

Izmjene:

crveno

dodaje se

~~plavo~~

briše se

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PUNTA

Članak 1.

Članak 2.

## ODREDBE ZA PROVOĐENJE – pročišćeni tekst

Članak 3.

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

### 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 4.

(1) Osnovna namjena površina područja PUNTA je mješovita namjena, javna i društvena namjena, poslovna namjena, ugostiteljsko turistička namjena (hotel T1), sport i rekreaciju te prateći sadržaji, zelene i prometne površine i komunalna infrastruktura. To je središnji dio naselja Omiš sa značajnim središnjim funkcijama i uz zaštićenu povijesnu jezgru. Veći dio područja Punte je urbanistički definiran izgradnjom građevina i ulične mreže te namjenom. Nova gradnja na površini tvornice Galeb predstavlja ujedno i sanaciju toga područja te konačno definiranje prostora između ušća rijeke Cetine i morske obale.

(2) Kolni pristup području Punta odvija se preko ulice Fošal, odvojkom sabirne ulice na koju se vezuju ostale ulice za pristup pojedinim područjima i građevinama. Na području Punte su posebno vrednovane pješačke površine i trgovci, i to uz Fošal te obalu rijeke i mora.

(3) Kako je prikazano u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 1 *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:1000, određene su slijedeće površine:

#### I POVRŠINE ZA RAZVOJ PODRUČJA

1. STAMBENA NAMJENA (S)
2. MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA (M1)
3. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
  - D1 - upravna
  - D3 - predškolska
  - D4 - školska
  - D6 - kultura
4. GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
  - poslovna (K)
  - pretežito trgovačka (K2)
5. GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
  - hotel (T1)

6. ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA  
športska i rekreacijska igrališta (R1)  
dječja igrališta (R2)  
uređena plaža (R3)
7. JAVNE ZELENE POVRŠINE  
park Z1  
uređene zelene površine Z2
8. LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET (bazen ušće Cetine)
9. POVRŠINA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

## II PROMETNE POVRŠINE

glavna ulica  
sabitna ulica  
ostale ulice  
pješačke površine  
javna parkirališta

### Članak 5.

U kartografskom prikazu broj 1. *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:1000 razgraničene su površine javnih od drugih namjena. Javne namjene obuhvaćaju javne prometne površine (kolne ulice, pješačke površine i trgove), parkove i uređene zelene površine, uređenu plažu, komunalne i infrastrukturne građevine i instalacije. Ostale površine su određene za druge namjene, prvenstveno mješovita namjena - pretežito stanovanje, zatim javne i društvene sadržaje, poslovne, ugostiteljsko turističke, sadržaje športa i rekreacije i dr.

### Članak 6.

Urbanističkim planom određen je iskaz planiranih površina i prikazan u slijedećoj tablici:

Tablica 1. Iskaz planirane namjene površina u obuhvatu Urbanističkog plana (površina kopnenog dijela i površina akvatorija)

broj	Namjena	Površina kopna		Površina akvatorija	
		ha	%	ha	%
1.	Stambena namjena	0,07			
2.	Mješovita namjena – pretežito stambena	1,49 1,48			
3.	Javna i društvena namjena	0,88 0,87			
4.	Gospodarska namjena - poslovna	0,56 0,18			
	poslovna (K)	0,47 0,1			
	pretežito trgovačka (K2)	0,09 0,08			
5.	Ugostiteljsko – turistička namjena	1,14			
6.	Športsko – rekreacijska namjena	0,53 0,9			
7.	Uređena plaža <del>ukupno</del> (R3)	7,23 2,8		8,6	
	<del>uređena plaža R3</del>	2,72			
	<del>površina za oblikovanje plaže (R4)</del>	4,51			
8.	Javne zelene površine	1,64 1,86			
	park (Z1)	1,12 1,35			
	uređene zelene površine (Z2)	0,52 0,51			
9.	Luka otvorena za javni promet	0,09		5,0	

	(bazen ušće Cetine)				
10.	Akvatorij <del>u obuhvatu plana</del>			4,9	
	<del>more</del>			9,1	
12.11.	Površina infrastrukturnih sustava	0,05			
13.12.	Prometne površine	3,32 3,16			
UKUPNO		17,00 12,6	100	14,1 18,5	100
SVEUKUPNO		31,10			

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### Članak 7.

Na području obuhvata Urbanističkog plana planirani su slijedeći sadržaji gospodarskih djelatnosti, koji se grade na zasebnim građevnim česticama ili zasebnim građevinama:

#### 1. POSLOVNA NAMJENA

K poslovna

K2 pretežito trgovačka

#### 2. UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA

T1 hotel

### Članak 8.

#### Poslovna namjena – pretežito trgovačka K2

Postojeća građevina robne kuće na krajnjem sjeverozapadnom dijelu Fošala ima formiranu građevnu česticu ukupne površine od oko 775 m<sup>2</sup>. Robna kuća na početnoj točki Fošala postala je prepoznatljiv omiški prostorni akcent. S okolnim stambenim građevinama formira Trg kneza Mislava, prvi u nizu trgova koji su nastali uz Fošal. Građevina se nalazi unutar zaštićene graditeljske cjeline Omiša, zona B. Visina građevine iznosi P+1. Kat građevine je uži od prizemlja s terasama na katu. Kat je naglašen parapetnim zidom. Građevina je postavkom na uličnoj fronti poštovala osnovne urbanističke značajke Fošala. Premda nije zaštićena u smislu Zakona o zaštiti spomenika kulture, građevina ima visoku arhitektonsku vrijednost pa se čuva u izvornom obliku.

### Članak 9.

Uz Fošal je planiran smještaj više pomno oblikovanih paviljona oznake K2 za prodaju različitih proizvoda, manjih ugostiteljskih sadržaja i sl. To su prizemne građevine jedinstveno oblikovane na prostoru za koji je proveden javni natječaj za oblikovanje i opremu prostora. Paviljoni su prizemni, oblikovani s ravnim krovom. Postojeći paviljon, smješten na uglu između Fošala i Trga kralja Tomislava, može se preoblikovati kako bi bio usklađen s ostalim planiranim paviljonima uz Fošal. U grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način u uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000 naznačen je točan položaj paviljona.

### Članak 9a.

(1) ~~Uz obalnu šetnicu, s vanjske strane planiranog hotela „Punta“~~ Istočno od crpne stanice (IS) planira se izgradnja, odnosno rekonstrukcija poslovnih (K), ugostiteljsko turističkih, javnih i društvenih sadržaja s različitim pratećim sadržajima. Planirana ~~su dvije zone koje su~~ zona je prikazana na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000. Površina zone, ~~smještene istočno od crpne stanice (IS),~~ iznosi približno 976 m<sup>2</sup> (površina koju danas zauzima zgradea kuglane) ~~a površina zone smještene zapadno od crpne stanice iznosi približno 3760 m<sup>2</sup>.~~

(2) Poslovne sadržaje je moguće graditi, odnosno rekonstruirati i uređivati kao jedinstveni kompleks sa svojim pripadajućim otvorenim površinama (visoko zelenilo, trgovi i druge pješačke površine u javnoj upotrebi i dr.) ~~ili pojedinačno~~ prema kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000. Na tome prikazu, kao i na kartografskom prikazu broj 4.1 Orijentacijski oblik i veličina građevnih čestica u mjerilu 1:1000, određena je mogućnost formiranja ~~tri jedne~~ građevne čestice s naznačenim gradivim dijelom na građevnoj česticama. ~~U slučaju pojedinačne gradnje na naznačenim građevnim česticama potrebno je, barem programski, analizirati ukupnu površinu ove namjene radi optimalnog funkcioniranja cjeline.~~

(3) Granica poslovne namjene određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana. Ishođenje odgovarajućeg akta za građenje sukladno propisima je moguće na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:

- Oblik i veličina moguće građevne čestice određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4.1 Orijentacijski oblik i veličina građevnih čestica u mjerilu 1:1.000. ~~Građevna čestica na zapadnom dijelu ove namjene se može formirati i drugačije, odnosno ukupna zona može biti jedna građevna čestica ili više građevnih čestica;~~
- Namjena građevinae je poslovna, ugostiteljsko turistička, javna i društvena sa pratećim sadržajima. Ukoliko se gradi ugostiteljsko turistički sadržaj (hotel), kapacitet iznosi do 100 ležajeva. Unutar planiranih građevnih čestica moguće je osigurati prateće sadržaje, usluge i servise, sportske i rekreacijske sadržaje i druge prateće sadržaje. ~~Na otvorenom dijelu građevnih čestica zapadnog dijela zone obvezno je uređenje zelenih površina, trga i drugih pješačkih površina.~~ Omogućava se gradnja građevina i instalacija komunalne infrastrukturne mreže;
- Planirane sadržaje je moguće smjestiti unutar granica naznačenog gradivog dijela ~~moguće građevne čestice.~~
- Veličina i površina zgradae se određuje koeficijentom izgrađenosti ( $k_g$ ) građevne čestice od najviše 0,50 i koeficijentom iskorištenosti ( $k_{is}$ ) građevne čestice od najviše 1,2. Najmanje 10% bruto razvijene površine hotela mora se koristiti za prateće sadržaje (sport i rekreacija, usluge i servisi, kultura, zabava i sl);
- Najveća visina zgrada iznosi prizemlje + 3 kata, odnosno najviše 15,0 m;
- Građevina može imati ravni krov, ozelenjen i/ili uređen kao terasa. Građevine svojim smještajem predstavljaju reprezentativni sadržaj Punte i mogu se slobodno oblikovati uz upotrebu suvremenih materijala;
- Najmanje 20% površine mora biti uređena zelena površina;
- Kolni i pješački pristup zoni je predviđen preko Obale gusara. Unutar prostorne jedinice mogu se uređivati pješačke ulice, trgovi, odmorista, graditi otvoreni bazeni te urediti zelene površine;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela;
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

## Članak 10.

### Ugostiteljsko turistička namjena T1-1, hotel „Plaža“

Na području obuhvata Urbanističkog plana predviđena je rekonstrukcija postojećeg hotela uz povećanje kapaciteta do 192 ležaja. Hotel se proširuje na građevnu česticu površine oko 2.630 m<sup>2</sup>. Planira se dogradnja i nadogradnja hotela na način da se nad postojećim dijelom hotel nadogradi do visine P+5, odnosno najviše 19,0 m. Dogradnja hotela planira se u smjeru građevine gradske uprave na prostoru ex. ljetnog kina. Povezivanje postojećeg dijela hotela i novoga dijela hotela izvodi se na način da je obvezno osiguranje pasažom čija je minimalna svjetla visina 3,5 m (udaljenosti od kote uređenog terena) i time se osigura gospodarski ulaz u hotel i pristup postojećoj građevini istočno od hotela. Pasaž se izvodi u širini postojećeg hotela (11,0 m) i ima visinu postojećeg hotela (3 kata), odnosno najviše 15,0 m do vijenca u što nije uračunata svjetla visina prolaza kroz pasaž. Nova dogradnja se mora odmaknuti od postojeće zaštićene građevine gradske uprave za najmanje 3,0 od najistaknutijeg dijela građevine. Građevni pravac prema Trgu kralja Tomislava treba se formirati u

pravcu s građevinom gradske uprave tako da je udaljenost novog dijela hotela od 4,5 m na krajnjem sjeverozapadnom dijelu do 5,0 m na krajnjem jugoistočnom dijelu, tako da se osigura vidljivost samostojeće građevine gradske uprave. Dogradnja hotela u smjeru jugozapada moguća je kao aneks povezan toplom vezom s postojećim hotelom. U tom dijelu hotela se može graditi bazen sa sunčalištem, SPA centrom, teretanom i fitness dvoranom, prostornom za masažu, garderobama, sanitarnim čvorom, ugostiteljskim sadržajima i drugim sadržajima hotela. Taj dio dogradnje hotela ima visinu P+1, odnosno 9,0 m. Ostali uvjeti rekonstrukcije hotela „Plaža“ obuhvaćaju:

- Postojeći hotel „Plaža“ se rekonstruira radi povećanja kapaciteta i dopune pratećim sadržajima (restoran brze prehrane, gradska kavana, kongresna sala, bazen, SPA, i drugi sadržaji);
- Građevina hotela se, u pravilu, mora smjestiti unutar naznačenog gradivog dijela;
- Najveći koeficijent izgrađenosti  $k_g$  iznosi 0,8 a najveći koeficijent iskoristivosti  $k_{is}$  iznosi 3,0;
- Najveća visina postojećeg dijela hotela, koji se nadograđuje do visine P+5, iznosi 19,0 m, sjeveroistočni dio u smjeru postojeće građevine gradske uprave ne smije preći visinu vijenca građevine gradske uprave. Dograđeni jugozapadni dio hotela može imati visinu P+1 ili najviše 9,0 m;
- Parkirališne potrebe se mogu riješiti na javnom parkiralištu uz Puntu. Prije ishoda lokacijske dozvole obvezno je osigurati ugovor s Gradom Omiš o korištenju izvedenog javnog otvorenog parkirališta za potrebe hotela;
- Planirana dogradnja i nadogradnja priključit će se na potrebne komunalne instalacije preko postojećih, odnosno prema rješenjima Urbanističkog plana;
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

### Članak 11.

#### Ugostiteljsko turistička namjena T1-2 uz hotel „Plažu“

Formirana građevna parcela ima ukupnu površinu od oko 390 m<sup>2</sup> na kojoj je izgrađena stambena građevina visine P+1 a neposredno uz hotel Plažu (na jugozapadnoj granici građevne čestice) prateća građevina u visini P+1. Obzirom na funkcionalno rješenje šireg prostora omogućava se rekonstrukcija osnovne građevine na način da se u okviru postojećeg tlocrtnog gabarita može nadograditi još jedna etaža (do ukupne visine P+2+krov ili najviše 10,0 m). Rekonstrukcija se može izvršiti samo uz istovremenu prenamjenu građevine u ugostiteljsko turistički sadržaj (smještaj kapaciteta do 8 kreveta, ugostiteljski sadržaj). Prateća građevina se zadržava kao izgrađeno stanje bez mogućnosti dogradnje ili nadogradnje. Prilikom rekonstrukcije potrebno je zadržati postojeća oblikovna i arhitektonska rješenja kako bi se zadržala izvornost mikro prostora. Parkirališne potrebe mogu se riješiti na javnom parkiralištu na Puntu. Prije ishoda odgovarajućeg akta za građenje obvezno je osigurati ugovor s Gradom Omišem o korištenju izvedenog javnog otvorenog parkirališta.

