

SLUŽBENI GLASNIK GRADA OMIŠA

LIST IZLAZI PO POTREBI.
Uredništvu: Trg kralja Tomislava 5
Telefon: 862-059, 862-360, Fax: 862-022

BROJ 2
Omiš, 31. ožujka 2004.

Godišnja pretplata 50 EUR u kunskoj
protuvrijednosti in čao uplato prema srednjem
režaju HIBIL. Plaća sa rač. brojem: 2330003-183000008

Na temelju članka 31. i 32. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 30/94), članka 37. Statuta Grada Omiša ("Službeni glasnik Grada Omiša", broj 8/01) i Odluke o donošenju Provedbenog urbanističkog plana dijela zone mješovite namjene Balića Rat - Mala Luka (Klasa: 350-03/91-01/02, Urbroj: 2155-01-91-3, "Službeni glasnik općine Omiš", broj 5/91), Gradsko poglavništvo Grada Omiša, na 64. sjednici održanoj 31. ožujka 2004. godine, donijelo je

ZAKLJUČAK

o objavi provedbenih odredbi Provedbenog urbanističkog plana dijela zone mješovite namjene Balića Rat (Mala Luka)

1. Utvrđuje se da su, sukladno članku 5. Odluke o donošenju Provedbenog urbanističkog plana dijela zone mješovite namjene Balića Rat (Mala Luka), (u daljnjem tekstu: Provedbeni plan), provedbene odredbe, koje se nalaze u privitku ovog zaključka i čine njegov integralni dio, sastavni dio Provedbenog plana.

2. Također se utvrđuje da je predmetni Provedbeni plan na snazi od dana 10. kolovoza 1991. godine, od kada se i primjenjuje.

3. Ovaj Zaključak objavit će se u "Službenom glasniku Grada Omiša".

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD OMIŠ

Gradsko poglavništvo

KLASA: 350-03/91-01/10
URBROJ: 2155/01-02-04-1
Omiš, 31. ožujka 2004.

Predsjednik
GRADSKOG POGLAVNITVA
Ivan Škaričić, prof., vt.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PROVEDBENOG URBANISTIČKOG PLANA BALIĆA RATA

Uređenje prostora, izgradnja objekata, obavljanje drugih radnji na području obuhvata Provedbenog urbanističkog plana mješovite namjene

BALIĆA RATA može se obavljati samo u skladu s ovim Planom i njegovim postavkama.

Utvrđivanje uvjeta uređenja prostora višiti će se na temelju usvojene dokumentacije – grafičkih priloga i provedbenih odredbi iskazanih kroz ranije iznesene uvjete uređenja prostora od točke 4.1.1. - 4.1.11., te podataka o infrastrukturi iskazanih u točkama 3.4. – 3.6.

4.1. UVJETI UREĐENJA PROSTORA – INDI- VIDUALNA IZGRADNJA

4.1.1 Oblik, veličina i ograda građevinske parcele

Oblik i veličina svake građevinske parcele dat je u grafičkom prilogu "Plan parcelacije".

Izuzetno planiranje granice građevinske parcele iste namjene mogu se mijenjati na način da se od više građevinskih parcela formira jedna odnosno obrnuto od jedne više. Također se građevinske parcele mogu mijenjati i prilagodavati vlasničkim parcelama ako je otežano ili nemoguće formirati planiranu građevinsku parcelu koja se sastoji od dvije ili više vlasničkih parcela i to samo u slučaju kad vlasnik ima 70% površine planiranje građevinske parcele.

Parcele uz more mogu postaviti ogradu minimalno udaljenju 5 m od granice pomorskog dobra.

Parcele uz magistralnu cestu mogu postaviti ogradu na minimalnoj udaljenosti 3,0 m od linije zemljanog nasipa, a izgraditi kuću na najmanjoj distanci od 10,0 m.

Visina ograde parcele po PPO-Omiš je 1,0 m, međutim ograde mogu biti i veće ako su u funkciji otvorenog ili natkrivenog prostora koji se iza njih nalazi.

Ogradne zidove parcele kao i potporne zidove zidati kamenom (preporuka: autohtonim-sedrom).

