grade unutar granica obuhvata ovog plana moraju zadovoljavati postojeće zakonske propise s posebnim naglaskom na zaštiti okoline i zaštiti spomenika kulture.

4. 2.

Posebni uvjeti građenja vezani su prvenstveno uz zahvate na komunalnoj infrastrukturi, prostoru magistralne ceste te obalnom rubu rijeke Cetine, prostoru plaže te u okviru zahvata na području gradske luke.

4. 3.

Posebним uvjetima izgradnje, prilikom definiranja uređenja prostora, potrebno je uvjetovati prelaganje postojeće infrastrukture odnosno način izgradnje na postojećim trasama kabliranih infrastrukturnih vodova, koji tranzitiraju građevinske parcele odnosno površine predviđene za razvijanje tlocrta objekta.

4. 4.

Sve posebne uvjete građenja utvrđuje organ nadležan za izdavanje uvjeta uređenja prostora zajedno sa drugim organima i organizacijama na osnovu posebnih zakona i drugih propisa donesenih na temelju tih zakona.

5. UVJETI I SMJERNICE ZA NAČIN KORIŠTENJA OBJEKATA

Položajem prostora Punte, u okviru najuže centralne zone grada, direktno uvjetuje određene režime korištenja objekata na tom prostoru. Naime, velikom koncentracijom posjetitelja na ovom području, vezano uz blizinu stare gradske jezgre, gradske luke, turističkih objekata te zona rekreacije i kupanja, javlja se potreba za što većim poslovnim prostorom, koji treba pokriti široki dijapazon potreba posjetitelja — korisnika prostora. Iz navedenih razloga se postavlja glavni, generalni, uvjet u pogledu korištenja objekata da se u svim novoplaniranim objektima minimalno prizemna etaža rezervira kao poslovni prostor.

Čak i u objektima koji po svojoj autonomnoj funkciji (turistički objekti — hoteli), sami po sebi, pokrivaju određene potrebe korisnika čitavim nizom sadržaja, treba osigurati određene poslovne prostore namijenjene posjetiteljima područja Punte.

U okviru postojeće već izgrađene strukture treba nastojati kroz prenamjenu prizemnih prostora stambenih objekata realizirati nove poslovne prostore.

Posve je jasno da izgradnja poslovnog prostora, odnosno prenamjena prostora, u sadržaju javne namjene u okviru postojeće strukture, ne smije biti takvog karaktera da svojim djelovanjem negativno utječe na okolne prostore te onemogućava ili snižava standard korištenja okolnog prostora. To znači da se u okviru tih poslovnih prostora trebaju naći takvi sadržaji koji zadovoljavaju sve zakonske propise koji reguliraju zaštitu prostora od štetnog utjecaja buke, prašine i dr.

Pravilan način korištenja objekata pretpostavlja realizaciju kompletnog uređenja okolnog prostora oko objekata u pogledu zelenih površina i uređenih kolno-pješačkih pristupa, uz osiguranje adekvatnog parkirališnog prostora na samoj lokaciji ili na drugim prostorima.

Sastavni dio korištenja objekata je i osiguranje minimalnog komunalnog standarda koji treba pokriti sve potrebe suvremene funkcije objekata određene namjene i pružiti zakonom uvjetovane nivoe zaštite okoliša i samog objekta.

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

Kao što je već naprijed izneseno, provođenje plana odvijat će se kroz duži vremenski period u okviru nekoliko etapa. Da bi se moglo prići provođenju plana trebalo bi programski definirati i detaljno dimenzionirati (prostorno i financijski) pojedine etape realizacije, te odrediti vremenski period u okviru kojeg će se započeti odnosno završiti realizacije pojedine etape.

Za pristup izrade programa etapne realizacije planiranog uređivanja prostora na području Punte treba pristupiti određenim pripremnim radovima u okviru kojih će se osigurati svi potrebni parametri za izradu detaljnog programa, odnosno pripremiti potrebni investiciono-tehnički dokumenti, suglasnosti i dozvole, koje omogućavaju direktan pristup realizaciji. U tom cilju trebalo bi izraditi slijedeću dokumentaciju:

- parcelacioni elaborat,
- idejni i glavni projekt potrebne komunalne infrastrukture na području Punte, ali i izvan toga prostora, ukoliko se infrastrukturni sustav Punte povezuje na širi gradski sustav (mreža odvodnje),
- idejna urbanističko-arhitektonska rješenja za pojedine lokalitete na kojima se predviđa izgradnja, odnosno funkcionalno-oblikovna sanacija pojedinih urbanih poteza.

Organizaciju i provedbu naprijed navedenih pripremnih radova, koji su nužni da se uđe u realizaciju planirane izgradnje na području Punte, trebalo bi povjeriti odgovarajućoj organizaciji — javnom poduzeću, kroz koje bi se provela stručna koordinacija svih kooperanata na izradi ukupno potrebne dokumentacije.

PROVEDBENI URBANISTIČKI PLAN ZONA MLIJA — BORAK

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

1. OPĆE ODREDBE

1.1.

Provedbeni urbanistički plan područja Mlija-Borak u Omišu (u daljnjem tekstu: Plan) je planski dokument koji prethodi realizaciji uređenja prostora. Uređivanje prostora utvrđeno ovim planom osniva se na smjernicama i ciljevima utvrđenim Generalnim urbanističkim planom grada Omiša, poštujući prirodne i druge zatečene uvjete na planom obuhvaćenom području.

Realizacija plana provodit će se na temelju ovih odredbi, kroz koje se definiraju uvjeti namjene i korištenja prostora, načina izgradnje i uređenja, kao i zaštite svih vrijednosti unutar planom obuhvaćenog područja. Navedeni uvjeti kojima se definira buduća izgradnja na prostoru obuhvata plana detaljno su utvrđeni kroz tekstualni i grafički dio plana, koji zajedno predstavljaju jedinstvenu cjelinu za tumačenje svih planom predviđenih zahvata na području Mlija-Borak.

1.2.

Detaljna granica područja obuhvata plana utvrđena je odlukom o izradi plana, te je kao takva prikazana i na grafičkim priložima. Sva planska razmatranja i uvjeti za izgradnju odnose se samo na područje unutar obuhvata plana.

1.3.

Uređivanje prostora unutar obuhvata plana, kroz izgradnju objekata, uređenje zemljišta ili realizaciju drugih radova (na površini, iznad ili ispod površine zemlje) može se odvijati samo na način definiran planom odnosno uvjetima uređenja prostora koji proizlaze iz postavki plana.

1.4.

Planom se utvrđuje organizacija i namjena prostora, režimi uređivanja prostora, urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređaja, te uvjeti za način korištenja objekata.

1.5.

Na planom obuhvaćenom području ne smiju se graditi objekti koji bi svojim postojanjem, uporabom ili načinom izgradnje posebno ili neposredno ugrožavali život, zdravlje i rad ljudi. Nedopustivo je uređivanje i korištenje prostora kojim bi došlo do ugrožavanja okoliša iznad dopuštenih vrijednosti.

1.6.

Daljnja razrada i ostvarivanje planskih ciljeva u pogledu namjene, korištenja i uređivanja prostora, kao i kontinuirano

praćenje realizacije planom predviđenih zahvata u prostoru, provodit će se kao jedan stalni proces, koji će se na području grada Omiša realizirati preko nadležnih tijela i ustanova uz suglasnost Poglavarstva i Gradskog vijeća.

2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

2. 1.

Planom obuhvaćeni prostor definiran je u svojoj namjeni integralno sa preostalim dijelom grada Omiša kao dio njegove funkcionalne cjeline. To znači da je unatoč planskom definiranju organizacije i namjene prostora za jedno ograničeno — izdvojeno područje, postignuta funkcionalna veza sa preostalim dijelovima grada u segmentu namjene prostora, strukturiranja izgradnje, te provođenja prometne i druge komunalno-infrastrukturne mreže.

2. 2.

Planom uvjetovana namjena prostora, kao i njegovo strukturiranje na različite korisnike, prikazana je na grafičkom prilogu plana (list br. 2) koji je zajedno sa pripadajućim tekstualnim dijelom mjerodavan za utvrđivanje detaljne namjene površina na području Mlija-Borak.

2. 3.

Namjena pojedinih zona unutar planom obuhvaćenog prostora definira se unutar dvije osnovne prostorne kategorije i to:

- postojeće zone izgradnje,
- planirane zone izgradnje.

Unutar postojećih zona izgradnje zadržavaju se zatečene namjene prostora. Kod toga je moguće određenim zahvatima interpolacija, dogradnji, nadogradnji i rekonstrukcija vršiti dopunu zatečene namjene novim objektima koji su po svojoj namjeni kompatibilni sa zatečenom namjenom postojećih urbanih struktura.

Planirane zone izgradnje unutar svoje strukture obuhvaćaju slijedeću namjenu prostora:

- stanovanje nižih gustoća,
- prostori za potrebe centralnih funkcija i urbanih sadržaja,
- prostori namijenjeni razvoju poslovne djelatnosti, sa ili bez pratećeg stanovanja,
- prometno-komunalne površine i objekti,
- ostale neizgrađene i zelene površine s diferenciranim namjenskim statusom.

2. 4.

Realizacija osnovne planom predviđene namjene podrazumijeva njezinu pretežitost na planom definiranoj lokaciji. U okviru ove osnovne namjene moguće je realizirati i druge kompatibilne djelatnosti, pri čemu osnovna namjena treba obuhvaćati minimalno 60% planom predviđene izgrađenosti parcele, odnosno minimalno 75% ukupno izgrađene površine u objektu.

2.5.

U kategoriji neizgrađenih i zelenih površina nalaze se i prostori na kojima je radi njihovih prirodnih — terenskih karakteristika onemogućena izgradnja. Obzirom na opasnosti koje se mogu javiti prilikom korištenja tih prostora nije dopuštena izgradnja objekata (stambene zone niže gustoće) pri čijoj se izvedbi trebaju primijeniti posebne mjere zaštite radi sprječavanja nastajanja klizišta.

2. 6.

Naprijed utvrđene osnovne namjenske kategorije prostora podrazumijevaju slijedeće mogućnosti za izgradnju:

- Stambene zone, sa realizacijom izgradnje stanovanja niže gustoće (individualni slobodnostojeći i dvojni objekti). U

tim zonama moguće je u okviru stambenog objekta (prizemna etaža), ili u zasebnom objektu na parceli realizirati poslovnu djelatnost manjeg obima, koja neće onemogućavati kvalitetno korištenje prostora obzirom na eventualni negativni utjecaj na okoliš.

Unutar planiranih stambenih zona moguće je u sklopu individualne stambene parcele uz jedan stambeni objekt realizirati jedan pomoćni objekt i dvije garaže.

U okviru postojećih stambenih zona (višestambeni i obiteljski stambeni objekti) moguće je provoditi interpolacije novih stambenih objekata na za to predviđenim parcelama. Osim toga planom se ostavlja mogućnost dogradnje i nadogradnje uz postojeće već izgrađene strukture. Na lokacijama sa objektima lošijeg građevinskog stanja moguće su rekonstrukcije ili izgradnje zamjenskih objekata. Osim daljnjeg povećanja stambenog fonda u okvirima tih zona moguće je realizirati i poslovni prostor, odnosno interpolirati određene sadržaje javne namjene kao zasebne objekte, ili u vidu dograđenih — nadograđenih dijelova postojećih struktura. Moguće je provoditi i prenamjene stambenih prostora u poslovnu namjenu, kod čega stambena funkcija treba obuhvaćati barem 75% izgrađene strukture nakon provedene prenamjene.

Unutar stambenih zona moguće je realizirati objekte za potrebe turističkog smještaja, odnosno vršenja turističke djelatnosti. Kod toga stambena funkcija treba pokrivati barem 25% ukupno izgrađene površine u objektu.

— Zone poslovnih djelatnosti i sadržaja javne namjene, unutar koje se lociraju prostori za poslovne aktivnosti širokog spektra kao i određeni broj sadržaja javne namjene nužan za funkciju ovog područja u okviru cjelovite distribucije urbanih funkcija na području grada Omiša. Zone poslovnih djelatnosti i sadržaja javne namjene realiziraju se samo kao interpolacije u već izgrađenoj urbanoj strukturi. Na prostoru tih zona treba osim izgradnje objekata osigurati i određene otvorene uređene površine u funkciji objekta (uredno zelenilo, kolni i pješački pristup, parking, površine za rekreaciju i dr.). U ovim zonama izgradnje može se uz osnovnu namjenu prostora u okviru objekta realizirati i stambeni prostor, koji u ukupnoj bruto izgrađenoj površini objekta može učestvovati sa maksimalno 25% površine.

— Prometno-komunalne površine i objekti, podrazumijevaju sve površine i objekte unutar planiranih koridora nužnih za normalnu izgradnju i funkcioniranje zone u prometnom i komunalno-infrastrukturnom smislu. Unutar istih sadržani su i pješački nogostupi vezani uz prometnice.

— Ostale neizgrađene i zelene površine podrazumijevaju javne i privatne površine uređene ili pripremljene za uređenje, te privođenje krajnjov svrsi. Iste se mogu opremiti pješačkim i režimskim putevima i površinama, te elementima urbane opreme.

Zelene površine — u osnovnoj funkciji i korištenju se dijele na tri osnovne skupine:

— okućnice, koje će se uređivati u sklopu stambene namjene,

— parkovne i ostale zelene površine, koje je potrebno opremiti i održavati za normalno funkcioniranje, te

— neizgrađene zelene površine (slobodni krajolik).

2. 7.

Planom se predviđa mogućnost postavljanja privremenih objekata tipa kioska za obavljanje poslovnih djelatnosti. Njihovo se lociranje predviđa uglavnom na obalnom potezu, a vrstu objekta i točnu lokaciju treba odrediti kroz posebnu studiju.

2. 8.

Zatečeno korištenje prostora i postojeća izgradnja na prostoru obuhvata plana, zadržava se do realizacije planom predviđenog uređenja prostora. Na tim površinama — objektima moguće je u tom periodu provoditi nužne zahvate koji

omogućavaju njihovo korištenje. Iz navedenog proizlazi da će se prenamjena prostora, odnosno uklanjanje zatečenih izgrađenih struktura provoditi etapno u skladu sa vremenskom realizacijom planom predviđene izgradnje.

3. REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA

3. 1.