### Članak 12.

#### Ugostiteljsko turistička namjena T1-3A i T1-3B, hotel „Punta“

(1) Hotelski kompleks Punta planiran je najvećeg kapaciteta 250 ležajeva i površine zone oko 8.200 m<sup>2</sup>. Planira se gradnja smještajnih građevina hotela, pratećih sadržaja, garaže (dijelom javne), uređenje otvorenih i zelenih površina i dr. Radi položaja u središnjem dijelu Omiša potrebno je uz hotelske sadržaje predvidjeti i javne, društvene i poslovne sadržaje kako bi hotel bio u funkciji čitavu godinu za goste ali i stanovnike grada Omiša. Unutar planiranog kompleksa moguće je formirati građevne čestice što će se odrediti idejnim projektom u skladu s ovim odredbama. Hotelski kompleks može imati više volumena (cjelina) koji mogu (ali ne moraju) funkcionirati samostalno. Omogućava se zadržavanje ili zamjena postojeće tvorničke hale uz plažu i njenu rekonstrukciju za potrebe **pratećih sadržaja** ugostiteljsko turističke namjene. Za ukupan kompleks **određen je gradivi dio određena su dva gradiva dijela**, unutar **kojega** kojih se može smjestiti buduća građevina ili građevine hotela i pratećih sadržaja.

(2) Garaža za smještaj vozila minimalnog kapaciteta **140 150** PM može se **smjestiti uz tribine susjednih otvorenih igrališta izvesti kao etaža građevine koja može biti potpuno ili djelomično ukopana u konačno uređeni teren (podrum ili suteran). Omogućava se korištenje dijela prostora ispod tribina za garažu, odnosno moguće je preklapanje garaže hotela i tribine igrališta. Kako na ovom aluvijalnom**



~~području nije moguća niti se preporučuje gradnja podruma, garaža je planirana kao prizemna građevina. Plato koji se formira nad garažom može se obraditi kao uređena zelena površina trg, igrališta i sl. a povezivanje gornje plohe garaže i okolnog terena je moguće preko stepenica koje mogu biti uređena kao amfiteatar prema plaži, kaskade za rekreaciju, trgovima i sl.~~

(3) Granica prostorne jedinice planiranog hotela „Punta “ određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana. Ishođenje odgovarajućeg akta za građenje je moguće na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:

- Oblik i veličina jedinice (koja može biti i građevna čestica) određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1.000 i kartografski prikaz broj 4.1 *Orijentacijski oblik i veličina građevnih čestica* u mjerilu 1:1.000;
- Namjena građevina je hotel sa pratećim sadržajima. Kapacitet hotela iznosi najviše 250 ležajeva. Unutar prostorne jedinice treba osigurati prateće sadržaje, usluge i servise, sportske i rekreacijske sadržaje te javne i društvene sadržaje, sadržaje kulture, rekreacijske i druge prateće sadržaje. Unutar prostorne jedinice omogućava se gradnja pješačkih staza i ulica, trgova te građevina i instalacija komunalne infrastrukturne mreže. ~~Obveza je uređenje pješačke površine koja se nastavlja na Ulicu Punta u produžetku postojeće ulice (Punta) kroz hotelsku parcelu prema rekreacijskim sadržajima na vrhu zone Punta;~~
- Hotel i prateće sadržaje je ~~moguće~~ potrebno smjestiti unutar granica ~~naznačenog~~ gradivogih dijela ~~ova~~ prostorne jedinice: prikazanih na kartografskom prikazu broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1.000. Hotel je potrebno smjestiti unutar gradivog dijela oznake T1-3A jugozapadno od planiranih tribina, a prateće sadržaje hotela unutar gradivog dijela oznake T1-3B uz uređenu zelenu površinu (Z2) prema plaži. Uz gradnju hotela obvezna je gradnja i uređenje pratećih sadržaja hotela na označenom gradivom dijelu čestice T1-3B;
- Hotel se obvezno mora razvrstati u vrstu Hotel kategorije pet zvjezdica za koji moraju biti ispunjeni minimalni odnosno obvezni uvjeti sukladno smještajnom kapacitetu;
- Veličina i površina građevina se određuje koeficijentom izgrađenosti ( $k_g$ ) od najviše 0,50 i koeficijentom iskorištenosti ( $k_{is}$ ) od najviše 1,5 1,8. ~~Najveća izgrađenost prostorne jedinice (zemljište pod građevinama) iznosi 4.100 m<sup>2</sup>, a najveća građevinska bruto površina građevina iznosi 15.100 m<sup>2</sup>. Najmanje 10% bruto razvijene površine ili 1.000 m<sup>2</sup> mora se koristiti za prateće sadržaje hotela (sport i rekreacija, ugostiteljstvo, usluge i servisi, zabava i sl) unutar gradivog dijela oznake T1-3B;~~
- Garaža se planira za potrebe hotela ali i drugih javnih sadržaja, na način da pola kapaciteta garaže (75 GM) služi hotelu a ostatak za druge (javne) potrebe grada Omiša;
- Najveća visina građevine hotela iznosi prizemlje + 4 kata, odnosno najviše 19,0 m. Građevina hotela može imati podrumsku etažu za smještaj garaže;
- Najveća visina građevine za smještaj pratećih sadržaja hotela (sport i rekreacija, ugostiteljstvo, usluge i servisi, zabava i sl.) iznosi prizemlje + 1 kat, odnosno najviše 7,0 m;
- Građevinae ~~može~~gu imati ravni krov. Građevina hotela svojim smještajem i veličinom predstavlja reprezentativni sadržaj Punte i može se slobodno oblikovati uz upotrebu suvremenih materijala;
- Najmanje 40% površine mora biti uređena zelena ~~parkovska~~ parkovna površina;
- Kolni pristup prostornoj jedinici je predviđen iz ulice Punta ali postoji mogućnost interventnog pristupa preko Obale gusara. Pješački pristup je omogućen sa obalnih šetnica i Ulice Punta. Unutar prostorne jedinice mogu se uređivati pješačke ulice, trgovima, odmorišta, graditi otvoreni bazeni te urediti zelenepovršine;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima;
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

#### Članak 13.

Na području obuhvata Urbanističkog plana nalazi se više građevina društvenih djelatnosti koje zadržavaju svoju namjenu a omogućava se njihova rekonstrukcija i održavanje. Sadržaje društvenih djelatnosti kao što je skrb za djecu, ambulanta, ljekarna, vjerski sadržaji (kapelice) i slično, moguće je smještati u građevinama druge namjene (ugostiteljsko turističke ili stambene namjene).

#### Gradska uprava (D1)

#### Članak 14.

Formirana građevna parcela ima ukupnu površinu od oko 627 m<sup>2</sup> na kojoj je izgrađena građevina uprave (gradska uprava, županijske i državne ispostave, sud i banka) visine P+2, odnosno oko 12,0 m s plitkim krovom koji je u srednjem dijelu zastakljen. To je secesijska zgrada zaštićena kao spomenik kulture (broj rješenja o zaštiti Z-5080) na kojoj nisu dopušteni zahvati u smislu dogradnje ili nadogradnje. Omogućava se rekonstrukcija građevine kojom se osigurava njena stabilnost i zaštita od propadanja ili drugih oštećenja, odnosno prenamjena u ~~poslovnu~~ građevinu **za smještaj kulturnih sadržaja (D6)**. Za sve radove na građevini je potrebno ishoditi prethodnu suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela u Splitu. Uz istočnu stranu građevine, u parteru je prezentiran dio bastiona iz 17. stoljeća što treba u budućem uređenju okolnih javnih prostora očuvati. Važno je očuvati okoliš ove izvorno izvedene slobodno stojeće građevine.

#### Članak 15.

#### Škola, dječji vrtić (D3, D4)

(1) Postojeći kompleks škole, oznake **(D3, D4)** koristi osnovna i srednja škola u prostoru koji nije dostatan za dvije škole. Nakon izgradnje ~~srednjoškolskog školskog~~ centra na Priku, dio školskog prostora će se osloboditi samo za potrebe ~~osnovne~~ **jedne** škole. U dijelu prostora mogu se smjestiti i drugi društveni sadržaji (dječji vrtić, sadržaji kulture i sl.). Formirana građevna čestica ima ukupnu površinu od oko 6.500 m<sup>2</sup> na kojoj su izgrađene zgrade ~~osnovne i srednje škole~~ **kompleksa škole** s pratećim sadržajima te školska sportska dvorana. Urbanističkim planom je predviđeno zadržavanje svih postojećih građevina i njihova rekonstrukcija **te dogradnja novih građevina** za potrebe ~~osnovne škole školskog centra~~. Planira se dakle zadržavanje samo ~~osnovne~~ **jedne** škole (radi postizanja optimalnih pedagoških prostornih standarda) dok je **za dio školskog centra** predviđeno preseljenje ~~srednje škole~~ na drugu lokaciju.

(2) Kompleks škole se uređuje prema ostalim sljedećim uvjetima:

- **uz postojeće građevine se omogućava gradnja novih građevina odnosno spajanje postojećih građevina i njihova adaptacija u školski centar;**
- maksimalna visina građevina je ~~P, P+1 i~~ P+2 (označeno u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana (kartografski prikaz broj 4. Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000);
- maksimalna izgrađenost građevne čestice ( $k_{ig}$ ) može biti ~~0,53~~ **0,68**. Rekonstrukcija **i dogradnja** građevina se rješava unutar označenog gradivog dijela građevne čestice;
- **Na krovu dograđenog dijela građevine školskog centra moguće je uređenje otvorenog školskog igrališta;**
- **U visinu zgrade ne uračunava se zatvoreni dio stubišne vertikale u funkciji izlaza na ravni krov (pristup igralištu);**
- Otvoreni prostor građevne čestice čini školsko dvorište;
- Ograđivanje školskog dvorišta je moguće ogradom u kombinaciji metalnih elemenata i ukrasnog zelenila maksimalne visine 1,5 m, a radi sprečavanja nekontroliranog kretanja kroz školsko dvorište odnosno izlaza učenika mimo kontrole ulaza;



- školska sportska dvorana (obzirom da se paralelno koristi i za potrebe grada) može zadržati postojeći javni ulaz s kolne ulice, dok bi se za komunikaciju sa školom riješio novi ulaz u ogradi školskog dvorišta neposredno uz postojeći ulaz u dvoranu (na jugoistočnoj strani);
- pristupa na građevnu česticu škole je samo s postojeće sabirne ulice na jugoistočnoj strani;
- određuje se djelomično zadržavanje postojećih zelenih površina i visokog raslinja unutar školskog dvorišta;
- rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba-;
- **Parkirališne potrebe se rješavaju na javnom parkiralištu.**

### Članak 16.

#### Javna i društvena namjena (D6 i D1)

Formirana građevna čestica sadržaja javne i društvene namjene (D6, D1) ima ukupnu površinu od oko 750 m<sup>2</sup> na kojoj je izgrađena građevina Centra za kulturu Omiš (glazbena škola i drugi sadržaji kulture). Omogućava se rekonstrukcija građevine prema slijedećim uvjetima:

- omogućava se manja dogradnja i nadogradnja za potrebe gradske uprave ili druge javne potrebe do ukupne visine P+2. Ulaz u nadograđeni prostor se može riješiti kao vertikalna komunikacija s jugozapadne strane;
- maksimalna izgrađenost građevne čestice ( $k_{ig}$ ) može biti 0,5. Građevina se rješava unutar označenog gradivog dijela građevne čestice;
- planirana dogradnja prati postojeći jugoistočni i sjeverozapadni građevni pravac, dok se od jugozapadne granice čestice mora udaljiti minimalno 2 m;
- dogradnju i nadogradnju arhitektonski treba uklopiti u postojeći izgrađeni ambijent, odnosno dio zgrade;
- krov riješiti u kombinaciji ravnih i kosih ploha;
- pristup građevini omogućen je s postojeće kolno-pješačke prometnice na jugoistočnoj strani.
- ograđivanje građevne čestice se ne planira već sadnja ukrasnih grmolikih biljaka uz njene rubne dijelove, maksimalne visine 1,0 m;
- rekonstruirana građevina će se priključiti na potrebne komunalne instalacije sukladno planskim rješenjima Urbanističkog plana.