4.1.2. Građevinske linije objekta

Građevinsku liniju čini rub površine unutar koje se može razviti tlocrt objekta i tamo gdje je bilo potrebno formirati ulično pročelje uertala se linija u grafičkom prilogu "Urbanističko-tehnički uvjeti". Međutim dozvoljava se paralelni pomak obavezne

građevinske linije od ulice prema unutrašnjosti parcele kao i minimalno uvlačenje i izbacivanje dijela objekta u iznosu od 25% ulične fasade.

4.1.3. Površina unutar koje se može izgraditi objekt

Površina unutar koje se može izgraditi objekt iskazana je za svaku parcelu u grafičkom prilogu "Urbanističko-tehnički uvjeti".

Svi objekti se mogu približiti granici susjedne parcele na 3,0 m, međutim djelomično natkriveni prizemni prostori mogu doći do ruba parcele (npr. razne nadstrešnice za natkrivene parking prostore ili ljetne kuhinje sa kaminom i prostorom za blagovanje).

4.1.4. Maksimalna i minimalna izgrađenost

Izgrađenost građevinske parcele (zemljište pod objektima) za slobodno stojeće objekte s obzirom na mješovitu namjenu, ne smije biti veća od 40% niti manja od 10% za dvojne objekte 20% - 50%, a za objekte u nizovima maksimalno 70%.

Pod tlocrtnom površinom objekta računa se horizontalna projekcija objekta sa svim istacima.

4.1.5. Namjena objekata

Prema PPO - Omiš ovo područje rezervirano je za mješovitu izgradnju. Rezultati ankete ukazali su na najpovoljniji odnos površina unutar objekta 30:70% u korist turizma (prostor za iznajmljivanje) u odnosu na stanovanje.

Međutim, prilikom traženja uvjeta uređenja prostora na naknadni zahtjev investitora može se odobriti i drugačiji odnos.

Poslovni prostori u stambeno-turističkim objektima mogu biti namijenjeni ugostiteljstvu, trgovini ili obrtu, a predviđeni su na pojedinim lokacijama u grafičkom prilogu "Urbanističko-tehnički uvjeti". Njihov razmještaj izvršen je temeljem prostorne koncepcije naselja i rezultata ankete sprovedene među vlasnicima, međutim prilikom izdavanja uvjeta uređenja prostora moguće je predvidjeti poslovni prostor i tamo gdje PUP-om nije zacrtano uz naknadni zahtjev vlasnika parcele.

Ne dozvoljavaju se poslovni prostori čija djelatnost izaziva povećanu buku ili neugodne mirise, odnosno čija namjena remeti ugodan život turista i domicilnog stanovništva.

Prilikom utvrđivanja uvjeta uređenja prostora potrebno je naglasiti primjenu sanitarnih i drugih propisa i uvjeta ovisno o vrsti djelatnosti.

4.1.6. Maksimalna visina objekta

Visina objekta stambeno-turističke gradnje ne može biti veća od prizemlja s dva kata s potkrovljem, odnosno visina objekta mjerena od nvelacijske kote (najniža kota kosog terena uz objekt) do vijenca objekta ne može biti veća od 12,0 m.

Visina i katnost objekta detaljno je obrađena u urbanističko-tehničkim uvjetima pojedinih lokacija.

4.1.7. Uvjeti arhitektonskog oblikovanja

Nova izgradnja s jedne strane mora respektirati urbane zakonitosti, a s druge projektantskom kreativnošću učiniti te objekte prepoznatljivima. Uvođenje elemenata autohtone arhitekture u strukturu novog objekta mora biti razložno, neopterećeno eklotičkim pristupom. Krovovi objekta moraju biti dio ukupne zamisli arhitektonskog rješenja, međutim ne preporuča se velika razigranost krovnih ploha iz estetskih, funkcionalnih i racionalnih razloga.

Padove većih krovnih ploha usmjeriti prema moru, a pokrov izvesti kupom kanalicom ili mediteran crijepom sa nagibom prema propisima za ovu vrstu pokriva. Obrada fasada objekata riješiti će se u skladu sa željom investitora i zamisli projektanta, međutim ne dozvoliti kamene obloge samo jednog pročelja (obično je to ulazno) jer se to doimlje kao kulisa.

4.1.8. Uvjeti za smještaj vozila na parceli

Na parceli gdje je to moguće prilikom izrade projektne dokumentacije posebnu pažnju posvetiti smještaju što većeg broja automobila na terenu ili u objektu.