Obzirom na značaj ovog područja za daljnji razvoj grada Omiša, njegovu vizuelnu eksponiranost kod pristupa sa mora i Jadranske magistrale, te teške terenske uvjete za realizaciju izgradnje, nužno je definirati određene režime uređivanja prostora koji trebaju osigurati kvalitetne podloge za realizaciju planirane izgradnje. Tako prije pristupa realizaciji plana treba osigurati:

- glavne projekte interne prometne mreže sa njezinim povezivanjem na magistralnu cestu,
- definirati vlasničke odnose kroz izradu parcelacionog elaborata za prostor nove izgradnje i infrastrukturne koridore, te osigurati potreban prostor za realizaciju prometne mreže — pristupa do pojedine građevinske parcele,
- projektna rješenja komunalne infrastrukture, a posebno mreže oborinske i fekalne kanalizacije,
- idejne i izvedbene projekte uređenja obalnog pojasa,
- idejne urbanističko-arhitektonske projekte — rješenja za objekte (lokacije) veće od 1000 m²bruto razvijene površine,
- idejne urbanističko-arhitektonske projekte za interpolacije poslovnih objekata i objekata javne namjene u postojeću strukturu u pojasu uz Jadransku magistralu
- idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje uređenja starog groblja,
- idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje revitalizacije ruralnih naselja (Baučići i Borak),
- tipske projekte za individualnu stambenu izgradnju.

Režimi uređenja prostora obuhvaćaju i minimalni stupanj opremanja građevinskog zemljišta. Obzirom na relativno nezadovoljavajuću današnju opremljenost ovog područja nužno je osigurati planski minimum koji se sastoji od uređenja prometnih površina i omogućavanje priključaka svim planiranim objektima na gradski sustav vodoopskrbe, odvodnje oborinskih i otpadnih voda, elektroopskrbe i telefonije. Samo u prvoj fazi izgradnje ovog područja, a što ne može biti više od 30% ukupno planirane izgradnje, moguće je odvodnju otpadnih voda riješiti preko individualnih uređaja (septičke jame) izgrađenih u sklopu svake pojedine parcele. U toj fazi se oborinske vode odvođe otvorenim oborinskim kanalima uz prometne površine i upuštaju direktno u more.

4. URBANISTIČKO—TEHNIČKI UVJETI ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA I UREĐAJA

4.1. Oblik i veličina građevinske parcele

Planskim rješenjem predviđa se formiranje parcela za svu novu izgradnju, dok se postojeća izgradnja zadržava u okviru zatečene parcelacije. Planom se predviđa maksimalno moguće poštivanje postojeće parcelacije. Samo tamo gdje to nije bilo moguće točno provesti treba kroz parcelacioni elaborat definirati novu parcelaciju. Prijedlogom plana se postavljaju i okvirne granice maksimalne i minimalne veličine pojedine parcele na kojoj se može izgrađivati objekt. Tako je u okviru stambene zone maksimalna veličina parcele ograničena na površinu orijentacione veličine 30 x 50 m (1500 m²), odnosno minimalna veličina parcele treba iznositi barem 12 x 12 m (144 m²).

Ovisno o potrebama korisnika prostora, a posebno u slučaju istog vlasnika, moguće je do tri građevinske parcele spojiti u jedinstveni prostor za izgradnju (jednu jedinstvenu parcelu).

Radi lakše realizacije planirane izgradnje dopušta se također i mogućnost dijeljenja planom predviđene parcele na dvije manje parcele, time da obje novonastale parcele moraju imati direktan pristup na javnu prometnu površinu. Minimalna širina parcela nastalih dijeljenjem ne može biti manja od 10 m. Na tako nastalim parcelama moguća je izgradnja objekata samo u formi dvojnog stambenog objekta.

Posve je jasno da se prije realizacije planirane izgradnje, odnosno planirane parcelacije treba izraditi parcelacioni elaborat, kroz koji će se provesti i određeni vid urbane komasacije. U slučaju kada se nova parcela za izgradnju formira od dijelova dvije susjedne parcele, izgradnju će realizirati vlasnik većinskog udjela zemljišta u novoformiranoj parceli (više od 50% površine nove parcele).

Za sve objekte sa sadržajima javne namjene, koji se interpoliraju u postojeće strukture izgradnje, planom se predviđa zadržavanje postojeće parcelacije. Sve izmjene u tom pogledu, radi formiranja stvarno potrebne veličine nove parcele, provest će se na temelju idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja svake pojedine lokacije objekta javne namjene.

4.2. Građevinska linija

Obavezne linije — pravci na koje se postavljaju rubovi planirane izgradnje utvrđeni su planom u odnosu na javnu prometnu površinu. U tom se pogledu uvjetuje da se osigura odmicanje objekta od minimalno 1,5 do maksimalno 5,0 m od regulacionog pravca javne prometne površine (rub pločnika ili zelene površine uz prometnicu).

Kod postojećih objekata i njihovih dogradnji zadržavaju se postojeće građevinske linije. Također i u slučaju interpolacije između dva izgrađena objekta, obavezni građevinski pravac formira se u produžetku postojećih građevinskih pravaca susjednih objekata. Međutim, i u tom slučaju ova udaljenost ne može biti manja od 1,0 m od javne prometne površine.

Prilikom spajanja dvije parcele u jedinstveni prostor za izgradnju primjenjuju se građevinske linije definirane za svaku pojedinu parcelu.

Uvjetovana građevinska linija ide građevinskim rubom objekta, te eventualni istaci na objektu (balkoni, streha i sl.), ne smiju prelaziti navedenu uvjetovanu rubnu liniju izgradnje.

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

Površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta definirana je za svaku pojedinu parcelu. Ova površina je s jedne strane određena uvjetovanom građevinskom linijom prema javnoj prometnoj površini, dok se prema drugim granicama parcele, treba osigurati udaljenost od minimalno 3,0 m. U izuzetno skućenim situacijama i kod malenih parcela površine do 300 m² dopušta se smanjivanje ove udaljenosti na minimalno 2,0 m.

Sva izgradnja predviđena u okviru građevinske parcele treba se locirati unutar površine za razvijanje tlocrta objekta. Kod toga površina pod objektima koji se izgrađuju ne može prijeći ograničeni postotak izgrađenosti parcele. Iznimno se dopušta da se izvan ove površine, u okviru zona individualne stambene izgradnje, izgrade objekti garaža na prostoru između javne prometne površine i površine za razvijanje tlocrta objekta. Međutim, i u ovom slučaju treba objekt građe odmaknuti od javne prometne površine — regulacionog pravca za minimalno 1,5 m.

Maksimalna izgrađenost parcele (odnos između površine pod objektima i površine parcele) utvrđuje se različito ovisno o namjeni pojedine parcele i njezinoj lokaciji, pa se tako uvjetuje:

— izgrađenost u novim stambenim zonama, 40% površine parcele,

- izgrađenost kod interpolacija novih objekata u postojeće zone, kao i kod dogradnji postojećih objekata, 60% površine parcele,
- izgrađenost u zonama kombinirane — mješovite namjene (sadržaji javne namjene sa stanovanjem) interpolirani u postojeću strukturu, 80% površine parcele,
- izgrađenost u zonama javne namjene interpoliranim u postojeću strukturu, 80% površine parcele,

Minimalna izgrađenost parcele uvjetuje se sa 50% maksimalne izgrađenosti.

Prilikom spajanja dvije parcele u jedinstveni prostor za izgradnju objekta, spaja se i površina za razvijanje tlocrta objekta uz primjenu prosječnog koeficijenta izgrađenosti.

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

Izvedbom internih komunikacija unutar zone Mlija-Borak osiguran je pristup do svake pojedine parcele. Za manji broj parcela lociranih odvojeno od interne prometne mreže izvode se odvojci manje širine za realizaciju kolnog i pješakačkog pristupa.

Realizacija komunalne infrastrukture (vodoopskrba, odvodnja oborinskih i otpadnih voda, elektroopskrba, javna rasvjeta i ptt komunikacije) predviđena je u okviru koridora javne prometne površine kao podzemna instalacija ili zračni vodovi. Sa tih infrastrukturnih koridora izvode se odvojci — priključci pojedinih objekata koji se realiziraju podzemnim ili zračnim putem ovisno o uvjetima lokalnih komunalnih službi i organizacija.

Prilikom realizacije novih zona izgradnje, treba prije pristupa izgradnji izmjestiti postojeće vodove izvan područja predviđenog za izgradnju.

Radi velikih financijskih troškova realizacija mreže odvodnje oborinskih i otpadnih voda, dopušta se rješenje odvodnje otpadnih voda kroz izgradnju zasebnih uređaja (dvodjelna septička jama) u sklopu svake pojedine individualne parcele za potrebe pojedinog objekta. Takav način rješavanja odvodnje otpadnih voda moguć je samo tijekom prve faze realizacije odnosno do realizacije 30% ukupno planiranog urbaniziranog prostora na području Mlija-Borak.

4. 5. Namjena objekta

Namjena objekta uvjetovana je njegovom lokacijom u okviru pojedine zone određene kategorije namjene prostora. Svi objekti trebaju pretežno sadržavati osnovnu namjenu zone, ali je tu namjenu moguće kvalitetno proširivati i nadopunjavati pratećim funkcijama i sadržajima u cilju formiranja skladne prostorno-funkcionalne i oblikovne cjeline.

Zone individualne stambene izgradnje podrazumijevaju izgradnju stambenih objekata čija se funkcija može dopuniti — proširiti i na obavljanje određene poslovno-privredne aktivnosti u okviru dijela prostora stambenog objekta. Osim toga na građevinskoj parceli se uz stambeni objekt može izvesti i manji poslovni objekt, garaža, te prateći pomoćni objekt koji sa stambenim objektom čine funkcionalnu cjelinu. Kod toga navedena izgradnja ne može preći dopuštenu izgrađenost parcele.

Unutar stambene parcele na području Mlija-Borak, kao dijela užeg urbanog prostora grada Omiša, nije dopuštena izgradnja gospodarskih objekata bez obzira na stupanj mogućeg zagađenja okoliša. Također realizacija poslovnih aktivnosti u okviru stambene parcele treba omogućiti nesmetanu i normalnu funkciju okolnog stambenog prostora, bez štetnog — negativnog utjecaja na okoliš.

Zone sa sadržajima javne namjene podrazumijevaju lokaciju i izgradnju objekata za zadovoljavanje potreba stanovništva u sferi centralnih funkcija, trgovine, ugostiteljstva i drugih urbanih funkcija potrebnih za realizaciju urbanog

standarda stanovištva na prostoru Mlija-Borak i neposrednom okolnom kontaktnom području — drugim dijelovima grada Omiša. Unutar tih lokaliteta treba osim izgradnje objekta realizirati i uređenu urbanu površinu u funkciji omogućavanja javnog korištenja pojedinog objekta. To znači da na minimalno 20% površine treba osigurati potrebne pješačke, kolne i zelene površine kao sastavni dio uređenja javnog prostora.

U odnosu na planom definiranu namjenu objekata u stambenoj zoni moguće je korištenje stambenih parcela i za izgradnju poslovnih objekata veće ukupno izgrađene bruto površine, pri čemu osnovna namjena — stanovanje treba biti zastupljena sa minimalno 25% ukupno izgrađene površine.

Prilikom spajanja više stambenih parcela moguće je na tom povećanom prostoru realizirati i veći poslovni sadržaj umjesto ranije planirane stambene izgradnje. Kod toga se površina za izgradnju novog objekta može iskoristiti za izgradnju takvog poslovnog sadržaja koji neće imati negativni utjecaj na okolno stanovanje (apartmani — turistička djelatnost i sl.). Kod toga se manji dio prostora treba koristiti i za stanovanje (minimum 25% ukupno izgrađene površine u objektu).

4.6. Maksimalna ili obavezna visina objekta mjerena od određene nivelacione kote i broj etaža

Obzirom na specifičnost terena izraženu kroz njegov relativno velik nagib, kao i vizuelnu izloženost tog područja, maksimalna etažnost svih objekata bez obzira na njihovu namjenu limitira se sa tri etaže ili P+2. Ukupna visina objekata ovisi o njihovoj namjeni, pa se kod stambenih objekata visina od najniže točke uređenog terena uz objekt do vijenca objekta limitira sa 10 m. Kod objekata javne namjene ova visina, mjereni na isti način, iznosi maksimalno 13 m.

Specifičnost prostora Mlija-Borak sa njegovim velikim nagibom uvjetuje isprekidano pružanje objekata po terenu. Naime, stepenasto praćenje terena dopušteno je do visine P+2 (u odnosu na najnižu točku izgradnje — u projekciji sa mora), te se u nastavku izgradnje između pojedinih dijelova izgrađenih struktura obavezno izvode zeleni pojasevi sa visokom vegetacijom, kako bi se izbjegla slika velikih visina i „totalne” izgrađenosti prostora.

Prilikom interpolacija u postojeću strukturu visina izgradnje novog objekta ograničava se visinama susjednih objekata, ali ne može preći visinu P+2, a kontinuirano nizanje po terenu treba prekinuti sa zelenim pojasevima.

4.7. Vrsta i nagib krova sa pokrovnim materijalom

Svu novu izgradnju na području Mlija-Borak treba izvesti sa kosim dvostrešnim krovovima, usklađenim sa autohtonim tipovima oblikovanja krovne plohe u primorskom području.

Nagib krova kretat će se u rasponu od 25 — 45%, dok prilikom interpolacije unutar postojećih zona treba zadržati nagibe krovova susjednih objekata.

Sljeme krova se u načelu izvodi paralelno sa javnim putem. Pojedine poteze novih zona moguće je u cjelini rješavati drugačije (sa sljemenom krova položenim okomito na javni put), ali u tom slučaju treba na takav način oblikovati duže poteze ulice (5-6 objekata).

Kao pokrovni materijal uvjetuje se mediteran crijep ili kupa kanalic bez mogućnosti odstupanja. Čak i prilikom interpolacije u postojeće zone (uz objekte sa ravnim krovovima) treba na novoj izgradnji primijeniti dvostrešni krov pokriven mediteran crijepom ili kupom kanalicom.

4.8. Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

Objekte treba u principu arhitektonski oblikovati svojstveno autohtonom oblikovnom izrazu tipičnom za primorsko-mediteransko područje.

Pri tome izgradnju lociranu u posve novim zonama treba arhitektonski i prostorno „modelirati” u skladu sa principima

moderne arhitekture uz akceptiranje ambijentalnih vrijednosti graditeljskog nasljeđa ove regije. Postojeću izgradnju treba kroz primjenu lokalnih autohtonih detalja „približiti” kvalitetnom oblikovnom izrazu.

