

SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE POSTIRA

GODINA XXI –BROJ 8/16

LIST IZLAZI PO POTREBI

16.12.2016.

SADRŽAJ:

ODLUKE OPĆINSKOG VIJEĆA:

- **ODLUKA** o donošenju urbanističkog plana uređenja TZ “Lovrečina“



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA SPLITSKO DALMATINSKA
OPĆINA POSTIRA
Općinsko Vijeće
Polježice 2, 21410 POSTIRA
tel (021) 63 21 33
fax (021) 63 21 33
Klasa:021-05/16-01/34
Urbroj:2104/05-01-16-01
Postira, 15. prosinca 2016.

Na temelju članka 110. *Zakona o prostornom uređenju* (NN 153/13.) i članka 32. Statuta Općine Postira (*Službeni glasnik općine Postira* br. 3/13 i 6/13.), Općinsko vijeće Općine Postira na svojoj 29. sjednici, održanoj 15. prosinca 2016. donijelo je:

ODLUKA
o donošenju
urbanističkog plana uređenja TZ“Lovrečina“

Članak I.

(1) Za područje Općine Postira na snazi je Prostorni plan uređenja Općine Postira (*Službeni glasnik Općine Postira* br. 4/08., 2/16. i 3/16.). Ovaj prostorno planski dokumenti izrađen je na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, *Zavod za urbanizam i prostorno planiranje* Kačićeva 26. pod vodstvom odgovornog voditelja Prof.dr.sc. Nenada Lipovca, dipl.ing.arh.

(2) Urbanistički plan uređenja TZ „Lovrečina“ (u daljnjem tekstu *UPU*) izrađene su na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, *Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu* Kačićeva 26. pod vodstvom odgovornog voditelja Prof.dr.sc. Nenada Lipovca dipl.ing.arh. Ovim *UPU-om* uređuje se prostor za ugostiteljsko-turističku namjenu utvrđenu i Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije (*Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije* br. 1/03., 8/04., 5/05., 5(06., 13/07. i 9/13.) i Prostornim planom uređenja Općine Postira (*Službeni glasnik Općine Postira* br. 4/08., 2/16. i 3/16.)

Članak II.

(1) *UPU* se sastoji od jedne knjige koja sadrži:

1. ODREDBE ZA PROVOĐENJE
2. KARTOGRAFSKI DIO PLANA
 0. OBUHVAT PLANA NA TOPOGRAFSKO-KATASTARSKOJ PODLOZI 1:1.000
 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA 1:1.000
 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
 - 2.A. Promet 1:1.000
 - 2.B. Pošta i telekomunikacije i elektroenergetika 1:1.000
 - 2.C. Vodnogospodarski sustavi 1:1.000
 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA 1:1.000
 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

- | | |
|-----------------------|---------|
| 4.A. Plan parcelacije | 1:1.000 |
| 4.B. Uvjeti gradnje | 1:1.000 |
3. OBAVEZNI PRILOZI *PLANU*
- A. OBRAZLOŽENJE PLANA
 - B. IZVOD IZ IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE POSTIRA
 - C. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA
 - D. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U IZRADI PLANA
 - E. Suglasnost Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja (prema članku 108 *Zakona o prostornom uređenju* NN 153/13.)
 - F. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI
 - G. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA
 - H. SAŽETAK ZA JAVNOST

Članak III.

(1) *UPU* je izrađen u 6 (šest) izvornika, ovjerenih Pečatom *Zavoda za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu* pri Arhitektonskom fakultetu, Sveučilišta u Zagrebu i potpisom Predstojnika *Zavoda za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu* Prof.dr.sc. Jesenka Horvata, dipl.ing.arh., pečatom i potpisom odgovornog voditelja na izradi Plana Prof.dr.sc. Nenada Lipovca, dipl.ing.arh., potpisom načelnika Općine Ivana Mihačića i pečatom Općine Postira te potpisom predsjednika Općinskog vijeća Marka Radića i pečatom Općinskog vijeća, koji se čuvaju na slijedećim adresama:

- *Zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije* – jedan (1) primjerak,
- *Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, ispostava Supetar* – dva (2) primjerka
- *Općina Postira* – dva (2) primjerka
- *Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja u Zagrebu* - jedan (1) primjerak.

Članak IV.

(1) Odluka o donošenju *UPU-a* stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenom glasniku Općine Postira.