### Članak 17.

#### „Mala škola“ (D4)

Postojeća građevina tzv. „Male škole“ za djecu od 1 do 4. razreda zadržava se za potrebe javne i društvene namjene (školska, predškolska). Građevina je javnom pješačkom ulicom odijeljena od dječjeg igrališta sjeverozapadno od škole koje funkcionalno služi toj građevini i okolnim korisnicima. Zadržava se postojeći gabarit građevine (P+2+krov).

## 3.1 Uvjeti uređenja sportsko rekreacijskih sadržaja

### Članak 18.

#### Sportska igrališta (R1)

- (1) Područje otvorenih sportskih igrališta **istočno od hotela „Punta“** ima ukupnu površinu od oko 4.000 m<sup>2</sup>. Na toj površini izvedeno je malonogometno igralište s manjom tribinom te košarkaško igralište. Uređenje igrališta obuhvaća slijedeće:
  - Športski sadržaji s pripadajućim pomoćnim sadržajima (teren, gledalište, svlačionice, spremišta i sl.), odnosno zatvorena športska građevina (sadržaj) mogu zauzeti maksimalno 80% površine građevne čestice. Postojeći (izgrađeni) športski sadržaji zadržavaju formirane građevne čestice i postojeći koeficijent izgrađenost.

- Zadržavaju se postojeća igrališta uz mogućnost kvalitetnog uređenja podnih ploha (umjetni materijali zelenih tonova ili sl.) te otvorenih zelenih površina uz granicu građevne čestice;
- Na jugozapadnoj strani ~~formiraju se nove se mogu formirati~~ tribine (nisu obvezne) ispod kojih ~~se smještaju je moguće smjestiti~~ prateće sadržaje igrališta (svlačionice, garderobe, sanitarni čvor, kancelarije, spremište rekvizita i drugi potrebni sadržaji) najveće visine 15,0 m. Tribine mogu zauzimati najviše ~~900 800~~ m<sup>2</sup> i mogu se dijelom natkriti, a položaj tribina prikazan je na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1.000. Postojeće tribine na suprotnoj strani igrališta uz Ulicu put Mostina se mogu ukloniti radi formiranja punog profila ulice sa zelenilom (drvored);
- ~~Omogućava se zajedničko rješavanje kontaktnog prostora igrališta i sadržaja susjedne ugostiteljsko turističke namjene. Moguće je da se garaže hotela dijelom preklape s tribinama igrališta, a što će se preciznije odrediti u idejnom projektu ugostiteljsko turističke zone Punta;~~
- Na jugoistočnoj i sjeveroistočnoj strani sportskih terena, moguće je postaviti odgovarajuće zaštitne mreže radi sprečavanja „istrčavanja“ na prometne površine.

(2) Planirana građevna čestica otvorenog sportskog igrališta zapadno od ugostiteljsko turističke namjene hotela Punta ima ukupnu površinu oko 3.800 m<sup>2</sup> na kojoj se planira gradnja građevine i uređenje otvorenih terena za smještaj sportsko-rekreacijskih sadržaja. Uređenje područja obuhvaća sljedeće:

- omogućava se gradnja građevine, uređenje otvorenih igrališta, platoa, staza, zelenih površina i gradnje komunalnih i infrastrukturnih instalacija;
- planirana namjena građevine je sportsko-rekreacijska odnosno građevina je namijenjena sportskim i rekreacijskim sadržajima i aktivnostima u zatvorenom prostoru kao što su fitness centar, stolni tenis, ... i drugi rekreacijski i prateći ugostiteljsko-turistički sadržaji;
- oblik i veličina građevne čestice određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana na kartografskom prikazu broj 4.1 Orijentacijski oblik i veličina građevnih čestica u mjerilu 1:1.000;
- planiranu građevinu R1-1 je potrebno smjestiti unutar granica građivog dijela određenog u grafičkom dijelu Urbanističkog plana na kartografskom prikazu broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1.000;
- maksimalna površina zemljišta pod građevinom R1-1 je 830 m<sup>2</sup>;
- maksimalna građevinska (bruto) površina (BRP) je 1.660 m<sup>2</sup>;
- najveća visina građevine R1-1 iznosi prizemlje + 1 kat, odnosno 8,0 m;
- građevina može imati kosi ili ravni krov koji može biti ozelenjen;
- najmanje 20 % površine građevne čestice mora biti zelena površina uređena visokim i niskim zelenilom;
- rubne površine zone moraju biti dijelom obrađene visokim zelenilom, odnosno postojeće visoko zelenilo je potrebno očuvati.
- unutar prostorne jedinice mogu se uređivati pješačke staze i odmorišta;
- ograđivanje građevne čestice se ne planira već sadnja ukrasnih grmolikih biljaka uz njene rubne dijelove;
- pristup građevini omogućen je s postojeće pješačke prometnice sa zapadne ili sjeverozapadne strane;
- parkirališne potrebe se rješavaju na javnom parkiralištu;
- priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

## Članak 19.

### Dječja igrališta (R2)

Dječja igrališta su predviđena na više lokaliteta. Određeno je čuvanje i uređenje postojećih dječjih igrališta uz dječje vrtiće (R2-1 i R2-2) i opremanje odgovarajućom opremom za igru djece. Ukoliko se dječji vrtić organizira u dijelu školskog kompleksa tada je obvezno uređenje dječjeg igrališta za potrebe toga novog dječjeg vrtića. Opremaju se opremom za igru djece. Sve

površine dječjih igrališta moraju biti obrađene visokim zelenilom, odnosno postojeće visoko zelenilo je potrebno čuvati i unapređivati. Po potrebi se dječja igrališta mogu ograđivati transparentnom ogradom do visine 1,2 m.

## Članak 20.

### Uređena plaža (R3)

(1) Postojeća plaža se oprema sadržajima uređene plaže. ~~Planira se povećanje površine plaže, odnosno~~ **Moguće je** oblikovanje pješčane površine plaže na temelju odgovarajuće maritimne studije. ~~U grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana je naznačeno područje za oblikovanje plaže i plažne građevine.~~

~~(2) U cilju očuvanja plaže i pijeska na plaži (da se spriječi prirodno odvlačenje pijeska s plaže) predviđa se izgradnja „oslonca“ u obliku otoka i potopljenog praga kako je uočeno na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000. Prag na plitkom dnu je ispod površine mora kao i kosina otoka koja se formira kao školjera od kamenih blokova. Otok je jednostavno koncipiran. U sredini je refuliran pijesak koji je po obodu od djelovanja valova zaštićen kamenom oblogom. U prvoj fazi se od pijeska formira nasip koji prati rub otoka. Na sjevernom dijelu otoka moguće je uređenje plaža koja se prirodno spaja s pješčanim dnom. Na tako izgrađenom otoku može se saditi odgovarajuće biljke i stabla koji podnose blizinu mora i zaslanjenost. Omogućava se oblikovanje dva mala gata na stupovima preko školjere za ulazak kupaca u more. Nije predviđeno spajanje mostom s kopnenim dijelom plaže. Moguća je promjena položaja i oblika dijelova plaže kako bi se osigurala dodatna zaštita površina plaže.~~

(3) Na plaži je moguće postavljati tuševe, uređivati platoe za sunčanje i igru djece, postavljati montažne (plattene) kabine za presvlačenje te uređivati igrališta za odbojku na pijesku i sl. Na prostoru plaže predviđa se dovršetak sadnje visoke vegetacije (tamarisi) radi zasjenjenja i to u pojasu širine najmanje 10 m od ruba planirane šetnice. Planira se uklanjanje svih postojećih montažnih građevina (ugostiteljstvo i sl.), odnosno ostalih sadržaja koji nisu u funkciji uređene plaže i nisu oblikovani na način da unapređuju ambijent i funkciju plaže. Uz obalnu šetnicu prema plaži, odnosno na pješačkim površinama na plaži i uz plažu omogućava se postavljanje montažnih štandova (privremene konstrukcije) za prodaju suvenira, plažnih rekvizita i sl.

(4) Na posebno označenom dijelu plaže, prikazanom na kartografskom prikazu broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1000, planirane su javne zelene površine. Unutar tih površina omogućava se uređenje dječjih igrališta, postavljanje sprava za igru djece i druge opreme dječjeg igrališta.

(5) Plažne građevine planirane su na potezu uz plažu i na krajnjem jugozapadnom dijelu Punte. Moguće je izvesti više prizemnih građevina, visine do 4,0 m, kako je prikazano u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana. Građevine se moraju smjestiti unutar površine kako je naznačeno u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1.000 što uključuje gradnju građevine, čvrste nadstrešnice, otvorene terase i okolnog otvorenog prostora. Građevine mogu zauzeti najviše 60% označene površine za smještaj plažnih građevina. Planirana je gradnja ili rekonstrukcija tri osnovna tipa građevine: R3-1 namijenjene pretežno sportskim sadržajima, R3-2 namijenjene pretežno ugostiteljskim sadržajima i jedna građevina R3-3 namijenjena pretežno javnim i društvenim sadržajima. Plažne dvojne građevine R3-1-1 i R3-1-2 su namijenjene pretežno sportskim sadržajima i planirane kao privremene građevine do konačnog uređenja javnog parka Z1 kako je određeno Urbanističkim planom. Zahvat plažnih građevina R3-1-1 i R3-1-2 prikazan je na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje.

(6) Planirane su slijedeće građevine po oznakama, namjeni i ukupnoj površini zahvata:  
**R3-1**

- R3-1-1 prizemna dvojna montažna građevina namijenjena za sadržaje centra za sportove na moru (jedriličari, ronioci, surferi i sl.), ukupne površine do 150 m<sup>2</sup> (zgrada do 90 m<sup>2</sup> i okolni otvoreni prostor), do privođenja namjene uređeni park
- R3-1-2 prizemna dvojna montažna građevina namijenjena za sadržaje centra za sportove na moru (jedriličari, ronioci, surferi i sl.), ukupne površine do 150 m<sup>2</sup> (zgrada do 90 m<sup>2</sup> i okolni otvoreni prostor), do privođenja namjene uređeni park
- R3-1-3 prizemna građevina namijenjene za sadržaje sporta i rekreacije, garderobe i dr., ukupne površine do 240 m<sup>2</sup> (zgrada do 144 m<sup>2</sup> i okolni prostor),

### R3-2

- slijedeće prizemne građevine mogu imati ugostiteljske sadržaje, garderobe, rekviziti, igraonice i obvezno javno dostupan propisan sanitarni čvor za korisnike plaže. Ulaz u sanitarni čvor može biti predviđen zasebno od ulaza u druge sadržaje plažne građevine. To se odnosi na slijedeće građevine:
  - R3-2-1 ukupne površine 240 m<sup>2</sup> (zgrada do 144 m<sup>2</sup> i okolni prostor),
  - R3-2-2 ukupne površine 240 m<sup>2</sup> (zgrada do 144 m<sup>2</sup> i okolni prostor),
  - R3-2-3 ukupne površine 240 m<sup>2</sup> (zgrada do 144 m<sup>2</sup> i okolni prostor),
  - R3-2-4 ukupne površine 340 m<sup>2</sup> (zgrada do 160 m<sup>2</sup> i okolni prostor),
  - R3-2-5 ukupne površine 200 m<sup>2</sup> (zgrada do 100 m<sup>2</sup> i okolni prostor),

### R3-3

- R3-3-1 prizemna građevina namijenjene za javne i društvene sadržaje, sadržaji u funkciji predškolskog odgoja, školstva, udruge i različite edukacije, kulture, i sl., ukupne površine 400 m<sup>2</sup> (zgrada do 240 m<sup>2</sup> i okolni prostor),
- R3-3-2 prizemna građevina namijenjena za sadržaje javnog sanitarnog čvora, tuševa, prostora za bebe i sl., ukupne površine 180 m<sup>2</sup> (zgrada do najviše 108 m<sup>2</sup>)

(7) Površina plažnih građevina iz prethodnog stavka obuhvaća zatvoreni i natkriveni dio zgrada (čvrsta nadstrešnica). Postavljanje montažnih tendi, suncobrana i sl. ne obračunava se u površinu zgrade. Planirane montažne, čvrste ili dijelom montažne građevine smještaju se na planiranim lokacijama uz dopuštena manja odstupanja u pogledu položaja i oblika ~~e~~. Trebaju biti jedinstveno i međusobno usklađeno oblikovane te mogu sadržavati zatvorene i natkrivene površine, terase. Građevine se planiraju završno oblikovati uporabom kamena. Mogu imati ravan ili kosi krov Prije ishoda odnosa odgovarajućeg akta za građenje obvezno je ishoditi suglasnost Grada Omiša i to u odnosu na položaj i oblik zahvata u prostoru.