Prilikom objedinjavanja dvije ili tri parcele za izgradnju jednog većeg objekta poslovne namjene potrebno je volumene tog objekta oblikovati na način da se postigne jedna „razigrana” struktura. To znači da se „građenje” horizontalnog gabarita objekta obavezno provodi izmicanjem pojedinih dijelova objekta.

U pogledu korištenja materijala za obradu vanjskih ploha — fasada objekta dopušta se korištenje svih kvalitetnih suvremenih materijala, a preporuča se izvedba sa tradicionalnim materijalom, žbukom ili kamenom odnosno u kombinaciji ovih materijala. Otvore na objektu predvidjeti sa drvenom stolarijom uz korištenje drvenih žaluzija na otvorima.

4.9. Uvjeti za smještaj vozila

Smještaj vozila treba osigurati u okviru parcele svakog pojedinog korisnika prostora. Unutar stambenih parcela izvode se garaže orijentacionih dimenzija 4,0 x 6,0 x 3,5 m, kao jednostrane ili dvostrane — priljubljene za dvije susjedne parcele. Garaža se može izvesti u sklopu stambenog objekta ili kao zaseban objekt na parceli, u okviru površine za razvijanje izgradnje. Osim u okviru površine za razvijanje tlocrta objekta, garaža se može izvesti i uz javnu prometnu površinu na udaljenosti min. 1,5 m. Prilikom izvedbe garaže sa „gornje” strane prometne površine (u usjeku) visina garaže iznosi P (3,5 m) uz izvedbu ravnog (terase) ili kosog krova. Kod izgradnje garaže sa „donje” strane prometne površine moguće je ispod garaže (radi njezine veze s terenom) izgraditi prostor pomoćne namjene. U tom slučaju visina garaže i pomoćnog prostora iznosi P+1 odnosno 6 m. Unutar svake stambene parcele dopuštena je izgradnja dvije garaže, odnosno izuzetno i više ali maksimalno jedna garaža za jednu stambenu jedinicu. U tim zonama ne predviđa se poseban parkirališni prostor izvan parcele, već prostor za sva vozila treba osigurati u okviru parcele svakog pojedinog korisnika.

Unutar zona sa sadržajima javne namjene garaže se mogu izvoditi u sklopu tih objekata ili kao zasebni objekti unutar gospodarsko-operativno-manipulativnih dijelova tih zona, izvan prostora namijenjenih javnom korištenju. Osim garažnog prostora svaki korisnik dužan je osigurati u sklopu parcele i adekvatan broj parkirališnih mjesta za potrebe posjetilaca — korisnika objekta. Minimalni broj parkirališnih mjesta iznosi 1 parking mjesto na 50 m² površine javnih sadržaja u objektu.

4.10. Uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih objekata

Unutar stambene zone ograda se izvodi po unutrašnjem rubu građevinske parcele, osim uz javnu prometnu površinu gdje ju treba udaljiti za minimalno 1,0 m. Postavljanje ograde uz javnu prometnu površinu provodi se na temelju projekta prometnice i parcelacionog elaborata usuglašenog s tim projektom.

Na području zona sa sadržajima javne namjene nije predviđena ograda.

Izvođenje ograde se predviđa sa kamenim materijalom visine do 1,0 m u kombinaciji sa zelenom šišanom ogradom. Ograda prema susjednim objektima može se izvesti i veće visine (maksimalno 1,60 m) pri čemu se izvedba može realizirati u kombinaciji zidanog podnožja i metalnog roštilja, kao prozračna zidana ograda (šuplji montažni elementi) odnosno kao zelena visoka ograda.

Lokacija područja Mlija-Borak unutar užeg gradskog područja grada Omiša uvjetuje tip, namjenu i način korištenja pomoćnih objekata. Pomoćnim objektima smatraju se spremišta, kotlovnice, priručne radionice i sl. Ovi objekti ne mogu služiti potrebama gospodarstva u smislu njihovog korištenja kao štala za životinje i sl., jer na ovom području nije dopuštena izgradnja gospodarskih objekata. Njihova izgradnja mo-

guća je u sklopu svake parcele unutar površine za razvijanje tlocrta objekta uz zadovoljavanje uvjeta o maksimalnoj izgrađenosti parcele. Visina tih objekata može maksimalno iznositi 4,0 m (od uredenog terena do vijenca), što omogućava realizaciju samo jedne etaže — prizemlja. Ove objekte treba oblikovati u skladu sa principima oblikovanja mediteranske arhitekture uz osiguranje kvalitetnog izgleda i njihovog skladnog uklapanja u ukupnu izgrađenu strukturu na parceli. U načelu na tim objektima treba izvesti dvostrešni krov pokriven mediteran crijepom.

4. 11. Uvjeti za zaštitu okoline i oblikovanje okoliša

Zaštitu okoline na području Mlija-Borak treba postići u okviru četiri najznačajnija segmenta i to:

- zaštita postojećih ruralnih cjelina,
- zaštita prostora od stvaranja novih klizišta kroz neadekvatnu izgradnju,
- zaštita okoline primjenom odgovarajućeg nivoa komunalne opremljenosti prostora,
- zaštita od odrona kamenog materijala sa padina omiške Dinare.

Postojeće ruralne cjeline na području Borka i Baučića treba zaštititi na način da se osigura revitalizacija postojeće ruralne arhitekture uz maksimalno očuvanje izvornog izgleda i moguće prezentacije tog prostora kao etno-naselja primorsko-mediteranskog tipa. Zaštitu treba provesti i kroz posebne uvjete za oblikovanje nove izgradnje koja će se locirati unutar planom predviđenih zona izgradnje u neposrednom kontaktu sa postojećim naseljima.

Veliki dijelovi ovog područja predstavljaju potencijalna klizišta. Unatoč tome planom se i na tom prostoru predviđa nova izgradnja. Obzirom na navedene karakteristike terena novu izgradnju treba provoditi na način da se izbjegne stvaranje novih klizišta, što znači da se uvjetuje specifično polaganje objekta na teren kao „stepenaste” a ne „vertikalne” građevine. Posebnu pažnju treba posvetiti temeljenju objekta (onemogućiti veliko zadiranje objekta u teren), te kvalitetno riješiti odvodnju oborinskih voda. Prije početka svake izgradnje potrebno je osigurati ekspertno mišljenje o inženjersko-geološkim kvalitetama pojedine parcele iz čega treba proizaći i budući način izgradnje objekta.

Odvodnja otpadnih i oborinskih voda predstavlja značajan problem velikog broja urbanih područja i naselja. Tako i na prostoru Mlija-Borak treba odvodnju oborinskih i otpadnih voda riješiti kroz izgradnju sistema gradske kanalizacije. Obzirom na visoku cijenu ove gradske komunalne infrastrukture dozvoljeno je u prvim fazama realizacije izgradnje na ovom području grada Omiša (do maksimalno 30% planom predviđene izgradnje) odvodnju otpadnih voda riješiti kroz izgradnju septičkih jama u okviru svake pojedine parcele. Lokacija septičke jame treba biti takva da ne ugrožava susjedne objekte, omogućava pražnjenje putem specijalnog vozila, te ujedno osigurava jednostavan budući priključak objekta na javnu mrežu kanalizacije. I u prvoj fazi izgradnje na ovom području oborinske vode treba rješavati sustavno kanalima uz prometne površine. Ovo je posebno važno iz razloga da se neadekvatnim rješenjima odvodnje oborinskih voda ne dovede do daljnje nestabilnosti terena, odnosno do stvaranja novih klizišta.

U okviru nužne komunalne infrastrukture treba zajedno sa mrežom vodoopskrbe realizirati i protupožarne hidrante u okviru gabarita javne prometne mreže, te time osigurati zaštitu od požara.

Područje Mlija-Borak nastavlja se na vertikalne padine omiške Dinare. Na tom području prisutno je odronjavanje kamenog materijala sa planinskog masiva, te time ugrožavanje ravnijeg dijela prostora u podnožju. Radi toga se zone izgradnje odmiču od padina na onim dijelovima, gdje je uočena opasnost obrušavanja kamenog materijala, te na tim pod-

ručjima nije dozvoljena izgradnja, niti drugi vid korištenja prostora.

Oblikovanje okoliša ovog dijela gradskog područja posebno je značajno radi njegove vizuelne prisutnosti u ukupnoj slici grada Omiša. To znači da je neophodno posvetiti posebnu pažnju oblikovanju stambene izgradnje (eventualno kroz definiranje nekoliko osnovnih tipova — modela, kvalitetno oblikovanih stambenih objekata individualnog tipa) koja se prezentira u ukupnoj slici ovog prostora. Zajedno sa oblikovanjem arhitekture i objekata treba posvetiti pažnju stvaranju novih zelenih prostora, kao i očuvanju postojeće vegetacije. To znači da se u okviru stambene izgradnje (koja pokriva veliki dio ovog prostora) treba uvjetovati realizacija sadnje visoke vegetacije (ukrasne ili namjenske) kojom će se oblikovati međuprostori između objekata te stvoriti potrebne zelene zavjese kao dio ukupnog pejzaža šireg područja.

4. 12. Uvjeti za izgradnju skloništa

Područje Mlija-Borak predstavlja rubni dio gradskog-urbanog prostora grada Omiša. Obzirom da se radi o sastavnom dijelu grada smatra se za potrebno da se na tom području osigura mogućnost sklanjanja stanovništva, sa kapacitetom skloništa koji treba pokrivati 30% ukupnog planiranog broja stanovnika na ovom području.

Specifičnost ovog područja izražena je u njegovoj veličini, nagnutosti terena kao i koncentraciji stanovništva i pojasu uz Jadransku magistralu. Uzevši u obzir ukupni planirani broj stanovnika na području Mlija-Borak proizlazi da u sklonišnom prostoru treba osigurati mjesta za oko 900 stanovnika. Napred navedene specifičnosti prostora vezane uz koncentraciju stanovništva uvjetuju da se dva skloništa lociraju u neizgrađenim prostorima unutar pojasa uz Jadransku magistralu. Predviđeni tip skloništa koji treba realizirati na planom utvrđenim lokacijama jeste sklonište osnovne zaštite, pri čemu se treba osigurati mogućnost polivalentnog korištenja izgrađenog sklonišnog prostora (disko-klub, skladište i sl.). Kapaciteti planiranih skloništa predviđeni su za po 200 osoba u okviru individualne stambene zone te za po 250 osoba uz Jadransku magistralu.

Ukoliko se određenim dokumentima na nivou grada Omiša konstatira smanjena ugroženost ovog područja u slučaju eventualne ratne opasnosti, tom će se odlukom korigirati lokacija, broj i kapacitet planiranih skloništa na području Mlija-Borak.

5. POSEBNI UVJETI GRAĐENJA NA TEMELJU DRUGIH ZAKONA ILI PROPISA DONESENIH NA TEMELJU ZAKONA

5. 1.

Svi zahvati izgradnje koji će se provoditi unutar granica obuhvata ovog plana moraju osim urbanističko-tehničkih uvjeta plana zadovoljavati i druge — posebne uvjete kojima se regulira širi društveni interes. Kod toga će posebne uvjete građenja trebati utvrditi prilikom definiranja prometnog i komunalno-infrastrukturnog uređenja prostora (radi veze na druge magistralne, regionalne i gradske sustave) kao i u cilju zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti na ovom području.

5. 2.

Realizacija novih priključaka na Jadransku magistralu, kao i zahvati na korekciji trase Jadranske magistrale u okviru gradske luke trebaju se provoditi u skladu sa posebnim uvjetima građenja definiranim od strane Hrvatskih cesta.

5. 3.

Realizacija mreže odvodnje oborinskih i otpadnih voda, kao dijela ukupnog sustava grada Omiša, može se provoditi

samo u skladu sa posebnim uvjetima utvrđenim od strane Hrvatske vodoprivrede.

5. 4.

Projektiranje i izgradnja komunalne infrastrukture u segmentu elektroopskrbe i TF komunikacija provodit će se prema suglasnostima Hrvatske elektroprivrede odnosno HPT-a. U okviru tih suglasnosti definirat će se tipski elementi mreže i objekata, kao i način njezinog vođenja (podzemno, nadzemno).

5. 5.

Svi zahvati na kontaktnom prostoru uz staru gradsku jezgru Omiša a posebno na objektu postojećeg Vatrogasnog doma i groblja mogu se provoditi samo na temelju stručnog mišljenja, uvjeta i suglasnosti definirane od strane mjerodavne institucije za zaštitu spomenika kulture. To se odnosi i na zahvate u okviru ruralnih cjelina Borka i Baučića.

5. 6.

Zahvati na uređenju obalnog pojasa trebaju se provoditi uz suglasnost i na temelju posebnih uvjeta definiranih od strane Hrvatskih cesta, Lučke kapetanije i Službe zaštite.

5. 7.

Posebnim uvjetima izgradnje potrebno je definirati i način prelaganja — premještanja postojeće infrastrukture, odnosno izgradnje objekata u zonama koje se nalaze na postojećim trasama infrastrukturnih vodova.

5. 8.

Posebne uvjete građenja propisuju nadležne upravne, komunalne i druge službe, koje učestvuju u utvrđivanju uvjeta i izdavanju odobrenja za građenje.

Posebne uvjete građenja koji nisu sadržani u okviru plana ili odredaba za provođenje plana, dužan je organ nadležan za utvrđivanje uvjeta uređenja prostora zajednički definirati sa drugim organima i organizacijama na osnovi posebnih zakona i drugih propisa donesenih na osnovu zakona.

6. UVJETI I SMJERNICE ZA NAČIN KORIŠTENJA OBJEKATA

6. 1.

Način korištenja objekata utvrđen je osnovnom namjenom zone u okviru koje se predmetni objekti nalaze. Obzirom na dvije osnovne kategorije namjene prostora na području Mlija-Borak kao stambene zone i pojedinih lokaliteta-zona sa sadržajima javne namjene, to se i način korištenja objekata uglavnom veže za planom definiranu namjenu prostora.

6. 2.

Planom se predviđa da se u okviru stambene zone korištenje objekata stambene namjene može dopuniti-proširiti i sa poslovnim prostorom pri čemu to dopunsko korištenje objekta ne može obuhvatiti više od 25% ukupno izgrađene površine u objektu.

Obzirom na potrebe pojedinog korisnika prostora moguće je unutar stambene zone koristiti objekte i za poslovnu namjenu, pri čemu minimum 25% ukupno izgrađenog prostora treba koristiti za stanovanje. Ova mogućnost prenamjene stambenog u poslovni prostor dopušta se samo u slučaju parcela većih od 300 m² sa osiguranim površinama za parking vozila i izgradnju potrebnih pješačkih i zelenih površina.