Garaže graditi samo u sklopu objekata ili potpornih zidova.

4.1.9. Zelenilo na parcelama

Preporuča se vlasnicima parcela na kojima je djelomično ili u potpunosti izrasla borova šuma da prilikom gradnje pokušaju maksimalno zaštititi postojeću vegetaciju.

Prilikom sadnje i oplemenjivanja okućnica sugerira se odabrati autohtonih voćaka, niskog rasklona i maslina, te uređenje odnna.

4.1.10. Uvjeti za komunalnu infrastrukturu

Uvjeti za komunalnu infrastrukturu detaljno su opisani u ranijim poglavljima i iskazani u grafičkim prilogima "Idejno rješenje prometa" i "Komunalne instalacije - priključci".

4.1.11. Uvjeti za nesmetano kretanje invalidnih osoba

Prema postojećem pravilniku o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za uklanjanje arhitektonsko-urbanističkih barijera treba osigurati nesmetano kretanje invalidnih osoba, bolesnih i starijih osoba, trudnica, male djece i drugih.

Ulazi u poslovne prostore moraju biti u nivou ili rampom povezani sa ostalim pješačkim putima. Dijelovi zgrada ili drugi uređaji koji se nalaze uz ili na pješačkim površinama (prometni znakovi, reklame, tende i sl.) ne smiju biti na visini manjoj od 2,5 m.

4.1.12. Urbanističko-tehnički uvjeti za individualne lokacije

Legenda: P_k = potkrovlje koje može biti izvedeno sa nadzidom maksimalne visine 1,5 m

I = prvi kat

P = prizemlje na nivou glavnog ulaza u objekat

P' = prizemlje koje jednim dijelom izlazi na teren, a nalazi se ispod glavne ulazne etaže P

P'' = prizemlje koje jednim dijelom izlazi na teren, a nalazi se ispod etaže P'

P'_o = podrum koji može biti iznad najviše kote terena 1,0 m

br. 1 - 8

Katnost: $P + I + P_k$

P na najnižoj koti

P'_o moguće izgraditi

Gradevinska linija: 3 m od pješačke staze

objekat br. 1 mora biti udaljen 10 m od zemljanog ruba ceste

poslovni prostori: u svim objektima

br. 1 - agencija, ostali objekti: ugostiteljstvo ili trgovina na nivou P'

br. 9 - 15

Katnost: $P' + P + I + P_k$

gradevinska linija: za P 2,0 m od ruba kolnika

za P' na rubu kolnika

Sadržaj na nivou P' su: garaže ili poslovni prostori, a može se isključiti ta etaža i izgraditi potporni zid ako to više odgovara vlasniku

br. 16 - 20

Katnost: $P' + P + I + P_k$

Uvijek se može izgraditi P'_o sa potpornim zidovima koji slijede nagib terena.

Gradevinska linija: 3,0 m od vanjskog ruba sjeverne saobraćajnice

Poslovni prostori: trgovina na nivou P br. 16 i 20

br. 21 - 27

Katnost: $P + I + P_k$

P_c - moguće izgraditi

Gradevinska linija: za južne parcele 5 m od saobraćajnice.

br. 28 - 29

Katnost: $P + I + P_k$

Gradevinska linija: 1,5 m od sjeverne saobraćajnice.

br. 30

Katnost: $P + P_k$

P na najnižoj koti terena

P_k se može zamijeniti I, ali u tom slučaju mora se izgraditi ravni ozelenjeni krov.

br. 31 - 33

Katnost: $P' + I + P_k$

moguća je izgradnja P' na lokaciji br. 32 kao što je već izgrađena na lokaciji br. 33

br. 34

Katnost: $P' + P + I + P_k$

ovaj objekat na temelju zahtjeva investitora može se izgraditi kao mali hotel kapaciteta 120 ležaja ili kao niz stambenih objekata sa pansionima za iznajmljivanje

- moguća je faza izgradnja

- etaža P' namijeniti ugostiteljskim sadržajima tipa restoran, snack-bar, caffè bar.

- opskrbu objekta riješiti rampom koja vodi u natkriveni gospodarski prostor ispod ulaznog platoa na koti 17,00

- na nivou 13,00 uz gospodarski pristup nalazi se i natkriveno parkiralište za 15-tak automobila

- na ulaznom nivou 17,00 u istočnom dijelu parcele moguće je smjestiti poslovne prostore - trgovine, recepciju.