(8) U sklopu uređene plaže omogućava se uređenje otvorenih igrališta i postavljanje montažnih nadstrešnica. U sklopu kupališta mogu se uređivati otvorena igrališta, dječja igrališta, platoi za sunčanje, staze i sl. do najviše 5% površine plaže. Nove površine za igrališta planirane su uz obalnu šetnicu a na površini plaže. Planiran je uređeni pojas unutar kojega se mogu uređivati manja otvorena sportska igrališta, dječja igrališta, sprave za vježbanje, sunčališta, postavljati tuševi i klupe, uređivati otvorene terase i sl. te održavati vrijedno zelenilo i uređivati nove zelene površine. Otvorene površine uređenog pojasa mogu biti od prirodnog materijala (pijesak, nabijena zemlja i sl.), manje površine s drvenim i kamenim opločenjem, zelene travnate površine i sl.

~~(9) Na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000 naznačena je plažna građevina koju treba obvezno ukloniti.~~

## 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH, STAMBENO POSLOVNIH I DRUGIH GRAĐEVINA

## MJEŠOVITA NAMJENA (M1)

### Članak 21.

Unutar mješovite namjene se planira zadržavanje postojećih građevina koje se mogu rekonstruirati (dograđivati, nadograđivati) ili zamjenjivati novim građevinama, gradnja novih građevina prema uvjetima iz ovih odredbi. Određene su zone mješovite namjene – pretežito stanovanje (M1) s građevinama u kojima mogu, uz stanovanje, biti i poslovni sadržaji, pretežito u prizemlju građevine ili na katovima građevine. Sve građevine mogu mijenjati namjenu iz stambene u stambeno poslovnu, odnosno poslovnu namjenu.

### Članak 22.

#### Mješovite (višestambene ) građevine

Postojeće veće višestambene građevine raspoređene su u ortogonalnoj urbanoj shemi Punte, na prostoru od Fošala do otvorenih igrališta. Ukupno ima 10 velikih višestambenih građevina koje se zadržavaju u postojećim gabaritima ili se vrši rekonstrukcija (dogradnja, nadogradnja prema ovim uvjetima. Sve građevine mogu imati stambeno poslovnu namjenu:

- **građevina oznake M1-1** smještena je na građevnoj čestici površine oko 1280 m<sup>2</sup>, zadržava se u postojećim gabaritima (visine od P+5 ili 18,0 m do P+7 ili 26,0 m. Nije dopuštena nikakva dogradnja ili nadogradnja, odnosno mogući su samo radovi tekućeg održavanja. U prizemlju građevine su mogući različiti javni i društveni i poslovni sadržaji. Na javno prometnoj površini (prošireni pješački pločnik) uz Ulicu put Mostina moguće je postavljati štekate bez natkrivanja ili zatvaranja.
- **građevina oznake M1-2** smještena je na građevnoj čestici površine oko 1.160 m<sup>2</sup>, zadržava se u postojećim gabaritima (visine od P+3 ili 13,0 m do P+5 ili 22,0 m). Na jugozapadnom dijelu građevine nije dopuštena nikakva dogradnja ili nadogradnja, odnosno mogući su samo radovi tekućeg održavanja. U prizemlju građevine su mogući različiti javni i društveni i poslovni sadržaji. Obvezno je čuvanje postojećeg pješačkog prolaza kroz građevinu (od Ulice Punta do Trga Ivana Raosa). Na javno prometnoj površini (prošireni pješački pločnik) uz Ulicu Punta obvezno je održavanje javnih pješačkih površina i niskog zelenila.
- **građevina oznake M1-3** smještena je na građevnoj čestici površine oko 710 m<sup>2</sup>, zadržava se u postojećim gabaritima (visine od P+3 ili 13,0 m). Nije dopuštena nikakva dogradnja ili nadogradnja, odnosno mogući su samo radovi tekućeg održavanja. U prizemlju građevine su mogući različiti javni i društveni i poslovni sadržaji.
- **građevina oznake M1-4** smještena je na građevnoj čestici površine oko 730 m<sup>2</sup>. To je najviša građevina na Puntu (visine P+8, ili 27 m). U prizemlju je smještene trafostanica. Nije dopuštena nikakva dogradnja ili nadogradnja, odnosno mogući su samo radovi tekućeg održavanja. U prizemlju građevine su mogući različiti javni i društveni i poslovni sadržaji.
- **građevina oznake M1-5** smještena je na građevnoj čestici površine oko 470 m<sup>2</sup>, zadržava se u postojećim gabaritima (visine od P+3 ili 12,0 m). Nije dopuštena nikakva dogradnja ili nadogradnja, osim mogućnosti ozelenjavanja postojeće završne ploče kako bi se naglasio zeleni tretman područja Punte. Mogući su radovi tekućeg održavanja građevine. U prizemlju građevine su mogući različiti javni i društveni i poslovni sadržaji. Građevina se nalazi u blizini zaštićenog ljetnikovca Radman pa se ne predlaže dogradnja u smjeru rijeke Cetine. Mogući su zahvati na oživljavanju pročelja prema rijeci, bilo koloritom, rešetkom, staklenom stijenom i sl. Na tom dijelu prostora planira se uređenje parka s visokim zelenilom.
- **građevina oznake M1-6** smještena je na građevnoj čestici površine oko 380 m<sup>2</sup>. U prizemlju građevine je uređen dječji vrtić kojemu pripada susjedno uređeno i ograđeno dječje igralište. Građevina se zadržava u postojećim gabaritima (P+5 ili 17,0 m visine) Nije dopuštena nikakva dogradnja ili nadogradnja, odnosno mogući su samo radovi



tekućeg održavanja. Arhitektonski zgrada treba i dalje zadržati postojeće rješenje.

- **građevina oznake M1-7** smještena je na građevnoj čestici površine oko 570 m<sup>2</sup>, visine P+3 ili 13,0 m. Građevina se zadržava u postojećim gabaritima osim mogućnosti ozelenjavanja postojeće završne ploče kako bi se naglasio zeleni tretman područja Punte. Arhitektonski zgrada treba i dalje zadržati postojeće rješenje. Mogući su radovi tekućeg održavanja. U prizemlju građevine su mogući različiti javni i društveni i poslovni sadržaji.
- **građevina oznake M1-8** smještena je na građevnoj čestici površine oko 750 m<sup>2</sup>, visine P+3 ili 13,5 m. Građevina se zadržava u postojećim gabaritima osim mogućnosti ozelenjavanja postojeće završne ploče kako bi se naglasio zeleni tretman područja Punte. Arhitektonski zgrada treba i dalje zadržati postojeće rješenje. Mogući su radovi tekućeg održavanja. U prizemlju građevine su mogući različiti javni i društveni i poslovni sadržaji.
- **građevina oznake M1-9** smještena je na građevnoj čestici površine oko 90 m<sup>2</sup>, visine P+3 ili 15,0 m. Građevina se nalazi unutar kontaktnog područja zaštićene graditeljske cjeline Omiša, zaštićena zona B. Nije dopuštena nikakva dogradnja ili nadogradnja, odnosno mogući su samo radovi tekućeg održavanja. U prizemlju građevine su mogući različiti javni i društveni i poslovni sadržaji. Arhitektonski zgrada treba i dalje zadržati postojeće rješenje.
- **građevina oznake M1-10** smještena je na građevnoj čestici površine oko 970 m<sup>2</sup>, visine P+3 ili 15,0 m. Građevina se nalazi unutar zaštićene cjeline Omiša, zona B i orijentirana je jednim pročeljem na Fošal. Kako je to pročelje „slijepo“, bez otvora omogućavaju se intervencije na tom pročelju bilo postavljanjem otvora, rešetki, staklene obloge ili obrada koloritom. Nije dopuštena nikakva dogradnja ili nadogradnja, odnosno mogući su samo radovi tekućeg održavanja. U prizemlju građevine su mogući različiti javni i društveni i poslovni sadržaji. Arhitektonski zgrada treba i dalje zadržati postojeće rješenje. Za sve intervencije na pročeljima potrebna je prethodna suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela.

## Članak 23.

### Ostale mješovite građevine

Ostale stambeno poslovne građevine smještene su također između Fošala i Puta Mostine. Obuhvaćaju pretežno niže stambene i stambeno poslovne građevine. U svim građevinama se omogućava uređenje poslovnih sadržaja. Ukupno ima 8 stambeno poslovnih građevina i sklopova (što ne uključuje građevine orijentirane na Fošal). Stambeno poslovne građevine koje se zadržavaju u postojećim gabaritima ili se vrši rekonstrukcija (dogradnja, nadogradnja ili zamjena) prema ovim uvjetima obuhvaćaju slijedeće:

- **građevina oznake M1-11** smještena je na građevnoj čestici površine oko 470 m<sup>2</sup>, zadržava se u postojećim gabaritima (visine od P+2 ili 10,0 m). Osnovna građevina se zadržava u postojećim gabaritima bez mogućnosti dogradnje ili nadogradnje, osim radova na tekućem održavanju. Omogućava se nadogradnja postojeće izdvojene garaže do visine P+1+krov, odnosno najviše 6,0 m. U prizemlju građevina su mogući različiti javni i društveni i poslovni sadržaji. Na građevnoj čestici treba riješiti odgovarajući parkirališni prostor. Na građevnoj čestici treba osigurati najmanje 100 m<sup>2</sup> površine uređenog zelenila (vodopropusna površina).
- **građevina oznake M1-12** smještena je na građevnoj čestici površine oko ~~770~~ 810 m<sup>2</sup>. Radi prometne regulacije Obale Gusara potrebno je ukloniti staru građevinu na zapadnom dijelu te se omogućava dogradnja osnovne građevine ~~uz novi regulacijski pravac Obale Gusara~~, prema ~~sjeveru~~ jugozapadu i sjeverozapadu do visine ~~P+3~~ P+2 ili najviše ~~13,0~~ 10,0 m a prema prikazu u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način gradnje u mjerilu 1:1.000 i prema slijedećim uvjetima:
  - Maksimalna izgrađenost građevne čestice (kig) može biti 0,4, odnosno koeficijent iskoristivost (kis) ~~4,6~~ 1,2.



- Dograđeni dio mora se riješiti unutar građivog dijela.
- Rekonstruirana građevina (dogradnja) zadržava postojeći jugoistočni i sjeveroistočni građevni pravac dok se od ulice R. Šperca mora udaljiti minimalno 5 m, te od sjeverozapadne građevne parcele (Obale Gusara) minimalno 6 m, odnosno od jugozapadne granice parcele minimalno 8 m.
- Rekonstruiranu građevinu arhitektonski uklopiti u postojeći jugozapadni jugoistočni dio. Unutar građevne čestice potrebno je osigurati prostor za smještaj vozila korisnika stambeno-poslovne građevine. Postojeću ogradu treba zamijeniti zelenom ogradom (ukrasne grmolike biljke) maksimalne visine 1,0 m. Dograđeni dio priključit će se na potrebnu komunalnu infrastrukturu sukladno rješenjima Urbanističkog plana. Osnovna građevina se može nadograditi do visine P+2+krov, ili 10,0 m. U dijelu građevine su mogući različiti javni i društveni i poslovni sadržaji. Na građevnoj čestici treba riješiti odgovarajući parkirališni prostor. Na građevnoj čestici treba osigurati najmanje 200 m<sup>2</sup> površine uređenog zelenila (vodopropusna površina).
- **građevina oznake M1-13** smještena je na građevnoj čestici površine oko 250 m<sup>2</sup>, zadržava se kao postojeće stanje uz mogućnost nadogradnje do visine prizemlja i kata te kosog krova, u okviru postojećih tlocrtnih dimenzija (visine od P+1 ili 7,0 m). U dijelu građevine su mogući različiti javni i društveni i poslovni sadržaji.
- **građevina oznake M1-14** smještena je na građevnoj čestici površine oko 350 m<sup>2</sup>, zadržava se u postojećim gabaritima, uz mogućnost izvedbe kosog krova bez nadozida. U dijelu građevine su mogući različiti javni i društveni i poslovni sadržaji. Visina građevine iznosi P+2+krov ili 10,0 m.
- **sklop građevina oznake M1-15**, ukupne površine oko 1.320 m<sup>2</sup>, izveden je kao niz stambenih i stambeno poslovnih građevina na građevnim česticama male površine od oko 30 do oko 340 m<sup>2</sup>. Omogućava se formiranje nove građevne čestice u skladu s vlasničkim odnosima unutar sklopa. Građivi dio se zadržava u postojećim gabaritima koji se mogu dograditi do najviše P+2+krov bez nadozida. Rubne građevine ovog niza zadržava se postojeće arhitektonsko rješenje uz mogućnost (pri rekonstrukciji) uporabe autohtonih elemenata čime bi se dodatno poboljšala slika ove mikrolokacije. Rekonstruirane građevine priključit će se na potrebne komunalne instalacije sukladno rješenju Urbanističkog plana.