Radi što veće fleksibilnosti plana u fazi njegove realizacije dopušta se prilikom spajanja većeg broja parcela (do maksimalno 3 parcele) na tom povećanom prostoru umjesto

stambenog objekta prostor koristiti za poslovnu namjenu, pri čemu stambena namjena treba učestvovati sa minimalno 25% ukupno izgrađene površine u objektu. I u tom slučaju u okviru parcele treba osigurati adekvatan parkirališni prostor, pješačke i zelene površine.

6. 3.

Planirana izgradnja na prostorima namijenjenim za lociranje urbanih funkcija, sadržaja javne namjene i funkcija poslovnih djelatnosti treba pretežno sadržavati planiranu namjenu. Dopušta se međutim da se u okviru te namjene lociraju i prostori za potrebe stanovanja. Prilikom korištenja takvog objekta prostori namijenjeni stanovanju ne mogu učestvovati sa više od 25% ukupno izgrađene površine u objektu.

Planirano korištenje objekata u okviru planom definirane namjene prostora moguće je promijeniti te u okviru te iste lokacije predvidjeti mogućnost realizacije druge namjene sa drugim načinom korištenja objekta. Međutim, nova namjena i način korištenja objekata moraju biti kompatibilni sa namjenom i korištenjem okolnog prostora uz predmetnu lokaciju na kojoj je provodi promjena namjene i načina korištenja.

Zatečeno korištenje objekata sa sadržajima javne namjene moguće je promijeniti na način da nova funkcija objekta u svom korištenju ne ometa normalno korištenje okolnog prostora odnosno ne utječe negativno na čovjekovu okolinu.

6. 4.

Normalno korištenje objekata u zonama određene namjene uvjetuje i izgradnju određene infrastrukture odnosno provedbu određenog stupnja uređenja prostora. To znači da se u okviru zona javne namjene korištenje objekta veže uz izgradnju odgovarajućih parkirališnih površina kolnog i pješačkog pristupa te uređenih zelenih površina.

6. 5.

Zatečeni objekti predviđeni za uklanjanje mogu se koristiti u svojoj namjeni do realizacije planiranog uređenja prostora. Na tim objektima dozvoljavaju se zahvati u cilju nužnog održavanja, očuvanja statičke sigurnosti, te minimalnog standarda vezanog uz odvijanje zatečene namjene objekta.

6. 6.

Postojeći objekti koji su zadržani u planskom rješenju mogu se dograđivati i nadograđivati uz promjenu namjene objekta prema uvjetima ovih Provedbenih odredbi.

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

Realizacija i provođenje plana vršit će se etapno vezano uz srednjoročni program uređenja i komunalnog opremanja pojedinih zona izgradnje na području zone Mlija-Borak.

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

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

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

PROVEDBENI URBANISTIČKI PLAN — ZONA VRISOVCI

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

1. OPĆE ODREDBE

1. 1.

Izrađena detaljna planska dokumentacija temelji se na smjernicama, ciljevima i zadacima utvrđenim Generalnim urbanističkim planom, uzevši u obzir i sve uvjetovanosti koje proizlaze iz samog lokaliteta — prostora obuhvaćenog ovim Planom. Ovim Odredbama utvrđuju se pokazatelji za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora na području zone Vrisovci, a prezentirani su u tekstualnom i grafičkom dijelu elaborata Plana.

1. 2.

Detaljna granica područja obuhvata Plana utvrđena je Odlukom o izradi Plana („Službeni glasnik” od 28. rujna 1992.), te je kao takva prikazana i na grafičkim priložima ovog Plana.

1. 3.

Svi zahvati na prostoru obuhvata Plana vezani uz izgradnju objekata, uređenje prostora ili realizaciju bilo kakvih radova na površini, ispod ili iznad zemlje, mogu se provoditi samo u skladu s uvjetima uređenja prostora utvrđenih u skladu sa postavkama Plana, kao i na temelju zakona i drugih propisa.

1. 4.

Ostvarivanje i razrada ciljeva i zadataka te način korištenja prostora utvrđen Planom provodit će se i osiguravati u kontinuiranom procesu, preko nadležnih tijela i ustanova grada Omiša, kao jedinice lokalne samouprave.

1. 5.

Planom se utvrđuju organizacija i namjena prostora, režimi uređivanje prostora, urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređaja, te uvjeti za način korištenja objekata.

1. 6.

Na ovom području ne smiju se graditi objekti koji bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavali život, zdravlje i rad ljudi, ili ugrožavali okoliš iznad dopuštenih vrijednosti, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

2. 1.

Ovim Planom se rješenje uređenja prostora postavlja integralno kao funkcionalna cjelina koja se sastoji od osnovnih sistema i podsistema. Osim toga gradski urbani sistem stoji u međuodnosu sa ostalim rubnim prostorima grada, pa je nužno poštivati planske pretpostavke odnosa grada i okoline.

2. 2.

Izgradnja i uređivanje prostora unutar obuhvata ovog Plana vršit će se u skladu s grafičkim priložima i odgovarajućim — pratećim tekstualnim obrazloženjima, koji su jedini mjerodavani za utvrđivanje namjene površina i objekata, odnosno za međusobno razgraničenje površina različite namjene.

2. 3.

Planiranim uređenjem prostora u okviru obuhvata plana utvrđena je detaljna namjena površina i objekata za slijedeće funkcije i djelatnosti:

- stambena zona u okviru koje je moguće obavljati i određene manje poslovne djelatnosti,
- proizvodno-servisna i skladišno-komunalna zona, sa poslovnim djelatnostima bez usluge smještaja i stanovanja,
- prometno-komunalne površine i objekti,
- zona groblja,
- slobodni i neizgrađeni prostori s diferenciranim namjenskim statusom (šuma, poljoprivredne površine, kamenjar i sl.).

2. 4.

Unutar pojedinih kategorija namjene moguća je realizacija slijedećih objekata — sadržaja:

- U zonama namijenjenim stambenoj izgradnji mogu se u stambenim objektima, odnosno u sklopu planirane parcele, realizirati i manji poslovni sadržaji kao i sadržaji društvenog standarda čija namjena nije inkompatibilna s osnovnom namjenom prostora, odnosno ne ometa funkciju objekata na susjednim parcelama u smislu stvaranja izvora zagađenja prema propisima koji reguliraju zaštitu i kvalitetu okoliša.
- Proizvodno-servisna i skladišno-komunalna zona podrazumijeva sve površine za izgradnju objekata i uređenja prostora i parcela javne namjene za poslovne djelatnosti sa akcentom na manjim proizvodnim objektima tipa male privrede te servisno-skladišnim i skladišno-komunalnim uslugama. Unutar ove zone nije dopuštena realizacija sadržaja smještaja i stanovanja, kako u okviru zasebnih objekata tako i u dijelovima objekata za poslovnu djelatnost.
- Prometno-komunalne površine i objekti, podrazumijevaju sve površine i objekte unutar potrebnih infrastrukturnih koridora ili građevinskih parcela nužnih za izgradnju i funkcioniranje prometne i komunalne infrastrukture i pratećih objekata. Unutar tih koridora sadržani su i pješački nogostupi vezani uz prometnice, kao i zasjeci odnosno nasipi nužni za izgradnju prometnica, koji se realiziraju u formi potpornih zidova.
- Prostor groblja obuhvaća sve objekte, sadržaje i uređenje terena vezano uz osnovnu namjenu prostora. U tom smislu je moguće, u okviru groblja, izgraditi samo objekte vezane uz pogrebnu ceremoniju, dok se preostali prostor uređuje u formi grobnih mjesta, komunikacijskih površina i ukrasnog zelenila. Svi ostali sadržaji (trgovine cvijećem i grobnim priborom, klesarski servisi i sl.) moraju se naći izvan Planom definirane zone groblja.
- Slobodni i neizgrađeni prostori predstavljaju javne ili privatne površine koje se zadržavaju u zatečenom izgledu — namjeni, ili se uređuju vezano uz neposredno locirane objekte i sadržaje. U okviru ukupnih slobodnih površina (gdje većinu čini slobodan mediteranski krajolik formiran kao šumska vegetacija ili poljoprivredne površine), zastupljene su i zelene površine koje se dijele na slijedeće osnovne skupine:
 - uređene zelene površine u okviru pojedinih parcela na području radne zone,
 - oćućnice — predvrtovi, koji će se uređivati u sklopu stambene zone,

— parkovne i ostale zelene površine koje je potrebno opremiti, održavati za normalno funkcioniranje na prostoru gradskog groblja

2. 5.

Neizgrađene i poljoprivredne površine, te objekti zatečeni na području pojedinih zona, koje su Planom određene za drugu namjenu, zadržavaju se i dalje koriste na dosadašnji način do realizacije prenamjene prostora za Planom predviđenu drugu namjenu.

3. REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA

3. 1.

U cilju postizanja određenog nivoa oblikovne kvalitete novih struktura na području zone Vrisovci, režimima uređenja prostora utvrđuje se potreba izrade određene dokumentacije, koja će prethoditi realizaciji planiranog uređenja prostora. To se posebno odnosi na izradu slijedećih projekata:

- tipski projekti za objekte u okviru stambene zone,
- idejni i glavni projekt prometne mreže,
- idejni i glavni projekti komunalne infrastrukture,
- parcelacioni elaborat.

3. 2.

Izgradnja planiranih objekata unutar obuhvata Plana može započeti samo pod uvjetom da je prethodno zadovoljen dogovoreni minimum uređenja građevinskog zemljišta, a što podrazumijeva potpuno dovršenje objekata infrastrukture.

Isti stav odnosi se na izgradnju većih objekata poslovne namjene, koji bi svojom izgradnjom zahtijevali rekonstrukciju ili izgradnju novog prometnog ili infrastrukturnog objekta.

3. 3.

U okviru zatečene zone izgradnje moguće je provoditi rekonstrukciju objekata, kao i njihove dogradnje i nadogradnje, u skladu sa Planom postavljenim ograničenjima i standardima odnosno prema Odredbama ovog Plana.

3. 4.

U okviru Planom predviđene parcele moguće je izgraditi jedan objekt osnovne namjene sa potrebnim pratećim objektima, uz uvjet zadovoljenja maksimalne pokrivenosti parcele.

3. 5.

Prije realizacije Plana treba, u okviru prethodnih radova, utvrditi imovinsko-pravni status zemljišta na područjima od javnog interesa (komunalno-infrastrukturni koridori i druge površine) te kroz parcelacioni elaborat osigurati formiranje parcela na kojima postoji javni interes.

4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKATA I UREĐAJA

4. 1. Oblik i veličina građevinske parcele

A. Stambena zona

Oblik i veličina svake pojedine građevinske parcele u okviru stambene zone definirana je Planom. Standardna veličina građevinske parcele ima dimenzije 25x35 m, te se mreža građevinskih parcela uspostavlja uz korištenje navedenog jediničnog standarda, osim na mjestima gdje se radi specifičnost prometne mreže postižu druge dimenzije.

Postizanje određenog urbanog standarda i kvalitetnijeg oblikovanja urbane strukture, rezultiralo je postavljanjem „pravilne” mreže građevinskih parcela, koje ne poštivaju u potpunosti postojeću parcelaciju. Radi toga se kroz parcelacioni elaborat treba provesti i određeni vid urbane komasacije, što će ujedno i omogućiti da se realizira kvalitetna struk-

tura stambene zone. Prilikom preparcelacije pravo na izgradnju na novonastaloj parceli dobiva vlasnik sa najvećim učešćem zemljišta u površini parcele.

Ovisno o potrebama korisnika prostora moguće je dvije građevinske parcele spojiti u jedinstveni prostor za izgradnju — jednu jedinstvenu parcelu.

Radi lakše realizacije planirane izgradnje dopušta se mogućnost dijeljenja Planom predviđene parcele na dvije manje parcele, s time da obje novonastale parcele imaju direktan izlaz na javni put. Minimalna širina parcela nastalih dijeljenjem može biti 10,0 m. Na tako nastalim parcelama moguća je izgradnja objekta samo u formi dvojnog stambenog objekta.

B. Radna zona

Unutar radne zone formirane su veće građevinske parcele, kao rezultat namjene ovog prostora, pa se može konstatirati da se prosječna parcela kreće u veličini 40x50 m. Projektiranu mrežu novih građevinskih parcela treba uspostaviti kroz parcelacioni elaborat, na temelju kojeg će se prići realizaciji planirane parcelacije. Kao i kod stambene zone, u slučaju više vlasnika u okviru novoformirane građevinske parcele, pravo gradnje dobiva onaj sa najvećim učešćem vlasništva u ukupnoj površini novoformirane parcele.

Budući da je u ovom trenutku teško odrediti potencijalne korisnike prostora na području radne zone, to se kroz ove Provedbene odredbe omogućava spajanje većeg broja parcela (najviše 4 parcele) u jednu jedinstvenu parcelu za realizaciju većeg programa izgradnje. Radi relativno male prosječne površine parcele (2500 m²) ne predviđa se mogućnost podjele planirane parcele samo na tri manje parcele, osim u slučaju parcele pod rednim brojem 24 (vidi tabelu parcela radne zone), kada je moguće formirati više manjih parcela.

Kod spajanja ili podjele Planom definiranih parcela dolazi do spajanja odnosno podjele i površina za izgradnju objekata, uz uvjet poštivanja ostalih normativa u pogledu izrađenosti parcela.

4. 2. Građevinska linija

A. Stambena zona

Građevinskom linijom se formira pravac na kojem se obavezno mora postaviti objekt u okviru građevinske parcele. U okviru ovog Plana obavezna građevinska linija postavlja se u odnosu prema javnim prometnim površinama. Normalna udaljenost građevinske linije stambenog objekta od ruba javne prometne površine (regulacione linije) iznosi 5,0 m, odnosno u izuzetnim slučajevima (kod parkirališta) može minimalno iznositi 2,0 m.

U slučaju izgradnje na terenu sa većim nagibom može se dio izgradnje približiti javnoj prometnoj površini i na manju udaljenost, ali ne bliže od 1,0 m do ruba javne prometne površine. Na tom dijelu parcele, u prostoru između javne prometne površine za izgrađivanje objekta, mogu se realizirati prostori za garaže, organizirani unutar ogradnih zidova (ušjek u teren), dok se na mjestima nasipa ispod objekta garaže može izgraditi objekt za prateće sadržaje stanovanja (pomoćni sadržaji).