- ovoj lokaciji funkcionalno pripada i parcela br. 92 koja mora iskoristiti prirodne datosti - spilje, koje se mogu urediti kao plažni objekti gdje je od građevinskih investicija moguće samo popločati pod kamenim pločama te injektiranjem konsolidirati stropove spilje,

- na vanjskom terenu moguća je izgradnja i malog bazena odnosno kameno popločanih platoa za boravak ljudi i posluživanje pića i slastica.

- ovaj prostor ne smije imati ogradu i šenicu uz more nesmetano prolazi njegovim rubom.

br. 35 - 36

Katnost: $P' + P + I + P_k$

P' namijenjeno je garažama i trgovinama

Gradevinska linija: na nivou P je 3,0 m od saobraćajnice, a na nivou P' je na rubu saobraćajnice.

br. 37 - 41

Katnost: $P + I + P_k$

moguća je izgradnja i P'_o

objekt br. 41 ima na nivou P prostor za obrt

br. 42 - 45

Katnost: $P' + P + I + P_k$

objekt br. 44 može se dograditi sa sjeverne strane ili se mogu izgraditi dva samostalna objekta

objekt br. 45 na nivou P' ili P ima poslovni prostor - agenciju

br. 46 - 47

Katnost: $P' + P + I + P_k$

- pristup objektima sa zapadne odnosno istočne pješačke komunikacije

- moguća je izgradnja poslovnih prostora - trgovina

br. 48 - 49

Katnost: $P'' + P' + P + P_k$

- pristup objektima sa sjeverne pješačke komunikacije

- izmicanjem etaža slijediti nagib terena

br. 50 - 57

Katnost: $P + I + P_k$

- visinske kote P slijede kote saobraćajnice sa zapadne strane

- moguća je izgradnja P'_o i poslovnih prostora: trgovina i obrta

Gradevinska linija: 3,0 m od zapadne saobraćajnice za lokaciju koje su neposredno uz nju vezane.

br. 58

Katnost: $P' + I + P_k$

moguća je izgradnja i P'_o

- u prizemlju objekta smjestiti restoran i recepciju

u slučaju da se parcele br. 59-67 tretiraju kao turistički kompleks

br. 59

Katnost: $P'' + P' + P + P_k$

- glavni ulaz sa sjeverozapadne pješačke komunikacije

- na najnižoj etaži P'' predviđeni restoran ili neki drugi ugostiteljski objekt sa pristupom sa južne, odnosno pješačke komunikacije

- moguća je izgradnja P'_o u sklopu potpornih zidova.

br. 60 - 67

Katnost: $P' + P + P_k$

- P vezati za visinske kote pješačke komunikacije

- može se izgraditi i P'_o u sklopu potpornih zidova objekta i terena

- zajedno sa parcelama br. 58 i 59 ove se parcele mogu izgraditi kao jedan turistički kompleks ili pak odvojeno kao objekti za stanovanje i turizam

- dio parcele br. 90 koji pripada ovim parcelama je poljoprivredno zemljište. Saniranje ovog terena izvršiti izgradnjom horizontalnih kamenih zidova te preraspodjelom i nanošenjem plodne zemlje formirati površine za sadnju maslina

br. 68 - 73

Katnost: $P'' + P' + P + P_k$

- moguća je izgradnja P'_o u sklopu potpornih zidova objekta i terena

- s obzirom na veličinu zemljišta, a na zahtjev vlasnika, umjesto slobodnostojećih objekata mogu se izdati i uvjeti za dvojne objekte

- gradevinska linija: 4,0 m od ruba sjeverne saobraćajnice

- P' i P'' koji su sjevernom stranom ukopani u teren mogu se izgraditi do potpornog zida ceste

- moguća je izgradnja P'_o u sklopu terasastih potpornih zidova

- veliki dio parcele br. 90 koja se nalazi iza od navedenih parcela predviđena je za sadnju maslina. Saniranje terena izvršiti gradnjom horizontalnih kamenih zidova te preraspodjelom i nanošenjem plodne zemlje.