#### Članak 24.

##### Ljetnikovac Radman sa kapelom sv Frane (oznaka M1-16)

Ljetnikovac Radman je smješten uz Obalu Gusara na građevnoj čestici površine oko 1.440 m<sup>2</sup> na kojoj je izgrađen skup građevina (ljetnikovac Radman s manjom kapelom u južnom dijelu čestice i manjom građevinom uz obalu). Ljetnikovac se danas koristi kao turistička građevina sa smještajem (apartmani i dr.). Zadržavaju se postojeći gabariti građevina. Za sve radove na ljetnikovcu, kapelici i u perivoju potrebna je prethodna suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela. Otvoreni prostor građevne čestice treba urediti kao zelenu površinu uz očuvanje postojećeg visokog raslinja (vodopropusna površina). Potreban parkirališni prostor riješiti na građevnoj čestici.

#### Članak 25.

##### Zamjena (rekonstrukcija) postojećih građevina

U cilju unapređenja slike naselja uz rijeku Cetinu planirana je temeljita rekonstrukcija ili zamjena postojećih stambenih građevina iz početka 19. i 20. stoljeća a koje se nalaze uz Obalu Gusara. To su tzv kuća Sovulj i Stella:

- **građevina oznake M1-17**, kuća Sovulj, nalazi se na građevnoj čestici površine od oko 200 m<sup>2</sup>. Planira se temeljita rekonstrukcija građevine koja se nalazi unutar zaštićene cjeline grada Omiša, zona B. Rekonstrukcija građevine se izvodi sukladno ekspertnoj ocjeni stabilnosti građevine, koja predstavlja ostatak nekadašnje građevine u sklopu imanja obitelji

Radman. Omogućava se rekonstrukcija postojeće prizemne stambeno poslovne građevine i do visine P+3 na način da se obnove stilska obilježja građevine te arhitektonski i oblikovno poveže s postojećom građevinom oznake M1-9. Između građevina je potrebno osigurati najmanje 2,0 m razmaka radi osiguranje svjetla za stubišta u građevini oznake M1-9, odnosno komunikacijske sadržaje postojeće građevine. Zamjena građevine vrši se prema slijedećim uvjetima:

- Unutar planirane građevine potrebno je riješiti sve sadržaje u funkciji definirane namjene;
- Maksimalan koeficijent izgrađenosti  $k_{ig}$  iznosi 0,75, a koeficijent iskoristivosti  $k_{is}$  iznosi 3,0;
- Građevina se rješava unutar označenog gradivog dijela građevne čestice pri čemu se sjeverozapadni i jugoistočni građevni pravac preklapa s granicom građevne čestice, a građevina se od sjeveroistočne i jugozapadne granice građevne čestice treba udaljiti minimalno 2,0 m;
- Građevina se nalazi područja zaštićene cjeline grada Omiša, zona B, pa je za sve zahvate na rekonstrukciji građevine potrebna prethodna suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela;
- Krov riješiti u kombinaciji ravnih i kosih ploha;
- Pristup građevini rješava se s postojećih kolno-pješačkih prometnica sa sjeverne, južne i jugozapadne i sjeveroistočne strane;
- Na dijelu građevne čestice se formiraju pješačke površine u javnoj upotrebi a prema Obali gusara obavezno je formiranje pješačkog pločnika minimalne širine 1,5 m;
- Planirana građevina će se priključiti na potrebnu komunalnu infrastrukturu sukladno rješenjima Urbanističkog plana;
- Parkirališne potrebe se rješavaju na javnom parkiralištu.
- **građevina oznake M1-18**, kuća Stella, nalazi se na građevnoj čestici površine od oko 345 245 m<sup>2</sup>. Planira se uklanjanje dijela ili čitave postojeće stambeno poslovne građevine i gradnja nove stambeno-poslovne građevine visine P+3-P+1+Pk na način da se arhitektonski i oblikovno unaprijedi slika grada prema rijeci Cetini. Uklanjanje dijela ili čitave građevine je neophodno radi regulacije punog profila Obale Gusara i gradnje pješačkog pločnika minimalne širine 1,5 m. Zamjena ili rekonstrukcija građevine vrši se prema slijedećim uvjetima:
  - Unutar planirane građevine potrebno je riješiti sve sadržaje u funkciji definirane namjene;
  - Maksimalan koeficijent izgrađenosti  $k_{ig}$  iznosi 0,8 0,6, a koeficijent iskoristivosti  $k_{is}$  iznosi 3,0 1,8;
  - Ukupna visina građevine (Huk), odnosno visinska razlika najniže kote uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela (sljemena), iznosi najviše 9,6 m;
  - Visina nadozida potkrovlja iznosi najviše 1,2 m;
  - Građevina se rješava unutar označenog gradivog dijela građevne čestice;
  - ~~Sjeverozapadno pročelje u visini prizemlja potrebno je uvući najmanje 1,5 m u odnosu na granicu građevne čestice kako bi nogostup na tom potezu imao dovoljnu širinu;~~
  - Obzirom na postojeće rješenje na pročeljima koja su neposredno na granici građevne čestice moguće je izvoditi otvore (prozori i sl.), ali bez sjenila (grilje, škure);
  - Pristup građevini omogućen je s postojeće kolno-pješačke ulice na sjeveroistočnoj i jugozapadnoj strani;
  - U rubnim dijelovima jugozapadnog i jugoistočnog dijela građevne čestice predviđa se sadnja ukrasnog grmolikog bilja;
  - Planirana građevina će se priključiti na potrebnu komunalnu infrastrukturu sukladno rješenjima Urbanističkog plana;

- Parkirališne potrebe se rješavaju na građevnoj čestici (**najmanje 3 PM**) i dijelom na javnom parkiralištu.

## Članak 26.

### Građevine mješovite namjene uz Fošal

Stambeno poslovne građevine koje su orijentirane na Fošal imaju posebnu ulogu u gradskoj strukturi, obzirom da se nalaze unutar područja zaštićene cjeline Omiša, zona B. Za sve zahvate na građevinama potrebno je ishoditi prethodnu suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela. Građevine se zadržavaju u postojećim gabaritima ili se vrši rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) prema ovim uvjetima:

- **građevina oznake M1-19** ima površinu čestice od oko 280 m<sup>2</sup>. Građevina visine P+2 ili 12,0 m je kvalitetan primjer građanske stambene arhitekture neostilskih utjecaja s početka 20. stoljeća. Bilo kakav zahvat na građevini mora se tretirati kao zahvat restauracije ili rekonstrukcije, odnosno svaki zahvat treba ići u cilju obnove izvornog stanja bez mogućnosti preinake.
- **građevina oznake M1-20** ima površinu čestice od oko 390 m<sup>2</sup>. Građevina visine P+5 ili 18,0 m je višestambena građevina koja se održava u postojećem gabaritu. Moguće je preoblikovanje i hortikulturno uređenje predvrtla prema Fošalu.
- **građevina oznake M1-21** ima površinu čestice od oko 320 m<sup>2</sup>. Građevina visine P+2 je stambeno poslovna građevina koja se, radi lošeg građevinskog stanja većeg dijela građevine, može se sanirati i rekonstruirati u okviru postojećih dimenzija te nadogradnja osnovne građevine do visine P+2+Pk, odnosno najviše 12,0 m. Prizemna postojeća dogradnja prema ulici Fošal se može nadograditi do visine P+1 s otvorima na prizemlju i katu. Rekonstrukcijom osnovne građevine potrebno je planirati četverostrešni krov, s pokrovom od kupe kanalice, oblikovan prema postojećem krovu. Uz postojeću građevinu je moguća nova dogradnja koja je orijentirana na školsko dvorište prema slijedećim uvjetima:
  - Radi popunjavanja arhitektonskog niza prema školi moguće je formiranje novog građevnog pravca na kojem se planira dogradnja postojeće stambeno-poslovne građevine;
  - Nova dogradnja rješava se unutar označenog građevnog dijela, od susjedne građevine oznake M1-22 mora biti udaljena najmanje 3,0 m a od granice građevne čestice prema školi mora biti udaljena najmanje 1,4 m,
  - Visina dograđenog dijela građevine prema javnoj i društvenoj namjeni, odnosno uređenom (zelenom) dijelu građevne čestice škole, iznosi najviše P+4, odnosno najviše 15,7 m. Visina dograđenog dijela se mjeri od najniže kote uređenog terena uz pročelje građevine do vijenca građevine. Dopušta se gradnja lift kućice na krovnoj terasi dograđenog dijela zgrade u dopuštenoj visini zgrade;
  - Na pročelju prema građevnoj čestici oznake M1-20 mogu se postavljati otvori, bez vanjskih sjenila (škure, grilje ili sl.) samo u prizemnom dijelu dogradnje. Na ostalim etažama toga pročelja dogradnje otvori se mogu postavljati na udaljenosti najmanje 1,5 m od granice građevne čestice;
  - Na pročelju prema građevnoj čestici oznake M1-22 mogu se postavljati otvori na udaljenosti najmanje 4,5 m a lođa na udaljenosti od najmanje 3,0 m od susjedne građevine oznake M1-22;
  - Maksimalna izgrađenost građevne čestice ( $k_{ig}$ ) može biti 0,9, a koeficijent iskoristivosti građevne čestice najviše 3,0;
  - Dogradnju građevine je potrebno arhitektonski i oblikovno uklopiti u izgrađeni ambijent, . Krov se rješava kao ravni (uklopiti u postojeće izgrađeno stanje susjednih građevina);
  - Pristup građevina rješava se s postojećih pješačkih površina na sjeveroistočnoj i

- sjeverozapadnoj strani;
- Ne planira se ograđivanje građevne čestice;
  - Za sve zahvate na postojećoj građevini kao i na njoj dograđenoj građevini potrebno je ishoditi prethodnu suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela.
- **građevina oznake M1-22** ima površinu čestice od oko 430 m<sup>2</sup>. Građevina visine P+4 ili 15,0 m je višestambena građevina koja se održava u postojećem gabaritu. Moguće je preoblikovanje i hortikulturno uređenje predvrtja prema Fošalu.
  - **građevina oznake M1-23** ima površinu čestice od oko 190 m<sup>2</sup>. Građevina visine P+1+visoko potkrovlje ili 10,0 m je stambeno poslovna građevina koja je najukrašenija neostilska građevina na Fošalu. Građevina se održava u postojećem gabaritu. Svaki zahvat na građevini treba pratiti elaborat obnove koji će dati detaljne smjernice za zahvat.
  - **građevina oznake M1-24** ima površinu čestice od oko 130 m<sup>2</sup>. Građevina visine P+1+visoko potkrovlje ili 11,0 m je stambeno poslovna građevina koja je jedan od boljih primjera secesijske arhitekture u Dalmaciji. Uz ovu građevinu je izgrađena trafostanica 10(20)/0,4 kV koju treba izmjestiti na drugu lokaciju. Moguće je prigodno obraditi pročelje prema Fošalu i budućem trgu. Planira se uklanjanje kioska koji su prislonjeni uz to pročelje. Svaki zahvat na građevini treba pratiti elaborat obnove koji će dati detaljne smjernice za zahvat.

## STAMBENA NAMJENA (S)

### Članak 27.

Manja stambena zona obuhvaća dvojni građevinu građenu za potrebe invalida Domovinskog rata. To su prizemne građevine s vrtovima i krovom. Na postojećem horizontalnom gabaritu građevina moguća je dogradnja jednog kata do najveće visine 7,0 m. Građevne čestice imaju površinu od oko 370 m<sup>2</sup> svaka. Moguće je zadržati postojeću ogradu i pristup iz Ulice R. Šperca.

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

### Članak 28.

(1) Urbanističkim planom su određeni infrastrukturni objekti i uređaji koji su prikazani u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikazi broj 2.a do 2.d.

(2) Manja izmjena trasa i niveleta ulica je moguća u daljnjoj razradi radi prilagođavanja stvarnom stanju i detaljnijem mjerilu i neće se smatrati izmjenom Urbanističkog plana.

### 5.1 Uvjeti gradnje prometne mreže

#### Članak 29.

(1) Prometna i ulična mreža planiranog područja PUNTA vezana je na Ulicu Fošal (državnu cestu D8). Sa glavne ulice osigurani su kolni i pješački pristupi planiranim sadržajima u obuhvatu Urbanističkog plana. Uličnu mrežu na planiranom području PUNTA, rezerviranu za kolni promet, čine:

- glavna ulica (Ulica Fošal)
- sabirna ulica (Obala Gusara, Put Mostine, Punta i Trg kralja Tomislava)
- ostale ulice (Ulica J. Kneževića, Ulica V. Nazora, Trg I. Raosa)
- otvorena parkirališta
- pješačke površine, ulice, šetnice i trgovi

(2) U grafičkom prikazu prometa (kartografski prikaz broj 2.a u mjerilu 1:1.000) date su orijentacijske kote nivelete križanja, a koje će se točno utvrditi u tehničkoj dokumentaciji određene dionice ceste ili ulice, a prilagođeno točnim podacima o terenu i planiranoj infrastrukturi. Prikazani zeleni pojas uz ulicu pripada građevnoj čestici ulice te se uređuje sadnjom niskog i visokog zelenila, odnosno zelenila u potezu.