B. Radna zona

Uvjetovani građevinski pravci postavljeni su u načelu uz prometne površine, te se njihovo odstojanje od prometne površine do uvjetovane građevinske linije objekta određuje u rasponu od minimalno 5 do maksimalno 10 m, ovisno o terenskim uvjetima i položaju prometnih površina.

U slučaju nepovoljnih terenskih uvjeta ili kvalitetne visoke vegetacije na potezu građevinske linije dopušta se pomicanje iste za dodatnih 5 m u dubinu parcele.

4. 3. Površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta, s udaljenostima od granica parcele i maksimalnom odnosno minimalnom izgrađenosti parcele

A. Stambena zona

Površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta utvrđena je na način da se sa svih strana parcele osigura određeni minimalni standard udaljenosti od susjednih parcela. Planom je postavljen standard da se ta površina formira na način, da se prema granicama parcela postigne minimalno rastojanje od 5,0 m. Tako dobivena površina, a uzevši u obzir prosječnu veličinu parcele od 25x35 m, ima prosječnu veličinu 15x25 m u okviru koje je moguće realizirati sve potrebne objekte na parceli.

Maksimalna izgrađenost parcele Planom je ograničena na najviše 30% njezine površine u što su uključeni svi objekti koji se grade na pojedinoj parceli (stambeni, pomoćni i garaže).

Minimalna izgrađenost parcele iznosi 50% maksimalne izgrađenosti, što znači da minimalno treba izgraditi — pokriti objektima 15% površine parcele.

B. Radna zona

Kao i kod stambenih parcela i ovdje se površina za razvijanje tlocrta objekta dobiva na način da se uz rubove parcele formira nužan, slobodan i neizgrađen prostor. Osim već naprijed navedenih uvjeta za udaljenost uvjetovane građevinske linije od ruba parcele, preostali dijelovi površine za razvijanje tlocrta objekta udaljavaju se od ruba parcele za minimalno 4, odnosno prosječno 5 metara. Samo se kod parcela koje se svojim jednim dijelom „naslanjaju” na padine kava ta udaljenost povećava za još dodatni sigurnosni razmak (zaštita od odronjavanja zemljanog — kamenog materijala sa padina kava) u veličini od 5-10 m. Na taj način je dobivena prosječna površina za razvijanje tlocrta objekta veličine oko 1200 m², sa prosječnim dimenzijama 30 x 40 m.

Unutar površina za razvijanje planirane izgradnje trebaju se locirati svi objekti koji predstavljaju funkcionalnu, organizacionu i tehnološku cjelinu. Osim obaveznog prislanjanja uz uvjetovani građevinski pravac, preostali dio izgradnje slobodno se razvija na parceli, vezano uz funkcionalne i tehnološke potrebe planirane proizvodnje. Kod toga se može izgraditi samo dio ukupno planirane površine za razvijanje izgradnje i to tako da izgrađeni dio čini maksimalno 30% površine parcele. Preostali dio parcele ostaje slobodan i neizgrađen, pri čemu minimalno 25% površine parcele trebaju predstavljati uređene zelene površine, dok se za manipulativne i gospodarske prostore može osigurati 45% površine parcele. Dio parcele uz padinu, u dubini 5-10 m, predstavlja zaštitni prostor na kojemu se predviđa formiranje visoke vegetacije te na njemu nije dozvoljena nikakva izgradnja objekta. Minimalna izgrađenost parcele iznosi 15% njezine površine.

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

- A. Stambena zona
- B. Radna zona
- C. Gradsko groblje

Planska rješenja uređenja prostora osiguravaju svakoj pojedinoj parceli direktan pristup sa prometne mreže koja se realizira u formi stambenih ulica, ukupne širine gabarita 5,5 m (kolnik i pločnik).

Druga komunalna infrastruktura vodi se podzemno u okviru cestovne površine ili neposredno uz planirane cestovne komunikacije. Tako se Planom predviđa vođenje vodoopskrbne mreže sa sjeverne strane stambenih ulica,

odakle se odvajaju priključci za svaku pojedinu parcelu. Sa južne strane stambenih ulica izvodi se niskonaponska energetska mreža, uključivo i javna rasvjeta, te se pojedine grupe objekata priključuju na pojedine razvodne ormare, smještene uz stambene ulice. Telefonski priključci izvode se također podzemno sa odvajanjem od glavnog voda postavljenoj sjeverno od stambene ulice u vidu telefonske kanalizacije. Odvodnja otpadnih voda predviđa se u vidu prve faze realizacije, preko individualnih uređaja (dvodjelnih septičkih jama), smještenih na prostoru svake pojedine parcele. U drugoj fazi realizacije predviđa se izgradnja javne kanalizacijske mreže i njezino uključivanje u sistem odvodnje grada Omiša. U istim fazama realizira se i sustav oborinske odvodnje, s time da se u I. fazi oborinske vode puštaju po terenu, a u drugoj fazi realizacije uvode u sistem odvodnje prometnih i ostalih površina.

U okviru radne zone treba unutar svke pojedine parcele osigurati parking za individualna i teretna vozila, kao i potreban manipulativni prostor i gospodarsko dvorište, ovisno o proizvodnom programu, organizaciji proizvodnje i tehnološkim uvjetima. Samo na tri lokacije predviđa se izgradnja zasebnih — javnih parkirališta. U okviru parcele treba osigurati cjelokupan predtretman oborinskih i otpadnih voda, kako bi one prije upuštanja u javni sistem kanalizacije zadovoljile uvjete za otpadne komunalne vode.

Za potrebe gradskog groblja, kao značajnog korisnika ovog prostora, predviđa se izgradnja nove pristupne ceste i parkirališta, sa izgradnjom okretišta za vozila ispred ulaza u samo groblje. Na taj način se kroz etapnu realizaciju prometne mreže etapno rješava pristup gradskom groblju i novi parkirališni prostori.

4. 5. Namjena objekata

A. Stambena zona

Osnovna namjena objekata u okviru stambene zone Vrisovci je osiguranje stambenog prostora. U tom smislu izgradnja na tom području mora prvenstveno osigurati stambenu namjenu u većem dijelu objekta.

U slučaju potrebe da se u okviru pojedinih parcela realiziraju i drugi sadržaji (poslovni, servisni i sl.), omogućava se njihov smještaj u okvirima prizemne etaže stambenog objekta. Kod toga djelatnost koja se obavlja u okviru stambenog objekta treba biti takvog karaktera da ne ugrožava — onemogućava osnovnu namjenu objekta, odnosno funkciju okolnih objekata.

U odnosu na osnovnu namjenu objekta izuzetno se dopušta njezina promjena u slučaju da se objekt koristi kao turistički smještajni objekt manjeg kapaciteta (apartmani, pension i sl.). Naime, prilikom ranije istaknute mogućnosti da se dopušta spajanje dvije susjedne parcele, isto se prvenstveno odnosi na formiranje većeg objekta za potrebe ugostiteljsko-turističke djelatnosti.

Na planski određenoj građevinskoj parceli dopušta se izgradnja samo jednog objekta planirane namjene (stambene ili eventualno stambeno-turističke), uz koji se mogu izgraditi i prateći objekti vezani uz navedenu osnovnu namjenu.

B. Radna zona

Unutar parcela formiranih u okviru radne zone, na površinama predviđenim za izgradnju mogu se graditi objekti proizvodno-servisne i skladišno-komunalne namjene. Unutar navedene namjene mogu se naći i određeni prodajni sadržaji (prodavaonice, manje robne kuće, prodajni saloni i sl. prostori koji služe za prodaju — promidžbu vlastitih proizvoda), izložbeni sadržaji (saloni i slični prostori koji služe za izlaganje i promidžbu vlastitih proizvoda) administrativno-upravni sadržaji (uredi i slični kancelarijski prostori koji služe za potrebe korisnika prostora) i manji ugostiteljski sadržaji (pretežno za osiguranje ugostiteljskih usluga za zaposlene unutar pojedinih lokacija — parcela). Na području radne

zone nije dozvoljena izgradnja stambenog prostora, čak niti u kombinaciji sa poslovnim prostorima, kao niti organizacija smještajno-turističkih kapaciteta.

4. 5. Maksimalna visina objekta

A. Stambena zona

Maksimalna visina objekta određena je vezano uz planiranu funkciju nove izgradnje u okviru stambene zone.

Radi toga se maksimalna visina objekta ograničava sa 2,5-3 etaže (P+1+M ili P+2). Uz uvjetovane etaže iznad nivoa terena moguće je u svakom objektu realizirati i podrumsku etažu.

Navedeni broj etaža rezultira sa maksimalnom visinom objekta od 11 m od uređenog terena uz objekt do vijenca — strehe. Navedena maksimalna visina mjeri se od kote konačno uređenog terena uz objekt, na najnižem mjestu, do kote strehe — vijenca.

B. Radna zona

Maksimalna visina objekta u okviru radne zone ograničava se sa 15 m, od uređenog terena uz objekt do vijenca objekta, mjereno na najnižoj koti terena uz objekt. Unutar te visine moguće je realizirati samo jednu etažu (ako to tehnološka funkcija objekta zahtijeva), odnosno dopušta se i realizacija više etaža bilo na čitavom gabaritu objekta, bilo samo na njegovim pojedinim dijelovima.

Veće visine objekata u radnoj zoni dopuštene su samo u slučajevima kada se to dokaže posebnim elaboratom (silosi, rezervoari i sl.) i to samo na pojedinim dijelovima površine za razvijanje tlocrta objekta (na maksimalno 15% površine za razvijanje tlocrta objekta).

4. 6. Vrsta krova, nagib i pokrov

A. Stambena zona

Sve krovne plohe u okviru stambene zone izvode se obvezno kao kose sa nagibom 25-45°. Oblikovanje krovnog dijela objekta provodi se u formi dvostrešnog krova, sa postavljanjem sljemena krova paralelno sa prometnom površinom, pokrivenog kupom kanalicom ili mediteran crijepom, čime se želi oblikovanje ovog dijela objekta što više približiti tipu autohtone mediteranske arhitekture. Samo se objekti garaža mogu po potrebi realizirati i sa ravnim krovom.

B. Radna zona

Obzirom na namjenu objekata i čitave zone kao područja za izgradnju proizvodno-servisnih i skladišno-komunalnih objekata predviđa se izvedba kosih krovova sa malenim-blagim nagibom od 8-15°. Krovovi se izvode kao dvostrešni ili jednostrešni, a kao pokrov se koristi plastificirani rebrasti lim sa termičkom izolacijom. Izbor boje za limeni krovni pokrov treba provesti jedinstveno za čitavu zonu, vodeći računa o već izgrađenim objektima.

4. 7. Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

A. Stambena zona

Objekte treba u principu arhitektonski oblikovati svojstveno autohtonom oblikovnom izrazu tipičnom za primorsko-mediteransko područje. Preporuča se izrada tipičkih projekata za objekte u ovoj zoni.

Pri tome izgradnju lociranu u posve novim zonama treba arhitektonski i prostorno oblikovati u skladu sa principima moderne arhitekture uz akceptiranje ambijentalnih vrijednosti graditeljskog nasljeđa ove regije. Postojeću izgradnju treba kroz primjenu lokalnih autohtonih detalja „približiti“ kvalitetnom oblikovnom izrazu.

Prilikom objedinjavanja dvije ili tri parcele za izgradnju jednog većeg objekta poslovne namjene potrebno je

volumene tog objekta oblikovati na način da se postigne jedna „razigrana“ struktura. To znači da se „građenje“ horizontalnog gabarita objekta obavezno provodi izmicanjem pojedinih dijelova objekta.

U pogledu korištenja materijala za obradu vanjskih ploha — fasada objekta dopušta se korištenje svih kvalitetnih suvremenih materijala, a preporuča se izvedba sa tradicionalnim materijalom, žbukom ili kamenom odnosno u kombinaciji ovih materijala. Otvore na objektu predvidjeti sa drvenom stolarijom uz korištenje drvenih žaluzija na otvorima.

B. Radna zona

S obzirom na činjenicu da će se zone tj. objekti pojedinih korisnika izgrađivati u etapama, pa će i početak realizacije pasti u različite vremenske periode, a napose zbog nedostatka investiciono-tehničke dokumentacije i nepoznavanja tehnoloških procesa u momentu izrade Plana, o tretmanu izgradnje zone u cjelini može se govoriti samo načelno. Jedinstven tretman objekata zahtijeva se, u skladu s tehnološkim procesom, unutar pojedine parcele, dok se neko generalno objedinjavanje objekata, s obzirom na raznovrsne sadržaje, ovdje ne očekuje. Ipak, možemo govoriti o montažnom i polumontažnom okvirnom sistemu građenja od prefabriciranog betona ili čeličnih konstrukcija za sve objekte.

Materijal za ispunu bit će:

- profilirani čelični odnosno aluminijski lim zaštićen lakom ili plastificiran,
- silikatna ili fasadna opeka (fugirana),
- prozori i vrata od čeličnih ili aluminijskih profila.

Ne preporuča se upotreba žbuke i ostalih materijala manjeg vijeka trajanja.

4. 8. Uvjeti za smještaj vozila

A. Stambena zona

Smještaj vozila se Planom predviđa prvenstveno u okviru prostora parcele, bilo unutar garaže ili slobodnog parking prostora. Osim nekoliko manjih parkirališta predviđenih za posjetioce stambene zone Planom se ne predviđa smještaj korisnika vozila izvan same građevinske parcele. Unutar parcele treba osigurati minimum s parkirališno-garažno mjesto na stambenu jedinicu. Ukoliko se predviđa korištenje objekta za potrebe turističke, ugostiteljske ili druge poslovne djelatnosti, broj parking-mjesta na parceli treba povećati s time da se za svakih 50 m² brutto izgrađene poslovne površine u objektu osigura 1 parkirališno mjesto.

U slučaju izgradnje garaža na dijelu parcele uz javni put, dopušta se približavanje objekta garaže na udaljenost na 1 m od regulacione linije — ruba javne prometne površine. U tom slučaju, uzevši u obzir prosječnu dubinu garaže sa 6,0 m, dozvoljava se postavljanje obaveznog građevinskog pravca stambenog objekta na udaljenost 7,0 m od ruba javne prometne površine (inače je uvejtovano Planom 5,0 m). U tom slučaju se dopušta izgradnja objekta garaže izvan Planom definirane površine za razvijanje tlocrta objekta.

B. Radna zona

Osim Planom predviđenih javnih površina za parkiranje osobnih automobila, parkirališni prostor — prostor za smještaj vozila za potrebe svakog korisnika osigurava se unutar svake pojedine parcele. Naime, Planom se predviđa da će 45% površine parcele ostati za potrebe parkirališnog i manipulativno-gospodarskog prostora, na kojemu će se smjestiti osobna i teretna vozila.