br. 74

Katnost: $P' + P + P_k$

- gradevinska linija: 4,0 m od ruba saobraćajnice

– P' se može izgraditi do potpornog zida saobraćajnice

br. 75 - 76

Katnost: $P'' = P' + P + P_K$

– građevinska linija: 4,0 m od ruba sjeverne saobraćajnice

– P' i P'' svojom sjevernom ukopanom stranom mogu se približiti potpornom zidu ceste

– moguća je izgradnja P_0 u sklopu potpornih zidova.

br. 77

Katnost: $P + I + P_K$

– građevinska linija: 2,0 m od južne saobraćajnice

– moguća je izgradnja P_0

br. 78 - 79

Katnost: $P' + P + I + P_K$

– građevinska linija: 2,0 m od ruba parkirališta

– nivo P' – izgraditi kao poslovni prostor – trgovina, obrt ili garaže ili samo potporni zid na zahtjev vlasnika

br. 80 - 82

Katnost: $P + I + P_K$ - terasasta izgradnja

– P na najnižem nivou terena

– moguća je izgradnja P_0 u sklopu potpornih zidova objekta i terena

– građevinska linija: 3,0 m od zapadne pješačane komunikacije.

br. 83 - 88

Katnost: $P'' + P' + P + P_K$ - terasasti niz

– P na nivou kota sjeverne pješačke komunikacije

– moguća je izgradnja P_0 u sklopu potpornih zidova

– u južnom ograđnom potpornom zidu moguća je izgradnja poslovnih prostora trgovina ili spremišta za brodsku opremu

– poželjno je omogućiti direktan pristup svakom objektu sa šetnice uz more

br. 89

Katnost: $P' + P + P_K$

– P na nivou pješačkog pristupa

br. 91

Izgrađenošću parcele može biti max. 40%.

Napomena: plažni objekti – manji ugostiteljski objekti za osvježavajuća pića i slastice,

spremište za brodsku opremu, javni sanitarli evor, terasc natkrivene odri-
nom, objekti za iznajmljivanje brodice,
daski za jedrenje, rekvizita za plažu.

Katnost: P na nivou rive

Objekti se moraju inkorporirati u potpomi zid terena sa ravnom krovnom plohom nasutom zemljom i ozelenjenom.

br. 92

Plažni objekt – obrađen već ranije kao dio parcele br. 34.

4.2. ZAŠTITA PROSTORA**4.2.1. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti**

Prostorno rješenje ovog plana zasnovano je na načelima organizacije prostora koje njegovu povredivost svodi na najmanju moguću mjeru, a s druge strane omogućava efikasnu zaštitu od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

S obzirom da se radi o naselju individualnog stanovanja gdje su izgrađenosti zemljišta male osigurane su brze i lake evakuacije stanovništva na slobodne dijelove parcele.

4.2.2. Uvjeti za zaštitu od požara

Uvjeti za zaštitu od požara u svrhu zaštite života i zdravlja ljudi, materijalnih dobara i životne okoline propisani su Zakonom, nizom propisa i drugim odlukama o zaštiti od požara.

U čitavom naselju kao požarni putovi koriste se javne prometnice, a udaljenost parcela je takova da je u blizini moguć pristup vatrogasnim kolima.

Osigurane su dovoljne količine voda za gašenje požara kapacitetom cjevovoda i funkcionalnim rasporedom hidrantske mreže.

Potrebno je zabraniti upotrebu otvorene vatre na parcelama i zajedničkim prostorima naselja.

4.2.3. Mogućnost etapnog ostvarenja plana

Izgradnja individualnih stambeno-turističkih objekata odvijati će se dinamikom koju će diktirati potrebe i financijske mogućnosti njihovih vlasnika.

Međutim u I. etaži realizacije ovog plana neophodno je otkupiti zemljište za osnovne kolne i pješačke komunikacije, izgraditi novi ulaz u naselje kao i izvršiti zemljane i grube građevinske radove tih prometnica.

U I. fazi objekti će biti spojeni na septičke jame, a u II. fazi predviđa se izgradnja kanalizacijskog sistema čitavog naselja.

Elektroopskrbu naselja također je moguće izvesti fazno u skladu sa potrebama i potrošnjom električne energije u naselju.

Izgradnju lučice uskladi sa izgradnjom objekata na istočnom dijelu naselja.

Naime, grube građevinske radove – transport i nanošenje kamenih blokova izvršiti prije izgradnje objekata i pješačke komunikacije u tom području.