(3) U cesti i ulici je obvezno osigurati međusobno usklađeno vođenja ostale infrastrukture (voda, odvodnja, TK kanalizacija i energetski kabel).

(4) **Glavna ulica**, Fošal je granična prema ostalom dijelu Omiša. Zadržava se u postojećem profilu, odnosno širine kolnika  $3,5 + 3,5$  m i pješačkim pločnikom, unutra obuhvata ovog Urbanističkog plana, širine 4,0 m. Planira se očuvanje postojećeg drvoreda platana. Na glavnu ulicu priključena je sabirna ulica te pješačke ulice i površine. Mjestimično prošireni pješački pločnik formira svojevrsne trgove u gotovo pravilnom ritmu.

(5) **Sabirna ulica** zahvaća središnji dio poluotoka Punte sa križanjima na Fošalu. Time je formiran svojevrsni kolni „prsten“ sa kojega se opskrbljuje ukupno područje. Širina kolnika sabirne ulice je  $2,75 + 2,75$  a širina pješačkog pločnika je različita od 4,0 m do 1,5 m, ovisno o prostornim uvjetima. Kako je danas utvrđen jednosmjerni režim prometa sabirnom ulicom moguće je dio kolnika koristiti za uzdužna parkiranja vozila, bilo da se rješavaju kao kosa, uzdužna ili okomita na sabirnu ulicu.

(6) **Ostale ulice** osigurava pristup do pojedinih građevina i sadržaja unutar područja Punte te planiranih parkirališta. Planirane se kao dvosmjerne (širine kolnika minimalno 5,5 m), jednosmjerne ili slijepe ulice. Gdje je moguće uz te ulice planirani su pješački pločnici.

(7) Sa glavne ulice, sabirne ulica i ostalih ulica mogući su kolni pristupi do pojedinih građevina. Kolni pristupi građevinama se moraju projektirati na način da omoguće kretanje vatrogasnih vozila prema posebnim propisima.

(8) **Otvorena parkirališta** planirana su uz ulice (Punta, R. Šperca, J. Kneževića i V. Nazora). Dva veća otvorena parkirališta nalaze se uz robnu kuću i uz stambene građevine s prilazom sa Puta Mostine, kao i plato ispred zgrade bivše kuglane. Ukupno označeni kapacitet otvorenih javnih parkirališta iznosi ~~320~~ 317 PM. Na području Punte ima 375 stambenih jedinica tako da postoji određeni deficit ali ovo je središnji gradski prostor s ograničenim mogućnostima parkiranja. Kako se ne planira novo stanovanje neće se javljati novi deficiti u parkirališnom prostoru. Planirana parkirališta moguće je organizirati i drugačije ukoliko se pronađe racionalnije rješenje. Planirani parkirališni kapaciteti su podložni izmjenama zbog osiguravanja parkirališnih mjesta osobama sa smanjenom pokretljivošću, planiranja pješačkih prolaza, postavljanja komunalne infrastrukture, promjena prometne regulacije i slično. Do konačnog uređenja javnog parka (Z1) na Puntu omogućava se privremeno uređenje parkirališta (uz privremeno istezalište plovila) s kolnim pristupom od planiranog parkirališta uz postojeću kuglanu.

(9) **Pješačke površine, ulice, šetnice i trgovi** važni su za ovaj središnji gradski prostor. Urbanističkim planom su definirana tri značajna pješačka prometna pravca i to:

- Fošal kao dio povijesne graditeljske cjeline Omiša sa proširenjima, trgovima, drvoredom i značajnim urbanim pročeljima;
- Obalna šetnica uz rijeku Cetinu koju treba na pravi način afirmirati i to na potezu od mosta

do ušća (svjetionika). Planira se uređenje šire obalne šetnice od Puta Mostine do ušća (profil šetnice iznosi 4,0 m uz rijeku + 2,0 m zelenog pojasa + 3,0 m šetnice prema unutrašnjosti Punte). U režimu luke otvorene za javni promet je obalni pojas širine 1,0 m;

- Pojas obalne šetnice uz more može se obraditi sa zelenim oazama, prostorom za boravak, klupama i sl. Pješačke komunikacije definiraju parkovsku površinu na kraju Punte;
- navedene širine pješačkih šetnica su određene kao koridori koji se uređuju s različitim obradama (zelenilo, klupe, podzidi, ograde, različiti panoji, igrališta i sl.). Širina šetnice može biti manja od propisanog koridora.

(10) Važnije pješačke šetnice moraju biti dimenzionirane za interventni promet (vatrogasci, hitna pomoć, opskrbe i sl.). Obvezno je osigurati pješački pravac u nastavku Punte kroz ugostiteljsko turističku zonu „Punta“. U sklopu šetnice omogućava se vođenje instalacija komunalne infrastrukture (kolektor i građevine sustava odvodnje otpadnih voda, javna rasvjeta, vodovod, TK instalacije dr.). Pješačka površina uz javni park, sjeveroistočno od hotela Plaža,

mora biti dimenzionirana za kolni pristup prostoru luke otvorene za javni promet Omiš a prema oznaci na kartografskom prikazu broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1000.

### 5.1.1 Javna parkirališta i garaže

#### Članak 30.

(1) **Promet u mirovanju** se rješava na označenim parkirališnim površinama te unutar zajedničke garaže smještene unutar ugostiteljsko turističke zone.

(2) Planira se reorganizacija javnog parkirališta na čest.zem. 502 (Trg kneza Mislava) sukladno kartografskom prikazu 2.a. Prometna i ulična mreža. Zadržava se postojeći priključak sa Obala Gusara, a kapacitet parkirališta je oko 60 PM. Također se zadržava postojeće javno parkiralište u Ulici V. Nazora kapaciteta oko 22 PM, postojeće javno parkiralište u Ulici J. Kneževića kapaciteta oko 41 PM, te u Ulici R. Šperca kapaciteta oko 9 PM kao i parkiralište ispred zgrade bivše kuglane kapaciteta oko 34 PM. Javno parkiralište kapaciteta oko 100 PM u ulici Punta zadržava se u cijelosti, uz mogućnost rekonstrukcije središnjeg djela parkirališta zbog eventualne izmjene smjera regulacije prometa. Na dijelu ulice Punta, gdje parkiralište nije izvedeno, parkiralište će se izvesti uz očuvanje vrijednog drveća, odnosno rješenje parkirališta treba omogućiti zadržavanje vrijednog drveća a prema rješenju u kartografskom prikazu broj 2a. *Prometna i ulična mreža* i broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1000. **Planira se javno parkiralište između Obale Gusara i zgrade na č.z. 538 kapaciteta 8 PM.**

(2) Planom se predviđa reorganizacija parkirališta na trgu Ivana Raosa kapaciteta 50 PM. Ovom reorganizacijom omogućava se realizacija pješačkog kolnika i zelenih površina uz ulicu Put Mostine (sukladno kartografskom prikazu 2.a. Prometna i ulična mreža).

(3) Unutar ugostiteljsko turističke zone T1 „Punta“ predviđa se uređenje garaže kapaciteta najmanje ~~110~~ 150 GM sukladno kartografskom prikazu 2a. Ova garaža zadovoljava parkirališne potrebe predviđenih hotelskih sadržaja (~~66~~ 6075 GM), a ostalo je namijenjeno javnom korištenju.

### 5.1.2 Trgovi i druge veće pješačke površine

#### Članak 31.

(1) **Mreža pješačkih ulica** je organizirana na način da omogući slobodno kretanje unutar područja Punte. Kartografskim prikazom 2a Prometna i ulična mreža definiran je sustav javnih pješačkih površina. Dominante su dijelom realizirana obalna šetnica uz rijeku Cetinu, a nije izvedena obalna šetnica uz more. Kroz gusto izgrađen središnji dio Punte ostvarenje sustav



kapilarne pješačke komunikacije. Obalna šetnica uz rijeku Cetinu i obalna šetnica uz more, zajedno sa Fošalom čine osnovne pješačke tokove na koje se veže sustav gradskih trgova, javnih parkova, rekreacijskih prostora i uređenih zelenih površina sukladno kartografskom prikazu broj 3.

(2) Uređenje Fošala izvršit će se u skladu s prvonagrađenim radom javnog natječaja za izradu Idejnog urbanističko arhitektonskog rješenja uređenja i urbane opreme Fošala u Omišu iz travnja 2009. godine.

(3) Uz Fošal se planira proširenje i uređenje trga na čestici oznake 502 sukladno kartografskom prikazu broj 4, te uređenje trga na čestici oznake 495. Obuhvat pješačke zone Fošala prikazan je na kartografskom prikazu 3, a načini i uvjeti uređenja površina na kartografskom prikazu 4. Na projekt uređenja trga potrebno je ishoditi prethodnu suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela.

(4) Uz obalnu šetnicu uz rijeku Cetinu planira se uređenje javnog gradskog parka što obuhvaća dio postojeće visoke vegetacije, te uređenje zelene površine uz čest.zem. 538. Na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje prikazan je režim privremenog korištenja

dijela prostora na kojem je dugoročno planirano uređenje javnog parka. Planira se njegovo privremeno korištenje:

- za sportsku namjenu (sportsko ribarsko društvo) sa istezalištem za brodice na obali
- za sportsku namjenu centar za sportove na moru (jedriličari, ronioci, surferi i sl.)

Obvezno je ograđivanje sportske namjene – istezalište visokom zaštitnom zelenom ogradom sukladno rješenju iz kartografskog prikaza broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1000. Nakon što se sportska namjena s istezalištem brodice i sportska namjena centar za sportove na moru osigura na drugoj lokaciji uredit će se kontinuirana obalna šetnica punog profila te javni park u punom obuhvatu. Jugozapadno od križanja Obala Gusara sa Putom Mostine, obalna šetnica uz rijeku Cetinu u punom profilu postaje isključivo pješačka komunikacija (osim za potrebe interventnog prometa). Obalnu šetnicu uz more na svom početku integrira pješačke tokove iz gradske luke, javnog gradskog parka (Z1) i uz ulicu Punta. Postavljena je rubom uređene plaže i na lijevom zaštitnom valobranu ušća, gdje je planirana širine 2,0 m, završava vidikovcima i svjetionikom (sukladno kartografskom prikazu broj 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina* u mjerilu 1:1000, što može postati jedan od simbola grada Omiša i značajna identifikacijska točka u prostoru (artefakt).

(5) Uz Fošal, sabirnu i ostale ulice obvezno je uređenje pješačkog pločnika u skladu s mogućnostima prostora. Ostale ulice imaju kolno-pješački karakter, dominantno su pješačke komunikacije koje za kolni promet služe isključivo stanovnicima Punte. Sve pješačke površine trebaju se iz voditi na način da osiguraju uvjeta za kretanje invalidnih osoba, odnosno bez arhitektonskih barijera.

(6) Sve naznačene pješačke površine moguće je rješavati kao čvrste površine za kretanje pješaka sa zelenim oazama, drvoredima, odmorištima, otvorenim kaskadama, podzidima, odmorištima i sl.

### 5.1.3 Luka otvorena za javni promet županijskog značaja - bazen ušće Cetine

#### Članak 31.a

Luka otvorena za javni promet županijskog značaja Omiš organizirana je i na ušću Cetine. Dio toga bazena je u obuhvatu Urbanističkog plana (površina ušća Cetine od sredine vodotoka do lijeve obale, uključujući pojas širine 1,0 m obale za privez plovila). Obala u dužini od oko 790 m se koristi za privez plovila i to na potezu od mosta na Cetini do početka zaštitnog valobrana - gata ušća. Površina obuhvaćene luke – bazen ušće Cetine ucrtan je na kartografskom prikazu

broj 1. *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:1000. Moguće je uređenje obale za privez postavljanjem pontona i slično, njeno proširenje u svrhu poboljšanja uvjeta funkcioniranja luke. Sve radove potrebno je izvesti uz odobrenje nadležnih javnopravnih tijela.

Uređenjem luke ne smije se ni na koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka.

## 5.2 Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

### Članak 32.

(1) Rješenje telekomunikacijske mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.b „Elektroenergetska i telekomunikacijska mreža“ u mjerilu 1:1.000.

(2) Određuje se izvedba TK mreže od PVC cijevi promjera 110 mm za potrebe telekomunikacijske mreže i PEHD cijevi promjera 50 mm za potrebe CATV mreže. Distributivnu TK mrežu čine 2 ili 3 cijevi promjera 110 mm i jedna PEHD cijev promjera 50 mm, dok su ogranci prema zgradama jedna PVC i jedna PEHD cijev, odnosno sami priključci na zgrade 2 PEHD cijevi promjera 50 mm.