Planski standard za broj parkirališnih mjesta unutar svake parcele iznosi 1 parking-mjesto za osobno vozilo na svakih 50 m² brutto izgrađene površine u objektima, odnosno 1

parking mjesto za teretno vozilo na svakih 200 m² brutto izgrađene površine u objektima.

4. 9. Uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih objekata

A. Stambena zona

Ograda oko objekta, na dijelu uz javnu prometnu površinu, postavlja se na udaljenosti 1,0 m od ruba uređene prometne površine (regulacionog pravca). To znači da ukupni gabarit prostora između ograda susjednih objekata iznosi 7,50 m, od čega 5,50 m izvodi kao prometna površina i pješački pločnik. Na taj način je kroz pomicanje ograde u dubinu parcele za 1,0 m omogućeno i djelomično — privremeno parkiranje vozila i uzduž javne prometne površine. Također je moguće da se prostor između javne prometne površine i ograde uredi kao ukrasna zelena površina.

Ograde oko parcele izvode se kao zidane (kamen, prefabricirani elementi i sl.), uz mogućnost kombinacije sa metalnim jednostavnim roštiljem, odnosno u kombinaciji sa zelenim ogradama. Visina ograde ograničava se na maksimalno 1,5 m.

Pomoćnim objektima na parceli smatraju se spremišta za ogrjev, alat, kao i manji poslovni objekti koji se grade odvojeno od stambenog objekta, a služe za obavljanje određenih djelatnosti. Pomoćni objekti služe za servisiranje djelatnosti koja se realizira u okviru osnovne namjene glavnog objekta (stambeni objekt, stambeno-turistički ili turistički). Ukoliko se u okviru pomoćnih objekata izgrađuje objekt sa poslovnom namjenom, djelatnosti koje će se u njemu obavljati ne smiju negativno utjecati na okolnu izgradnju.

Ukupna površina, koju pokrivaju izgrađeni pomoćni objekti, treba se naći unutar Planom predviđene površine za razvijanje tlocrta objekata.

B. Radna zona

Ograde se radi specifičnosti namjene prostora izvode oko svih parcela pograničnim linijama parcele. Kod toga se ograde između parcela, koje međusobno graniče, izvode jedinstveno za jednu i drugu parcelu.

Ograde se izvode kao metalna konstrukcija sa ispunom od metalnog roštilja ili žičanog pletiva maksimalne visine 2,00 m.

Unutar površine za razvijanje tlocrta objekta predviđa se realizacija svih objekata, koji zajedno sa glavnim proizvodnim objektom, predstavljaju tehničku odnosno tehnološku cjelinu. To znači da se uz glavni objekt (proizvodni, servisni, skladišni, komunalni i sl.) predviđa izgradnja i drugih pratjećih objekata (kotlovnica, mehanička radiona, prostori za gorivo, energetski objekti i sl.), koji omogućavaju funkciju glavnog objekta.

4. 10. Uvjeti za zaštitu okoline i oblikovanje okoliša

A. Stambena zona

B. Radna zona

Zaštitu okoline na području zone Vrsovci treba postići prvenstveno kroz adekvatni nivo komunalne opremljenosti prostora. To se posebno odnosi na segment vodoopskrbe, odvodnje i zbrinjavanja otpadnih materijala (krupni otpad iz domaćinstava i otpadni materijali radne zone). Zaštitu okoline treba osigurati i na način da se kroz ograničenje maksimalno dozvoljenih emisija iz radne zone, na područje čitavog prostora (prašina, buka, otpadne vode), što je definirano određenim zakonskim aktima, onemogućiti prelaženje dopuštenog praga u pogledu negativnog utjecaja procesa u okviru radne zone na druge prostore.

Oblikovanje okoliša treba unaprijediti kroz adekvatno oblikovanje urbanih struktura i uređenje javnih otvorenih prostora naselja. To znači da će se maksimalnim poštivanjem ambijentalnih i autohtonih karakteristika kod formiranja novih urbanih struktura postići potreban kvalitetni nivo obliko-

vanja okoliša. Sastavni dio oblikovanja okoliša predstavlja i realizacija novih te uređenje postojećih zelenih i obalnih prostora. Također i prilikom izgradnje novih stambenih ulica, kao dio kvalitetnijeg oblikovanja okoliša, uvjetuje se sadnja visoke vegetacije (drvoredi i sl.).

Kvalitetno oblikovanje okoliša kroz realizaciju visokog zelenila na području parcele posebno je važno za područje radne zone. Naime, na tom području će prostori visoke vegetacije predstavljati vrlo značajan oblikovni faktor ali ujedno i osigurati kvalitetnu zaštitu od negativnog djelovanja pojedinih pogona međusobno i čitave radne zone na druge funkcije i sadržaje u okviru šireg prostora područja Vrsovci.

4. 11. Uvjeti za izgradnju skloništa

Planom se predviđa izgradnja skloništa u okviru radne zone. Kapacitet skloništa ocijenjen je za 200 osoba, prvenstveno zaposlenih na tom području. Način izgradnje skloništa predviđa se tunelskog tipa, ukopanog u padinama kave, smještenog centralno kako bi se osigurao jednaki gravitacijski radijus između svih dijelova radne zone i skloništa. Planom se predviđa izgradnja skloništa tipa osnovne zaštite. Ovo sklonište predstavlja prostor polivalentne namjene, pa se u mirnodopskom periodu može koristiti kao skladišni prostor sa posebno kvalitetnim temperaturnim uvjetima. Eventualni sklonišni prostori za potrebe nove stambene zone lociran je ispod Jadranske magistralne ceste (u sklopu naselja Nemira). I to sklonište za potrebe stambene zone treba realizirati kao polivalentni objekt, gdje se kroz pojačanu konstrukciju objekta osigurava sklanjanje i zaštita na nivou skloništa osnovne zaštite.

5. POSEBNI UVJETI GRAĐENJA NA TEMELJU DRUGIH ZAKONA ILI PROPISA DONESENIH NA TEMELJU ZAKONA

Posebne uvjete građenja treba ishoditi kod projektiranja — realizacije komunalne infrastrukture na prostoru proizvodno-servisne i skladišno-komunalne zone Vrsovci te prilikom priključivanja pojedinih objekata — korisnika prostora na mrežu komunalne infrastrukture.

Iz iznesenog proizlazi da se uvjeti uređenja prostora za izgradnju na pojedinim lokacijama unutar zone Vrsovci (a posebno na području radne zone), mogu definirati tek nakon izrade projektne dokumentacije za komunalnu infrastrukturu i prometne površine, usaglašeno sa uvjetima javnih poduzeća i stručnih službi komunalnih organizacija.

Posebne uvjete građenja treba utvrditi i u cilju zaštite prostora i drugih korisnika u prostoru od eventualnog štetnog djelovanja pojedinih pogona. To znači da se kroz posebne uvjete utvrđuje maksimalni dopustiti nivo djelovanja pojedinih pogona na okoliš u segmentu buke, neugodnih mirisa, prašine i drugih vidova zagađenja zraka, kao i mogućeg utjecaja na podzemne vode odnosno devastiranje prirodnog okoliša. Radi toga prilikom izbora tehnologije proizvodnje treba voditi računa o primjeni takvih proizvodnih procesa, odnosno izboru određene namjene pojedinog objekta na način koji neće izazvati prekoračenje zakonom dopuštenih granica djelovanja na širu okolinu.

Na području pojedinih parcela dopušta se privremeno korištenje prostora kao otvorene površine, bez izgradnje Planom predviđenog objekta. Naime, površina parcele može se u tom privremenom roku, ali ne dulje od tri godine, koristiti kao otvoreni skladišni prostor, odnosno prostor za smještaj mehanizacije i sl.

Planom se predviđa osiguranje potpunog infrastrukturnog komunalnog standarda na čitavom obuhvaćenom prostoru zone Vrsovci. Radi mogućnosti etapne izgradnje i smanjenja troškova uređenja i komunalnog opremanja zemljišta, moguće je tokom I. etape realizacije izgraditi samo prometne površine, vodovodnu mrežu i elektroenergetsku mrežu. U tom slučaju se odvodnja otpadnih i oborinskih voda

rješava putem individualnih uređaja za svakog pojedinog korisnika. Smatra se da vremensko trajanje I. etape sa nižim stupnjem komunalnog standarda ne može trajati duže od 5 godina nakon realizacije prvog objekta radne zone.

6. UVJETI I SMJERNICE ZA NAČIN KORIŠTENJA OBJEKATA

Osnovni uvjet za način korištenja objekata u okviru stambene i radne zone jeste da svojim djelovanjem ne onemogućava ili ne snižava standard korištenja okolnog prostora, odnosno funkciju okolnih objekata.

Osim same izgradnje objekata treba i kroz uređenje okolnog prostora osigurati njegovu normalnu funkciju i smanjiti eventualno mogući štetni utjecaj na neposrednu okolinu. Također, kroz uređenje okolnog prostora uz objekt i realizaciju određenih zelenih površina, treba ostvariti kvalitetno uklapanje i kontakt zona izgradnje sa neizgrađenim prostorima — slobodnim mediteranskim krajolikom.

U funkciji osiguranja pravilnog korištenja objekta svaki korisnik prostora — parcele treba osigurati adekvatan parkirališni i manipulativni prostor uz objekt unutar parcele, te kroz taj prostor omogućiti kvalitetan pristup korisnicima objekta, zaposlenima i posjetiteljima.

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

Realizacija i provođenje Plana vršit će se etapno, na temelju detaljnog programa komunalnog opremanja i izgradnje stambene i radne zone na području lokaliteta Vrisovci.

U cilju osiguranja potrebnih preduvjeta za provođenje i realizaciju Plana treba odmah započeti sa izradom potrebne dokumentacije, na temelju koje se može pristupiti radovima na uređenju i komunalnom opremanju građevinskog zemljišta. U tom smislu treba izraditi slijedeću dokumentaciju:

- parcelacioni elaborat,
- glavni projekt prometne mreže,
- glavne projekte za svu potrebnu komunalnu infrastrukturu sa etapnim rješenjima (vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba, PTT komunikacije),
- tipski projekti za stambenu zonu,

U okviru tog pripremnog perioda treba prikupiti sve potrebne suglasnosti definirane u uvjetima uređenja prostora, odnosno posebne uvjete za one dijelove uređenja prostora koji su od posebnog značaja.

Smatra se da za kvalitetno i organizirano provođenje realizacije Planom utvrđenog uređenja stambene i radne zone Vrisovci treba uspostaviti odgovarajuću radnu organizaciju — javno poduzeće (odnosno povjeriti obavljanje tih poslova određenoj stručnoj organizaciji), kako bi se pravovremeno osigurali svi potrebni parametri i podloge za početak izgradnje, uz prethodno uređenje građevinskog zemljišta na tom području.

— — —

Na temelju članka 19. stavak 3. Zakona o prostornom planiranju i uređivanju prostora („Narodne novine RH” broj: 54/80 i 16/86) i članka 36. Odluke o privremenom ustrojstvu grada Omiša („Službeni glasnik grada Omiša” broj: 1/93), Gradsko vijeće grada Omiša na 8. sjednici, održanoj dana 10. ožujka 1994. godine, d o n o s i

ODLUKU

o donošenju Provedbenog urbanističkog plana turističke zone „Garma-Ravnice”

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom donosi se Provedbeni urbanistički plan turističke zone „Garma-Ravnice” (u daljnjem tekstu: Provedbeni plan).

Članak 2.

Provedbenim planom utvrđuje se prostorno-urbanistički razvitak, uvjeti gradnje i rekonstrukcije na području obuhvata Plana.

Provedbeni plan iz članka 1. ove Odluke obuhvaća područje omeđeno granicama:

- jug: more
- zapad: zapadna granica građevinske parcele projekta „Garma”
- sjever: magistralna cesta MC-2,
- istok: istočna granica č.z. 2078/2, zapadnom granicom č.z. 2073,2072, putem broj 3826, projektirana cesta preko č.z. 2071 do puta 2064 te njime do MC-2.

Članak 3.

Sastavni dio ove Odluke je:

1. Tekstualni dio „Provedbeni urbanistički plan turističke zone „Garma-Ravnice” koji sadrži:

- a) Uvod
- b) Područje obuhvata plana
- c) Ocjena mogućnosti uređenja prostora
 - realnost obveza razrade ciljeva koji se planom trebaju ostvariti i smjernice iz plana šireg područja,
 - stanje u prostoru.
- d) Planirano uređenje prostora
 - koncepcija, organizacija i oblikovanje naselja (zone),
 - program gradnje i uređenja prostora,
 - namjena površina,
 - rješenje prometa,
 - vodoopskrba,
 - kanalizacija,
 - elektroopskrba,
 - telefonska instalacija,
 - javna rasvjeta.
- e) Oblikovanje i zaštita prostora i ostvarenje Plana
 - uvjeti uređenja prostora,
 - oblik, veličina i ograda građevinske parcele,
 - građevinska linija objekta,
 - površina unutar koje se može izgraditi objekt,
 - maksimalna i minimalna izgrađenost,
 - namjena objekta,
 - maksimalna visina objekta,
 - uvjeti arhitektonskog oblikovanja,
 - uvjeti za smještaj vozila,
 - zelenilo,
 - uvjeti za komunalnu infrastrukturu,
 - zaštita prostora,
 - zaštita od elementarnih nepogoda,
 - zaštita od požara,
 - ostvarenje plana.
- f) Provedbene odredbe

2. Grafički prilozi

- a) Generalno rješenje namjene šireg područja 1:5000
- b) Postojeće stanje 1:1000
- c) Namjene površina 1:1000
- d) Urbanističko tehnički — uvjeti 1:1000
- e) Plan parcelacije 1:1000
- f) Komunalne instalacije 1:1000

Originalni grafički prilozi čuvaju se u dokumentaciji Urbanističkog instituta Hrvatske Zagreb.

Elaborat iz prednjeg stavka ovjeren je pečatom grada Omiša i potpisom gradonačelnika, a čuva se u Zavodu za gospodarenje Omiš, Serketarijatu za graditeljstvo u Omišu i gradu Omišu.

II. UVJETI PROVOĐENJA PLANA**Članak 4.**

Na temelju Provedbenog plana mogu se izdavati uvjeti uređenja prostora i građevinske dozvole za sve objekte, sadržaje i instalacije u njemu obuhvaćene uz posebne urbanističke uvjete koji su propisani u tekstualnom dijelu Provedbenog plana.

III. ZAVRŠNE ODREDBE**Članak 5.**

Grafički prilozi, tekstualni dio Provedbenog plana i ova Odluka čine sastavni dio Plana.

Članak 6.

Provedbene odredbe ovog Provedbenog plana objavit će se u „Službenom glasniku grada Omiša“.

Članak 7.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenom glasniku grada Omiša“.

**ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA
GRAD OMIŠ
GRADSKO VIJEĆE**

Klasa: 350-02/94-01/03
Omiš, 10. ožujka 1994.

**GRADSKO VIJEĆE
PREDSJEDNIK
Milan Novaković dipl. ing.**

**PROVEDBENI URBANISTIČKI PLAN
— ZONA G A R M A**

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA**I. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA****1. 1.**

Detaljna namjena površina područja Garma proizlazi iz njegovog značaja kao prirodnog resursa za potrebe daljnjeg gospodarskog razvitka područja Omiša u segmentu turističke privrede. To znači da je osnovna namjena tog prostora prvenstveno usmjerena na izgradnju objekta i sadržaja u cilju formiranja jedinstvenog — autonomnog turističkog područja. Samo manji — jugoistočni rubni dio područja uključuje i stambenu namjenu kao završetak naselja Nemira.

1. 2.

Izgradnja i uređivanja prostora Garma, vezano uz namjenu pojedinih objekata odnosno otvorenih površina, provodit će se prema Planom utvrđenoj detaljnoj namjeni površina, prikazanoj u tekstualnom dijelu i grafičkom prikazu Plana. Prostorno-planska dokumentacija — elaborat Plana mjerodavan je za utvrđivanje namjene svake pojedine parcele — objekta, odnosno za međusobno razgraničenje pojedinih parcela — površina različite namjene.

1. 3.

Planiranim uređenjem i korištenjem prostora, unutar Planom obuhvaćenog područja, predviđena je realizacija slijedećih namjena površina:

— područje predviđeno za izgradnju turističkih objekata svih tipova (hotel — motel, apartmanski objekti), pokriva površinu veličine jedne četvrtine odnosno oko 22,59% planom obuhvaćene površine. Unutar tog prostora realizi-

ra se izgradnja turističkih objekata i potrebnih pratećih uređenih površina unutar pojedine zone (pješačke površine, uređene zelene površine, male površine za rekreaciju i sl.)

- stambena zona koja uključuje dio zatečene i planirane izgradnje na sjeverozapadnom rubu naselja Nemira. Ukupna veličina stambene zone iznosi oko 10% površine
- prostori za izgradnju pratećih sadržaja uz glavnu namjenu prostora za razvoj turističke djelatnosti. Prateći sadržaji obuhvaćaju kulturne, društvene i zabavne funkcije, trgovačke, ugostiteljske i uslužno-servisne djelatnosti, te sadržaje iz segmenta sporta i rekreacije. Taj značajan dio namjene površina koji u stvari prezentira kvalitetu turističke zone i njezinu kategoriju obuhvaća do 10% planom obuhvaćenog prostora
- veliki dio prostora čine otvorene uređene urbane površine koje omogućavaju korisnicima turističkih objekata boravak i rekreaciju na otvorenom prostoru kao i komunikacije unutar tog prostora. Tim segmentom namjene površina obuhvaćene su kolne i pješačke komunikacije, parkirališta, kupališne površine, lučica i prostori sporta i rekreacije. U tom dijelu namjene površina uključen je najveći dio Planom obuhvaćenog prostora sa površinom od oko 30% ukupne površine.

Osim prikazanih namjenskih kategorija u smislu usmjerenog uređivanja prostora Planom se zadržava veliko područje kao slobodna (zelena) neizgrađena površina, na kojoj nije predviđena izgradnja već se zadržava u svom autohtonom — izvornom prirodno-pejzažnom izgledu. Taj prirodni prostor iznosi gotovo 1/4 ukupno planom obuhvaćenog područja, odnosno oko 25% površine.

1. 4.

Unutar pojedinih kategorija namjene prostora predviđa se mogućnost realizacije određenog broja sadržaja koji su nužni ili kompatibilni sa Planom predviđenim korištenjem prostora, pa se u tom smislu omogućava:

- unutar zona namijenjenih stambenoj izgradnji dopušta se u okviru stambenih objekata, odnosno u zasebnim objektima na parceli organizirati određene poslovne sadržaje, odnosno realizirati doredene funkcije javne namjene za potrebe korisnika stambene zone, time da se ne dopušta negativno djelovanje tih sadržaja na okolne prostore ili objekte
- unutar turističkih zona predviđena je i realizacija većeg broja sadržaja koji će pokrivati kako potrebe korisnika objekata, tako i potrebe posjetilaca ovog područja. Realizacija tih sadržaja treba doprinijeti povišenju kategorije turističkog objekta odnosno osigurati ukupni viši standard planirano za turističko područje
- uređeni priobalni prostor predstavlja mjesto na kojemu će se realizirati koncentracija posjetilaca odnosno korisnika objekata na ovom području. Radi toga se predviđa da se u okviru plažnog pojasa mogu postaviti određeni objekti privremenog karaktera tipa kiosk koji pokrivaju sezonske potrebe u periodu vršnog opterećenja.
- unutar slobodnih zelenih površina koje se zadržavaju u izvornom prirodnom izgledu, moguće je uz pojedine prostore okupljanja posjetilaca realizirati objekte manjeg gabarita trajnog ili privremenog karaktera

1. 5.

Postojeći objekti zatečeni na području Garma, koji su Planom predviđeni za uklanjanje, zadržavaju se do realizacije Planom predviđenog uređenja prostora kada i njihovo uklanjanje postaje nužnost. Na svim objektima koji su u funkciji dozvoljavaju se takvi zahvati koji trebaju osigurati minimalni standard za obavljanje određene danas zatečene funkcije objekta. Za sve one objekte koji su izvan funkcije nisu do-

pušteni zahvati sanacije stanja, prenamjene, odnosno njihovo uključivanje u korištenje.

2. REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA

2. 1.

Značaj područja Garme za buduću razvoj turizma na području Omiša nužno uvjetuje uspostavljanje određenih režima u pogledu uređivanja prostora, kako bi se ovom području osiguralo adekvatno uređenje i omogućilo optimalno korištenje postojećih resursa. Očuvanje kvalitete prostora kao i postizanje visokog nivoa atraktivnosti u okviru njegovog uređivanja za buduću namjenu postići će se prvenstveno izradom određenih detaljnih prostorno-arhitektonskih studija kojima će se definirati vrlo precizni elementi i uvjeti uređenja prostora. Definiranje detaljnih studija odnosi se posebno na:

- izradu urbanističkih projekata sa idejnim rješenjima arhitekture za lokacije najznačajnijih korisnika prostora (lokacija hotela — motela i apartmanske zone),
- detaljno utvrđivanje uređenja prostora za značajnije lokalitete sa većim opsegom izgradnje (ukupno izgrađena površina veća od 1.000 m²) provest će se na temelju idejnih urbanističko-arhitektonskih rješenja,
- sve zahvate na uređenju obalnog ruba treba precizirati kroz idejna urbanističko-arhitektonska rješenja,
- uređivanje otvorenih urbanih prostora i sportsko-rekreacijskih zona, sa površinom većom od 1.000 m², na temelju idejnih urbanističko-arhitektonskih rješenja,
- izradu idejne projektne dokumentacije za prometnu mrežu i parkiralište,
- izradu parcelacionog elaborata.

2. 2.

Izgradnja objekata na području turističke zone Garmu moguća je samo u slučaju prethodno realiziranog sistema za odvodnju otpadnih voda. Pri tome se može taj sistem realizirati kao sastavni dio mreže odvodnje otpadnih voda grada Omiša uz korištenje gradskog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda ili kao autonoman sistem odvodnje samo za potrebe turističke zone (i eventualno užeg okolnog gravitirajućeg prostora), sa posebnim — lokalnim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda i potrebnim podmorskim ispuštom.

Unutar stambene zone dopuštena je izgradnja objekata, koji u prvoj fazi realizacije (prije izgradnje mreže odvodnje otpadnih voda) mogu evakuaciju otpadnih voda iz objekata provoditi preko pojedinačnih septičkih jama izgrađenih u okviru svake pojedine parcele.

2. 3.

Izgradnji pojedinih objekata turističke zone može se prići tek nakon što je provedena izgradnja nužne interne prometne mreže, kojom se osigurava veza predmetnog objekta sa magistralnom i gradskom prometnom mrežom.

2. 4.

Obzirom na specifičnosti turističke zone, izgradnja svakog pojedinog objekta uvjetovana je uređenjem minimalnog okolnog prostora odnosno Planom predviđene parcele objekta. U okviru tog prostora treba osigurati realizaciju uređenih pješačkih površina, prostora za rekreaciju kao i određeni nivo parkovnog i vrtno tehničkog uređenja.

2. 5.

U okviru zatečenih struktura izgradnje — postojeće zone stanovanja i naselja Munitići, dozvoljava se dogradnja odnosno nadogradnja postojećih objekata. Dogradnja i nadogradnja je moguća samo uz uvjet ispunjavanja kriterija o

maksimalnom vertikalnom gabaritu, te primjeni autohtonog oblikovanja (izgled objekta i materijali).

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

3. 1. Oblik i veličina građevinske parcele

Parcelacija prostora u okviru turističke zone tretirana je na način da zona u svojoj cjelini ne predstavlja jednu jedinstvenu parcelu. Parcelacija zone provedena je po pojedinim manjim segmentima — turističkim objektima ili sadržajima, čime se očekuje brža i jednostavnija realizacija turističke zone. Radi izgradnje većih cjelina dopušta se objedinjavanje više parcela u veću jedinstvenu parcelu.

Parcelacija predviđena Planom definira u okviru turističke zone parcelu za izgradnju jednog ili više objekata koji čine jednu prostornu, organizacionu i funkcionalnu cjelinu, sa naglaskom na turističkom korištenju prostora. To znači da se u okviru osnovne namjene apartmanske zone u okviru jedne parcele nalazi veći broj objekata koji pokrivaju Planom utvrđeni minimalni — maksimalni kapacitet prostora u pogledu broja kreveta, pokrivenosti parcele, ukupno izgrađene brutto razvijene površine te veličine vertikalnog gabarita objekata. Oblik i veličina pojedine parcele u okviru turističke zone varira ovisno o planiranom načinu izgradnje (hotel, apartmani) odnosno o planiranom ukupnom smještajnom kapacitetu na pojedinoj lokaciji. Parcela hotela, glavnog objekta zone, ima orijentacionu veličinu 110 x 160 m, dok prosječna parcela u apartmanskoj zoni iznosi 45 x 40 m.

Na području stambene zone parcelacija je provedena na način da se na svakoj parceli realizira samo jedan stambeni objekt, te potrebni prateći objekti, a sve u okviru uvjeta za minimalno — maksimalno korištenje prostora parcele. Na temelju analize orijentaciona veličina parcele u okviru stambene zone iznosi prosječno 18 x 20 m. Oblik parcele prilagođen je postojećoj parcelaciji na terenu, osim u slučajevima gdje to radi osiguranja minimalnog prostora standarda za izgradnju nije bilo moguće. U tom slučaju treba provesti preparcelaciju prostora kroz izradu parcelacionog elaborata.

Radi potrebe izgradnje većeg objekta dopušta se spajanje do tri (3) stambene parcele u veći prostor za izgradnju, odnosno podjela većih građevinskih parcela radi izgradnje objekata koji samostalno mogu funkcionirati.

Svi prostori javnog korištenja predstavljaju zasebnu parcelu, koju treba osigurati na način da se preko tih javnih površina omogućiti pristup do svakog pojedinog objekta planiranog na području turističke i stambene zone.

3. 2. Građevinske linije

Građevinske linije za izgradnju objekata u okviru turističkih zona ostavljaju se na minimalnoj udaljenosti 3 m od javne prometne površine. Samo se kod objekata koji se realiziraju uz pješačke šetnice omogućava njihovo prislanjanje na regulacioni pravac javne prometne površine. Unutar stambenih zona građevinska linija se može približiti javnoj površini na 2,0 m (izuzetno na 1,5 m).

3.3. Površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta („PZRTO“) s udaljenostima te površine od granica parcele, te maksimalnom i minimalnom izgrađenosti parcele

Unutar svake pojedine parcele Planom je utvrđena površina za razvijanje tlocrta objekta. Ova površina definirana je u turističkoj zoni rubnim pravcima i građevinskom linijom odmaknutom 3,0 m od rubova parcele (9,0 m uz pješačku šetnicu). U okviru stambene zone „PZRTO“ se formira na udaljenosti 3,0 m od rubova parcele, a izuzetno se dozvoljava kod parcela manje površine ispod 300 m² približavanje na 1,0-1,5 m (tada se na toj fasadi objekta ne mogu izvoditi otvori).

Izgrađenost parcele predstavlja odnos između površine pod objektima i veličine parcele. Obzirom na različitu namjenu pojedinih zona utvrđena je i maksimalno dopuštena izgrađenost parcele koja iznosi (u % površine parcele):

— zone turističkog smještaja	
— motel, hotel	60%
— apartmani, bungalovi	40%
— zone sadržaja javne namjene	80%
— zone zabave, sporta i rekreacije te kupališne zone	15%
— nove stambene zone i interpolacije u postojećim stambenim zonama	80%

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

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

Planom se predviđa vođenje komunalne infrastrukture u okviru interne prometne mreže, te u trupu pješačke promenade uz obalu. Sa ta dva pravca osigurat će se podzemni priključci pojedinih parcela (grupa objekata ili pojedinih objekata) na pojedine segmente komunalne infrastrukture. Kod toga se svaka parcela oslanja na prometnu površinu preko koje je osiguran prometni pristup do pojedinih objekata na parceli.

Minimalni nivo komunalne opreme prostora turističke zone treba osigurati javnu prometnu površinu, vodoopskrbu, odvodnju oborinskih i otpadnih voda, elektroopskrbu i javnu rasvjetu, ptt komunikacije, te uređenje pješačkih i zelenih površina. Unutar stambene zone dopušta se niži nivo komunalnog opremanja koji treba sadržavati javnu prometnu površinu, vodoopskrbu, elektroopskrbu i javnu rasvjetu, dok se odvodnja otpadnih voda (samo u prvoj fazi realizacije) osigurava preko individualnih uređaja u okviru svake parcele.