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

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

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

(5) Uz postojeću i planiranu trasu elektroničke komunikacijske infrastrukture omogućava se postavljanje eventualno potrebnih građevina (male zgrade ili vanjske kabinet-ormariće za smještaj telekomunikacijske opreme) za uvođenje novih tehnologija odnosno operatora ili rekonfiguraciju mreže.

(56) TK infrastruktura za pružanje TK usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, obuhvaća postavljanje baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvratima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima radi položaja u središtu naselja i mogućnosti postavljanja istih na okolnom prostoru i drugim okolnim višim građevinama **uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.**

## 5.3 Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

### Članak 33.

Prikazana komunalna infrastrukturna mreža se može mijenjati ukoliko se idejnim projektom preciznije utvrde trase i položaj planiranih građevina ili opravda racionalnije rješenje mreže.

#### 5.3.1 Elektroenergetska mreža

### Članak 34.

(1) Rješenje elektroenergetske mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.b 'Elektroenergetska i telekomunikacijska mreža' u mjerilu 1:1.000.

(2) Urbanističkim planom se uvjetuje izvedbe nove dvostruke trafostanice 20(10)/0,4 kV (TS Omiš 14). Nova TS planira se unutar površine parka na jugoistočnom dijelu obuhvata Urbanističkog plana, sukladno grafičkom rješenju. Unutar građevne čestice trafostanice veličine 7 x 8 m treba biti postavljena građevina nove TS i obavezno na udaljenosti od 2 m od ruba šetnice. Instalirana snaga TS je 2x1000 kVA. Jednim transformatorom prihvatit će se postojeći potrošači napajani iz TS Omiš 3, koja se ukida. Drugi transformator služi za napajanje susjedne luke otvorena za javni promet.

(3) Omogućava se postavljanje tipskih armirano-betonskih TS. Trafostanice moraju biti udaljene minimalno 1,0 m od granice građevne čestice. Vrata za ulaz u TS moraju biti kolno dostupna. Trafostanice se opremaju prema tipizaciji HEP-a D.P. Elektrodalmacija Split.

(4) Planirane trafostanice se interpoliraju u postojeću 10 kV mrežu preko kabela 10 (20) kV tip <sup>2</sup> XHE 49-A 3 x (1 x 185/25 mm<sup>2</sup>), 24 kV koji se polažu u zemlju sukladno grafičkom rješenju 2.b. Sva mjerenja i zaštite moraju biti sukladne važećim propisima. Prilikom gradnje ili rekonstrukcije elektroenergetskih objekata treba obratiti pažnju na slijedeće uvjete:

- lokacije za nove TS odabrati tako da se osigura pristup vozilom radi gradnje, održavanja i upravljanja, a u pravilu se postavljaju u središtu konzuma, tako da se osigura kvalitetno napajanje do krajnjih potrošača na izvodima;
- nova TS Omiš 14 koja je planirana unutar površine parka (Z1) mora biti pomno oblikovana u skladu s krajobraznim vrijednostima. Građevina trafostanice se mora graditi s ravnim krovom, suvremeno oblikovana upotrebom suvremenih materijala. Obvezno je hortikulturno uređenje okoliša, mogućnost uređenja zelene ograde uz osiguranje kolnog pristupa preko susjednog nasipa koji će biti određen u Prostornom planu uređenja grada Omiša;
- predviđa se mogućnost izgradnje manjih infrastrukturnih građevina (TS 10-20/0,4 kV) bez dodatnih ograničenja u smislu udaljenosti od prometnica i granica parcele, te mogućnost izgradnje istih unutar zona koje planom nisu predviđene za izgradnju (zelene površine, parkovi i sl.);
- dubina kabelskih kanala iznosi 0,8 m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2 m;
- Minimalna horizontalna udaljenost od vodovoda, kanalizacije i TK vodova iznosi 50 cm;
- širina kabelskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela;
- na mjestima prelaska preko prometnica kabele se provlače kroz PVC cijevi promjera Φ110, Φ160, odnosno Φ200 ovisno o tipu kabela (JR, nn, VN);
- prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kableske trase obavezno se polaže uzemljivačko užice Cu 50 mm<sup>2</sup>;
- elektroenergetski kabele polažu se, gdje god je to moguće, u nogostup prometnice stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabele. Ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°.

### Električna mreža javne rasvjete

(5) Rasvjeta ulica unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja i unutar planiranih prostornih jedinica i zona napajati će se iz planiranih trafostanica 10-20/0,4 kV preko kabelskih razvodnih ormara javne rasvjete. KRO-javne rasvjete napajati će se iz trafostanice kabelom 1 kV tip XP 00-A 4x150 mm<sup>2</sup>, a za rasplet iz ormara do kandelabera koristiti će se kabeli 1 kV tip XP 00-A 4x25 mm<sup>2</sup>. Tip i vrsta stupova javne rasvjete i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade glavnog projekta javne rasvjete planiranih prometnica.

(6) Izvedba javne rasvjete definira se jedinstvenim projektom uređenja gradskih šetnica (pozicionirane i izgled). Određuje se izvedba javne rasvjete kolnih prometnica i parkirališta odgovarajućim svjetiljkama na rasvjetnim stupovima. Za rasvjetu pješačkih staza koristit će se odgovarajući rasvjetni stupovi. Stupovi se polažu na razmaku od oko 20 m. Tip i vrsta rasvjetnih stupova, pripadnih rasvjetnih tijela kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade projekta javne rasvjete.

### 5.3.2 Vodoopskrbna mreža

#### Članak 35.

(1) Utvrđuje se obveza izvedbe svih novih vodova (opskrba građevina vodom te hidrantska mreža) od lijevano-željeznih NL cijevi promjera 80 i 100 mm, koje su povezane s postojećim vodovima vodoopskrbnog sustava. Cijevi se postavljaju u zemljani rov minimalne dubine 80 cm na sloj pijeska debljine 10 cm, a zasipavaju se istim takvim slojem pijeska. Preostali dio rova zasipava se u slojevima uz potrebnu zbijenost do završne obrade terena. Rov se završno obrađuje sukladno obradi površine kojom rov prolazi. Na svim križanjima (skretanjima) potrebno je izvesti odgovarajuća betonska zasunska okna. Sva okna moraju imati tipske lijevano-željezne poklopce.

(2) Kod novih građevina, obvezna je izvedba kućnih priključaka tako da svaki poslovni prostor, odnosno svaka stambena jedinica mora imati zasebno vodomjerilo u prizemlju građevine u zasebnoj prostoriji u koju je omogućen pristup djelatnicima Vodovoda d.o.o. Omiš, ili u zasebnim oknima ispred ulaza u zgradu. Zasebna okna također moraju imati lijevano-željezne poklopce. Glavno vodomjerilo smješteno je izvan građevne parcele na javnoj površini, također u zasebnom oknu s lijevano-željeznim poklopcem, a u razini završne obrade javne površine.

(3) Obveza izvedbe hidrantske mreže (raspored hidranata prema grafičkom rješenju **je orijentacijski**) uz sve planirane građevine, odnosno sadržaje. Međusobna udaljenost hidranata ne smije biti veća od 80 m. Hidranti se izvode kao tipski nadzemni hidranti s minimalno dva priključka za vatrogasna crijeva. Polaganje vodova hidrantske mreže izvodi se kao i ostalih vodova.

(4) Vodovodne instalacije trebaju poštivati horizontalne i vertikalne udaljenosti od ostalih vodova, kako je to naznačeno u ovim odredbama.

(5) Rješenje vodoopskrbne mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.c „Vodoopskrbna mreža“ u mjerilu 1:1.000.

### 5.3.3 Odvodnja otpadnih voda

#### Članak 36.

(1) Ovim planom se uvjetuje obveza izvedbe odvodnje otpadnih i oborinskih voda (razdjelni sustav) sukladno grafičkom prikazu 2.e. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – ODVODNJA. Postojeći mješoviti sustav se većim dijelom koristi za odvodnju fekalnih otpadnih

voda te se planira izgradnja paralelnog sustava za odvodnju otpadnih oborinskih voda.

(2) Izvedba svih novih kolektora (vodovi) fekalne kanalizacije trebaju imati cijevi promjera 250 i 300 mm. Cijevi se polažu u zemljane roveve potrebnih dimenzija na sloj pijeska debljine 10 cm, te zasipaju istim takvim slojem. Preostali dio rova zatrpava se u slojevima s potrebnom zbijenošću. Završni sloj se izvodi prema završnoj obradi površine kroz koju rov prolazi. Vodovi se izvode u padu od 1,5% prema glavnom sabirnom kolektoru. Na svim križanjima, skretanjima i spojevima treba biti osigurana izvedba odgovarajućih okana (betonsko, ACC ili PEHD). Svako okno mora imati odgovarajući tipski lijevano-željezni poklopac koji se izvodi u razini završne obrade terena.

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

(4) Površinska odvodnja u predviđeni sustav kanalizira se preko odgovarajućih uličnih slivnika. Odvodnju oborinskih voda sa građevina i otvorenih površina riješiti na način da se ne ugrozi okolno zemljište. "Onečišćene" oborinske vode, sa parkirališta i drugih manipulativnih površina, prije ispuštanja u recipijent potrebno je pročititi na separatoru masti i ulja. Isto se odnosi i na ostale prometne površine.

### 5.3.4 Uređenje voda i zaštita vodnog režima

#### Članak 37.

(1) Zaštita od štetnog djelovanja rijeke Cetine, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, provoditi će se i dalje izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama. U svrhu tehničkog održavanja, te radova građenja, uz korito rijeke Cetine treba osigurati inundacijski pojas minimalne širine od 5,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra. U inundacijskom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka. Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javno vodno dobro dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovati eroziju u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakvi materijal u korito vodotoka, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama.

(2) Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita rijeke Cetine, odnosno čestice javnog vodnog dobra nije dopušteno. Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost obaloutvrde, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita.

(3) Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno i/vesti i/nad otvora konstrukcije mosta ili propusta. Mjesto prijelaza

izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacije prolaze ispod korita, investitor je dužan mjesta prijelaza osigurati na način da ih uvuče u betonski blok ili odgovarajuću betonsku zaštitu. Čija će gornja kota biti 1,50 m ispod kote reguliranog ili projektiranog dna vodotoka. Dubinu iskopa rova treba usuglasiti sa stručnom službom Hrvatskih voda. Na mjestima bilo kakvog prokopa korita ili obaloutvrde, izvršiti obnovu iste identičnim materijalom i na isti način. Teren devastiran radovima na trasi predmetnih instalacija i uz njihovu trasu, dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

(4) Lijeva obala Cetine je regulirana izgradnjom obalnog zida i zaštite ušću od nepovoljnog utjecaja mora i vjetra. Rješenje se temelji na modelskom istraživanju ušća Cetine i Glavnom projektu oblikovanja ušća Cetine broj TD 20/88. (VRO za vodno područje dalmatinskih slivova Split, travanj 1988.).

(5) Uređenjem terena na Puntima potrebno je osigurati mjere zaštite od plavljenja jer područje obuhvata Urbanističkog plana spada u poplavno područje – često plavljeno. Postoji opasnost od velikih voda rijeke Cetine, plimnih voda mora ili potencijalnih katastrofalnih poplavnih valova uslijed rušenja brana na rijeci Cetini. Na samom vrhu Punte planira se regulacija nasipa radi zaštite od valova s morske strane. Na kartografskom prikazu broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite u mjerilu 1:1000 data je karta opasnosti od poplava u posebnom smanjenom prikazu.

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

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

## 6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

### Članak 38.

(1) Zelene površine u obuhvatu Urbanističkog plana su prikazane u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000, broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1:1000 i broj 4. Načini i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.

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

- javni parkovi (Z1)
- uređene zelene površine (Z2)

(3) Javni parkovi (Z1) obuhvaćaju tri veća parka i to park Borići, park u stambenoj namjeni uz Cetinu te zelene površine na vrhu Punte unutar ugostiteljsko turističke namjene (T1 – hotel) i uređene plaže. Osim funkcionalne i estetske uloge imaju značajnu ekološku funkciju. Uređene zelene površine (Z2) obuhvaćaju manje površine zelenila uz ulice i građevine. Drvoredi se predviđaju uz kolne i pješačke prometnice prema prikazu na grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1000. Unutar zelene površine na vrhu Punte (javni park Z1) omogućava se uređenje otvorenog boćališta.



(4) Na grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 3, *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora* u mjerilu 1:1000, uz površine parkova i uređenih zelenih površina, prikazane su površine unutar pojedinih građevnih čestica ili prostornih zahvata koje treba obvezno ozeleniti, odnosno urediti kao pretežno zelene površine. Na tim površinama je moguće urediti pješačke staze, terase, urediti odmorišta i sl. Površine se uređuju sadnjom niskog i visokog zelenila.