3. 5. Maksimalna visina objekata i broj etaža

Maksimalna visina objekata u okviru turističke zone utvrđena je različito za pojedine prostore i tipove izgradnje. Na području motela i apartmanske zone maksimalna visina izgradnje može biti P+2+M, odnosno 12 m od najniže kote uređenog terena uz objekt do vijenca objekta. Na području hotelske zone maksimalna visina iznosi P+3+M (na najviše 50% površine planiranih objekata), dok se na izuzetno maloj površini (10% površine planiranih objekata) dopušta visina do P+4.

Svi objekti javne namjene na području turističke zone mogu se realizirati najviše sa visinom P+1 ili 8 m od terena do vijenca objekta.

Na području stambene zone maksimalna visina izgradnje može iznositi P+1+M do P+2 odnosno 9 m od uređenog terena do vijenca objekta.

3. 6. Vrsta i nagib krova sa pokrovnim materijalom

Planom se predviđa da se na prostoru Garme osiguraju uvjeti za maksimalnu prisutnost autohtonog mediteranskog oblikovanja. Radi toga se traži da se na svim objektima izvede kosi krov sa nagibom od 25 — 45% u okviru ukupne strukture objekta dopuštena je prisutnost ravne krovne površine na maksimalno 25% površine objekta. Kao pokrovni materijal može se koristiti kupa kanalicica ili mediteran crijep. Prilikom obnove etno sela — zone Munitići mogu se kao pokrovni materijal koristiti i kamene ploče.

3. 7. Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

Čitavo područje Garme, osim dijela stambene zone danas je neizgrađeno (osim struktura koje su Planom predviđene za uklanjanje). Radi toga se traži uspostavljanje takvih oblikovnih kriterija koji će rezultirati realizacijom

turističke zone sa mediteranskim tipom objekata. To znači da se gabariti objekata trebaju izvoditi usitnjeno, te time postići razigranu ukupnu strukturu. Korištenjem autohtonih detalja ovog podneblja, kao što su okviri oko prozora, dimnjaci, pergole, prozori sa žaluzijama i sl. treba postići karakteristično oblikovanu „toplino“ mediteranskog prostora.

3. 8. Uvjeti za smještaj vozila

Namjenske karakteristike prostora obuhvaćenog Planom uvjetuju i različiti pristup u pogledu smještaja vozila. Na području turističke zone smještaj vozila realizira se na javnim parkirališnim površinama lociranim uz internu prometnu mrežu i uz ulazne prostore većih turističkih objekata (hotel — motel). Na tom parkirališnom prostoru treba osigurati minimalni kapacitet parkirališnih mjesta koji odgovara polovici broja smještajnih jedinica (soba).

Na području stambene zone smještaj vozila realizira se u okviru svake pojedine individualne parcele. Za smještaj vozila koristi se garaža ili uređeni otvoreni prostor parcele. Izgradnja garaže može se provesti u okviru gabarita stambenog objekta ili na prostoru između stambenog objekta i javne prometne površine, pri čemu tada garažu treba odmaknuti za minimum 1,0 m od prometne površine. Maksimalna visina garaže iznosi 4,0 m, a može imati ravni ili kosi krov.

3. 9. Uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih objekata

Obzirom na namjenu pojedinih prostora i njihovu specifičnost predviđa se i izgradnja ograda, odnosno pomoćnih objekata.

Na području turističke zone nije planirana izgradnja ograda oko pojedine parcele — korisnika prostora. Planom se dopušta postavljanje ograde rubom čitavog kompleksa turističke zone, prema jadranskoj turističkoj cesti, odnosno prema naselju Nemira, dok nije predviđeno interno dijeljenje pojedinih prostora njihovim zasebnim ograđivanjem. Unutar turističke zone nije predviđena izgradnja posebnih pomoćnih objekata. Naime, svi prateći i servisni sadržaji potrebni turističkim objektima realiziraju se u okviru jedinstvenog objekta kao jedne prostorne, organizaciono-funkcionalne i tehnološke cjeline.

Kod stambene zone Planom je predviđena mogućnost izvedba ograde oko svake pojedine parcele. Izgradnja ograde se dopušta od grubo zidanih kamenih zidova, maksimalne visine 1,0 m ili kao zelena zimzelena ograda, odnosno u kombinaciji kamene i zelene ograde. Svaka pojedina stambena parcela može sadržavati i pomoćni objekt koji se locira u okviru površine za razvijanje tlocrta objekta i mora zadovoljavati kriterije maksimalne pokrivenosti parcele. Pomoćni objekti mogu se graditi sa maksimalnom visinom prizemlja, odnosno 4,0 m od terena do vijenca uz izvedbu kosog krova pokrivenog kupom kanalicom.

3. 10. Uvjeti za zaštitu okoline i oblikovanje okoliša

Osnovni preduvjet zaštite okoline na ovom prostoru sa koncentracijom velikog broja korisnika sastoji se u osiguranju adekvatnog sistema odvodnje otpadnih voda sa potrebnim uređajem i podmorskim ispustom, odnosno uključivanje u sistem grada Omiša. Bez ispunjenja tog uvjeta nije moguć početak realizacije turističke zone. Drugi uvjet za zaštitu okoline je i osiguranje potrebne hidrantske mreže radi postizanja nužne sigurnosti u smislu zaštite od požara. To znači da treba vodovodnu mrežu turističke zone kapacitirati na način da osigura minimalno istovremeni rad dva hidranta.

Zaštitu okoline postići će se i primjenom — izradom detaljnih urbanističko-arhitektonskih projekata, preko kojih će se sve postojeće kvalitete terena i prirode (postojeća vegetacija i sl.) moći kvalitetnije uklopiti u nove strukture.

Obzirom na turističku namjenu prostora i prisutan veliki broj korisnika vezanih upravo uz atraktivnost prostora nužno je osigurati takvo oblikovanje okoliša koje će rezultirati

visokim stupnjem atrakcije novih izgrađenih struktura i prostora među njima. Radi toga se u sklopu svake parcele, pojedinog objekta ili grupe objekata uvjetuje realizacija minimalne uređene otvorene površine koja iznosi barem 50% ukupno bruto razvijene površine u objektima. Ovo uređenje površina sadrži vrtno tehnički i parkovni tretman prostora, uređenje pješačkih površina, te prostora za malu rekreaciju. Na taj način će se kroz realizaciju nove vegetacije na prostorima izgradnje čitavo ovo područje vrlo kvalitetno uklopiti u cijeli zatečeni pejzaž ovog i šireg područja.

3. 11. Uvjeti za izgradnju skloništa

Na području zone Garma treba osigurati sklanjanje minimalno 30% broja korisnika, te se u tom smislu predviđa izgradnja skloništa osnovne zaštite, tunelskog tipa ukopanih u padinu (ili korištenje postojećih tunela bivše cementare). Predviđene su dvije lokacije skloništa sa kapacitetom po 200 osoba. Planirani sklonišni prostori su polivalentnog tipa te se do njihovog korištenja za potrebe sklanjanja daje mogućnost njihovog uključivanja u sadržajnu ponudu turističke zone (noćni klub i sl.).

Rubni prostori stambene zone imat će osigurano sklanjanje u budućim sklonišnim prostorima koje treba realizirati na području naselja Nemira, a za potrebe stanovnika i korisnika tog naselja.

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

4. 1.

Svi objekti koji se grade unutar granica obuhvata ovog plana, moraju zadovoljavati postojeće zakonske propise s posebnim naglaskom na zaštitu okoline (mora i prirode).

4. 2.

Posebni uvjeti građenja vezani su prvenstveno uz zahvate na realizaciji prometnih čvorova — odvojaka sa Jadranske magistrale MC-2, a radi realizacije prilaznih puteva do turističke zone.

Drugi vid posebnih uvjeta proizlazi iz korištenja pomorskog dobra radi izgradnje plaža, bazena i lučice, pa u tom smislu treba ishoditi odgovarajuće suglasnosti nadležnih institucija.

4. 3.

Posebnim uvjetima izgradnje regulirat će se i način odvodnje otpadnih voda turističke zone te se u tom smislu trebaju ishoditi suglasnosti od nadležnih vodoprivrednih organa. Također i realizaciju visokonaponske i niskonaponske mreže i objekata treba provesti u skladu sa posebnim uvjetima definiranim od strane službe i lokalnih distributera.

5. UVJETI I SMJERNICE ZA NAČIN KORIŠTENJA OBJEKATA

Način korištenja objekata uvrđen je osnovnom namjenom zone u okviru koje se ti objekti nalaze. Obzirom na dvije osnovne kategorije namjene i korištenja prostora kao turističke i stambene zone tako je i osnovno korištenje objekata usmjereno u ta dva glavna segmenta.

Međutim samo osnovno korištenje objekata podrazumijeva njegovu osnovnu funkciju kao turističkog ili stambenog objekta. Obzirom na širinu turističke funkcije, korištenje objekata unutar turističke zone podrazumijeva njegovu namjenu za realizaciju smještajnih kapaciteta i pratećih

sadržaja koji obuhvaćaju kulturne, društveno-zabavne, ugostiteljske, uslužno-servisne i sportsko-rekreacione sadržaje. Osim sadržaja koji se realiziraju za potrebe korisnika objekata moguća je interpolacija i drugih sadržaja za posjetioce izvan smještajnih kapaciteta objekata.

Temeljem iznesenog proizlazi da je u okviru turističke zone omogućeno takvo korištenje objekata koje će osigurati što širu i kvalitetniju ponudu različitih sadržaja koji trebaju doprinijeti što većoj atraktivnosti turističke zone kako za korisnike smještajnih kapaciteta tako i za posjetioce sa šireg područja Omiša i dalje.

Planirani način korištenja objekata međutim ne dozvoljava da se u okviru turističke zone pojedini objekti ili njihovi dijelovi koriste za potrebe stalnog stanovanja. Samo pojedini dijelovi izgrađenih struktura mogu se koristiti za smještaj personala zaposlenog u okviru turističke zone. U odnosu na ukupno planirani kapacitet turističke zone moguće je za smještaj personala predvidjeti maksimalno 5% površine predviđene za turistički smještaj.

Unutar stambene zone dopušta se korištenje dijela stambenog prostora za potrebe poslovne aktivnosti korisnika objekta. To se posebno odnosi na prizemnu etažu stambenog objekta, iako je moguće i čitav objekt izgraditi kao poslovni (apartmanski turistički smještaj) pri čemu stambeni dio mora iznositi barem 25% ukupne brutto izgrađene površine objekta. Osim prezemne etaže stambenog objekta moguće je na parceli (unutar površine za razvijanje tlocrta, uz zadovoljenje uvjeta pokrivenosti parcele i dr.), izgraditi poslovni prostor u okviru zasebnog objekta. Taj poslovni objekt ne može biti veći od 50% ukupno izgrađene brutto površine u stambenom objektu uz zadovoljenje drugih uvjeta.

Postojeći objekti u stambenoj zoni, zadržani u svojoj namjeni, mogu se dograđivati i nadograđivati uz mogućnost promjene namjene sukladno uvjetima koji proizlaze iz ovih provedbenih odredbi.

Na svim zatečenim objektima koji se nalaze izvan korištenja, a Planom se predviđaju za uklanjanje, nisu dopušteni nikakvi zahvati.

Zatečeni objekti koji se koriste za određenu namjenu, a Planom se predviđaju za uklanjanje, zadržavaju se u postojećem korištenju do trenutka privođenja prostora Planom određenoj namjeni. Na tim objektima dozvoljeni su zahvati u smislu tekućeg održavanja, osiguranja statičke stabilnosti i omogućavanja minimalnog standarda za obavljanje zatečene funkcije.

Pravilan način korištenja objekta pretpostavlja izvedbu minimalne infrastrukturne opremljenosti tj. osiguranje priključka na vodovod, elektroopskrbu i odvodnju. Osim infrastrukturnih priključaka svaki objekt mora realizirati kolni pristup uz realizaciju uređenja okolnog prostora oko objekta. To se posebno odnosi na objekte turističke zone sa velikim brojem posjetilaca.

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

Određene planske postavke pretpostavljaju dugoročniju realizaciju Planom predviđene izgradnje koja bi se provodila kroz duži vremenski period u okviru nekoliko etapa. Da bi se moglo prići izradi detaljnog programa i terminskog plana za slijedeće srednjoročno razdoblje nužno je izraditi detaljniju dokumentaciju kojom će se relativno precizno definirati zahvati u prostoru kao i utvrditi detaljni parametri za realizaciju potrebne infrastrukturno-komunalne opreme prostora. Za izradu takvog dokumenta trebalo bi pripremiti slijedeću dokumentaciju koja će omogućiti daljnje provođenje Plana:

- izraditi parcelacioni elaborat na temelju Plana i idejnih projekata prometne mreže
- definirati detaljna projektna rješenja komunalne infrastrukture unutar i izvan prostora, ukoliko se infrastrukturni sustavi sa područja Garme uključuju u širi gradski sustav

- sagledati realizaciju Planom predviđenih struktura na temelju idejnih urbanističko-arhitektonskih rješenja
- utvrditi način uređenja otvorenih urbanih prostora na temelju idejnih urbanističko-arhitektonskih rješenja parkovnih i sportsko-rekreativnih prostora te obalnog poteza.

Na temelju izradene dokumentacije dobit će se relativno precizni pokazatelji u pogledu troškova realizacije pojedine etape realizacije Plana što će predstavljati vrlo značajnu

podlogu da se srednjoročnom programu provođenja Plana dade daleko viši stupanj vjerodostojnosti.

Obzirom na složenost organizacije i širinu problematike koju treba sagledati u realizaciji turističke zone Garma smatra se najoperativnijim da se daljnje vođenje stručnih poslova u cilju daljnjeg provođenja Planom utvrđenih rješenja povjeri odgovarajućoj stručnoj organizaciji, kroz koju bi se provela i sva stručna koordinacija svih učesnika na izradi naprijed iznesene ukupno potrebne dokumentacije.

S A D R Ž A J :

1. Zaključak uz Odluku o donošenju Generalnog urbanističkog plana Omiša	1
2. Odredbe za provođenje GUP-a Omiša	1
3. Provedbeni urbanistički plan — zona Ribnjak	6
4. Provedbeni urbanistički plan — zona Punta	8
5. Provedbeni urbanistički plan — zona Mlija — Borak	12
6. Provedbeni urbanistički plan — zona Vrisovci	18
7. Odluka o donošenju Provedbenog urbanističkog plana turističke zone — „Garma — Ravnice”	23
8. Provedeni urbanistički plan — zona Garma	24