(5) Javne zelene površine - javni parkovi, zajedno sa sportsko rekreacijskim zonama, plažom te šetnicama (obalna šetnica more, obalna šetnica Cetina, Fošal) čine jedinstveni prostorni sustav Punte u kojemu dominira pješačko kretanje. Za njegovo cjelovito uređenje potrebna je izrada jedinstvenog projekta SUSTAV PJEŠAČKIH ZONA PUNTA. Uvjeti uređenja i opremanja sustava pješačkih zona Punta sa definiranim podsustavima (obalna šetnica uz rijeku Cetinu, obalna šetnica uz more, Fošal, javni park Borići, javni park Vrh Punte i dr.) karakterom i sadržajima zona detaljnije su dati u Obrazloženju Urbanističkog plana.

(6) Na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje prikazan je režim privremenog korištenja dijela prostora na kojem je dugoročno planirano uređenje javnog parka. Planira se njegovo privremeno korištenje:

- za sportsku namjenu (sportsko ribarsko društvo) ~~sa~~ istezalištem za brodice na obali,
- ~~— za sportsku namjenu centar za sportove na moru (jedriličari, ronjoci, surferi i sl.),~~
- za parkiranje vozila s kolnim pristupom.

Obvezno je ograđivanje sportske namjene - istezalište visokom zaštitnom zelenom ogradom sukladno rješenju iz kartografskog prikaza broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1000. Nakon što se sportska namjena s istezalištem brodice i sportska namjena centar za sportove na moru osigura na drugoj lokaciji uredit će se kontinuirana obalna šetnica punog profila te javni park u punom obuhvatu. Privremeno korištenje dijela javnog parka za sportsku namjenu se određuje na rok od 5 godina od dana donošenja ovih Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja, te se nakon isteka toga roka, odlukom Gradskog vijeća Grada Omiša može odrediti i daljnje privremeno korištenje dijela javnog parka za sportsku namjenu što se neće smatrati izmjenom Urbanističkog plana.

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

### Članak 39.

#### Zaštita prirode

(1) Na području obuhvata Urbanističkog plana nema prirodnih vrijednosti - zaštićenog područja zaštićenog temeljem Zakona o zaštiti prirode. Uvjeti zaštite prirode obuhvaćaju slijedeće:

- osigurati pročišćavanje svih otpadnih voda,
- prilikom planiranja i uređivanja građevina koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.

(2) Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži, kopneni dio obuhvata Urbanističkog plana ulazi u područje ekološke mreže značajna za vrste i stanišne tipove: Ušće Cetine HR3000126. Planirani zahvati koji mogu imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže podliježu ocjeni prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, sukladno Zakonu o zaštiti prirode (čl. 24.).

(3) Smjernice za mjere zaštite ekološke mreže:

- osigurati pročišćavanje otpadnih voda;
- sprječavati nasipanje i betonizaciju obala;
- prilagoditi ribolov i sprječavati prelov ribe;
- očuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna, obale, priobalnih područja i riječnih ušća;
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme;
- sanirati oštećene dijelove morske obale gdje god je moguće.

### Članak 40.

#### Zaštita kulturno povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

(1) Sjeveroistočna granica obuhvata UPU Punta, odnosno ulica Fošal ujedno je i jugozapadni rub zaštićene cjeline grada Omiša (upis u Registar kulturnih dobara RH pod brojem Z-4066). U skladu s odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, broj 69/99, 151/03, 157/03) granica obuhvata zaštićene cjeline grada Omiša revidirana je - proširen je obuhvat zaštite, te je podijeljen na dvije zone – zonu zaštite A i B.

(2) Novom podjelom zona zaštite A obuhvaća i puni profil gradske ulice Fošal, dok su zonom B obuhvaćeni objekti i otvoreni prostori koji se nalaze na južnom djelu Fošala. Obuhvat ovih zona zaštite, kao i granicu između zona A i B prikazana je na kartografskom prikazu 3.

(3) U zoni zaštite B za svaki zahvat potrebno je ishoditi prethodnu suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela. Moguće rekonstrukcije objekata kao i javnih gradskih površina prikazani su u kartografskom prikazu 3 i 4, te je propisane odredbama ovog plana.

(4) Za sve radove na ljetnikovcu Radman s kapelom sv. Frane i perivojem (registriran spomenik pod brojem RST 62, Rješenje broj 35/280-62) potrebno je ishoditi prethodnu suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela u Splitu (obuhvat zaštićene graditeljske cjeline sukladno grafičkom prikazu 3.

(5) Zgrada Zadružnog doma - Općine zaštićeni je objekt civilne graditeljske baštine (registriran spomenik pod brojem Z-5080) položena na č.zgr. 389, 390 k.o. Omiš. - kartografski prikaz 3. Na ovom objektu nisu dozvoljene intervencije u smislu dogradnje i nadogradnje. Za sve radove na zgradi potrebno je ishoditi prethodnu suglasnost nadležnog Konzervatorskog

odjela u Splitu, a posebnu pozornost potrebno je obratiti na uređenje pročelja s štukaturama za koje je potrebno izraditi konzervatorski elaborat i ishoditi prethodnu suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela u Splitu. Uz istočnu stranu zgrade nekad je bio bastion iz 17. stoljeća pa ga je u uređenju partera potrebno prezentirati.

(6) U moru na sprudu poluotoka Punta bila je kula Casteletto zabilježena na katastarskoj mapi 1834. godine koja je zatvarala zatvarala ušće Cetine. Obzirom daje konfiguracija nasipa vrha Punte tijekom vremena promijenjena, na samom vrhu poluotoka Punta moguće je otkriti arheološke ostatke temelja kule. Stoga sve zemljane radove na vrhu poluotoka, kako na kopnu, tako i u moru treba izvoditi pod arheološkim nadzorom u skladu s posebnim propisima. Potencijalna arheološka zona je označena u grafičkom dijelu elaborata, kartografsko prikaz „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ u mjerilu 1:1000. Za sve radove unutar označene zone potreban je arheološki nadzor tijekom izvođenja zemljanih radova.

## 8. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 41.

(1) Na području PUNTA predviđa se organizirano prikupljanje komunalnog otpada i odvoženje na županijsko odlagalište komunalnog otpada, odnosno u Centar za gospodarenje otpadom kada bude izgrađen, a koji priprema Splitsko dalmatinska županija.

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

## 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 42.

(1) Nepovoljni utjecaji na okoliš mogu se očekivati od prometa te od korištenja voda. S obzirom da sjeverni dio područja okružuje glavna pristupna cesta obvezna je sadnja planiranog drvoreda - zelenila u potezu. Nepovoljni utjecaj prometa može ugroziti kvalitetu zraka i uzrokovati buku. U cilju zaštite zraka i zaštite od buke planira se ozelenjivanje rubnog područja i uređenje drvoreda uz glavnu cestu.

(4) Obzirom da se radi o uređenju kopnenog i morskog dijela područja Punta te da se planirani radovi izvode i u moru moguća su privremena zamuljenja mora u tijeku građenja.

(5) Za izgradnju planiranih sadržaja ugostiteljsko turističke namjene obvezno je priključenje na javni kanalizacijski sustav Omiša (s pročišćavanjem).

(6) Oborinske vode s javno prometnih kolnih površina prije upuštanja u teren/more tretirati kroz separator i taložnicu.

(7) Mjere zaštite od požara obuhvaćaju slijedeće:

- prilikom gradnje novih građevina, izbjegavati gradnju zatvorenih blokova i omogućiti pristup vatrogasnim vozilima do pojedinih građevina. Uz te građevine je obavezno osigurati površine za operativni rad vatrogasnih vozila u skladu s posebnim propisima,

- nove građevine javne namjene potrebno je maksimalno zaštititi izvedbom stabilnog sustava za dojavu i gašenje požara,
- nove trafostanice, gdje je to moguće, graditi kao izdvojene građevine,
- graditi novu hidrantsku mrežu, sukladno uređenju zemljišta i novoj gradnji.

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

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

- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br.35/94,142/03).
- **Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara (NN 29/13, 87/15),**
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 08/06).
- **Visoke objekte projektirati prema OIB-smjernice 2.3 Protupožarna zaštita u zgradama čija je kota poda najvišeg kata najmanje 22 m iznad kote površine na koju je moguć pristup, 2011.**
- **Garaže projektirati prema ~~austrijskim standardu za objekte za parkiranje TRVB N 106~~ OIB-smjernice 2.2 Protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama, 2019. odnosno NFPA 88A 2019. ukoliko se objekt projektira po NFPA.**
- Stambene zgrade projektirati prema austrijskim standardu TRVB N 115/00.
- Uredske zgrade projektirati prema austrijskim standardu TRVB N 115/00 odnosno američkim smjernicama NFPA 101/2009
- Trgovačke sadržaje projektirati u skladu s tehničkim smjernicama; austrijskim standardom TRVB N 138 Prodajna mjesta građevinska zaštita od požara ili američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2009.).
- Športske dvorane projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (~~izdanje 2009.~~).
- Obrazovne ustanove projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (~~izdanje 2009.~~).
- Izlazne putove iz objekta projektirati u skladu američkim smjernicama NFPA 101 (2009.).
- **Luke otvorene za javni promet projektirati prema NFPA 307, 2016.**
- **Sustav prikupljanja i pročišćavanja otpadnih voda projektirati prema NFPA 820.**

(10) Elemente građevinskih konstrukcija i materijala, protupožarne zidove, prodore cjevovoda, električnih instalacija te okna i kanala kroz zidove i stropove, ventilacijske vodove, vatrootporna i dimnonepropusna vrata i prozore, zatvarače za zaštitu od požara, ostakljenja otporna prema požaru, pokrov, podne obloge i premaze projektirati i izvesti u skladu s hrvatskim normama HRN DIN 4102, odnosno priznatim pravilima tehničke prakse prema kojem je građevina projektirana. Za ugrađene materijale pribaviti ispravu od ovlaštene pravne osobe o požarnim karakteristikama.

(11) Građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.

(12) Za zahtjevne građevine potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja Policijske uprave Splitsko dalmatinske kojim se utvrđuju posebne mjere zaštite od požara, te na osnovu istih izraditi elaborat zaštite od požara koji će biti podloga za izradu glavnog projekta.

(13) Rješenjem svih otvorenih površina i građevina treba omogućiti kretanje invalidnih osoba, dakle bez arhitektonskih barijera. U slučaju da na pojedinim pravcima nije moguće rješenje bez

arhitektonskih barijera, tada je obvezno osigurati alternativni pristup području.

### **Članak 42a.**

(1) U cilju implementacije urbanističkih mjera zaštite i spašavanja u prostorni plan prema smjernicama Ravnateljstva civilne zaštite RH primijenjene su odredbe važećih propisa i dokumenata propisanih posebnim zakonom, a osobito:

- Procjena rizika od velikih nesreća za Grad Omiš („Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 2/18.),
- Zakon o sustavu civilne zaštite ("Narodne novine", broj 82/15, 118/18, 31/20, 20/21 i 114/22),
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostoru planiranju i uređivanju prostora ("Narodne novine", broj 29/83, 36/85 i 42/86),
- Pravilnik o nositeljima, sadržaju i postupcima izrade planskih dokumenata u civilnoj zaštiti te načinu informiranja javnosti u postupku njihovog donošenja („Narodne novine", broj 66/21.),
- Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva ("Narodne novine", broj 69/16),
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima sustava javnog uzbunjivanja stanovništva („Narodne novine", broj 69/16.),
- Uredba o sprječavanju velikih nesreća koje uključuju opasne tvari ("Narodne novine", broj 44/14, 31/17 i 45/17.),
- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23.),
- Zakon o zaštiti okoliša ("Narodne novine" broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18.).

## **10. MJERE PROVEDBE URBANISTIČKOG PLANA**

### **Članak 43.**

(1) Urbanistički plan se provodi neposredno. Kao važna mjera provedbe Urbanističkog plana utvrđuje se obaveza izrade idejnog projekta uređenja sustava pješačkih, rekreacijskih i javnih zelenih površina a kako je prikazano u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora u mjerilu 1:1.000 (pješačke površine Fošal, obalna šetnica uz more, obalna šetnica uz rijeku Cetinu, javna gradska plaža, Vrh Punte)

(2) Idejni projekt iz stavka 1. treba sadržavati:

- Hortikulturni projekt uređenja zone (detaljni opis biljnih vrsta, načina održavanja, sustav navodnjavanja i dr.);
- Rješenje, detaljan opis i pozicioniranje urbane opreme:
  - a) uličnu rasvjetu ( tipologiju i modele ulične rasvjete – osnovnu rasvjetu (visoke refleksne ulične svjetiljke, niske ulične svjetiljke) i ambijentalnu rasvjetu (niske svjetiljke postavljene među bilje, svjetiljke postavljene uz vodena tijela, podna rasvjeta)
  - b) tip popločanja (materijali i uzorci popločanja ovisno o tipu javnih prostora – šetnice, dječja igrališta, trgovi...)
  - c) urbani mobiljar (klupe, odmorišta, parking za bicikle...)
  - d) vodne mlaznice, javne slavine, fontane
  - e) posebno definiranu urbanu opremu plaže
    - tuševe
    - sunčališta
- Detaljno oblikovanje objekata (dopuštenih ovim odredbama na predmetnom području).