Predsjednik Općinskog vijeća:
Marko Radić v.r.

1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Odredbe za provođenje Urbanističkog plana uređenja TZ „Lovrečina“ (u daljnjem tekstu: UPU) primjenjuju se unutar obuhvata čija je granica utvrđena Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Postira (Službeni glasnik Općine Postira br. 2/16.), odnosno *Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja TZ „Lovrečina“* (Službeni glasnik Općine Postira, br. 2/16. i 4/16.).
- (2) Obuhvat UPU-a nalazi se unutar područja ograničenja, odnosno unutar zaštićenog obalnog područja mora (u daljnjem tekstu: ZOP) i njegova ukupna površina iznosi 6,94 ha, odnosno 3,75 ha kopnenog dijela (od toga ugostiteljsko-turističke namjene 1,10 ha) te 3,19 ha morskog dijela.
- (3) Detaljno razgraničenje površina pojedinih namjena utvrđeno je prema posebnoj geodetskoj podlozi u mjerilu 1:1000 koja je izrađena za potrebe ovog UPU-a od strane tvrtke Geographica doo iz Splita u svibnju 2016.

Članak 2

POJMOVNIK

- (1) Pri izradi UPU-a korišteni su pojmovi određeni *Zakonom o prostornom uređenju, Zakonom o gradnji*, pojmovi opisani propisima donesenim na temelju tog *Zakona* i pojmovi uvriježeni u praksi. Pojmovi uvriježeni u praksi, koji nisu opisani *Zakonom* i ostalim propisima, detaljnije su opisani ovim odredbama:

1. PLANIRANJE (UREĐENJE) PROSTORA

- 1.1. Regulacijska crta je crta koja odvaja javnu površinu od privatne (u smislu javnog ili privatnog dobra, odnosno vlasničkog načina korištenja), odnosno crta koja razdvaja pojas prometnice od pojedine građevne čestice bilo koje namjene i u bilo čijem vlasništvu.
 - 1.2. Građevinska crta je crta na kojoj se mora obvezno nalaziti najmanje 50% prednjeg pročelja prizemlja glavne zgrade, odnosno 30% ako se radi o zgradi hotela s „izmicanim“ sobnim jedinicama.
 - 1.3. Koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) - odnos površine zemljišta pod zgradama (glavna i pomoćne) u prostornoj cjelini i ukupne površine te prostorne cjeline izražen u postotku.
 - 1.4. Koeficijent iskoristivosti (K_{is}) - odnos zbroja građevinskih (bruto) površina svih zgrada izgrađenih u prostornoj cjelini i površine te prostorne cjeline.
 - 1.5. Prostorna cjelina je UPU-om utvrđena i razgraničena površina koja predstavlja jednu građevnu česticu, odnosno jedan cjeloviti zahvat u prostoru unutar kojeg je moguća gradnja jedne zgrade turističke namjene s pratećim sadržajima.
 - 1.6. Krajobrazno uređena površina je dio površine prostorne cjeline, ili površina ostalih čestica predviđenih za uređenje javnih krajobraznih površina, koje je uređeno s nasadima niskog ili visokog zelenila, pratećim stazama, trgovima i sl.
- #### 2. DIJELOVI I VISINE ZGRADE:
- 2.1. Podrum (Po) je dio zgrade koji je ukopan u okolni teren 50% ili više svojeg volumena.
 - 2.2. Suteren (Su) je dio zgrade koji je ukopan u okolni teren do 50% svojeg volumena.
 - 2.3. Prizemlje (P) je dio zgrade čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi najviše 1,50 metar iznad kote uređenog terena, mjereno na dijelu najveće otvorenosti vanjskog pročelja.
 - 2.4. Kat su svi dijelovi zgrade čiji se prostori nalaze između dvije stropne konstrukcije, a iznad prizemlja (ili suterena).
 - 2.5. Potkrovlje (Pk) je dio zgrade koji se nalazi iznad zadnjeg kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova te ima visinu nadozida od najviše 1,20 m u odnosu na završnu plohu konstrukcije stropa zadnjeg kata.
 - 2.6. Tavan (T) je dio zgrade koji se nalazi iznad zadnjeg kata, a neposredno ispod konstrukcije krova i bez nadozida. Krovne grede se postavljaju direktno na stropnu konstrukciju kata ispod.
 - 2.7. Nadgrađe (Ng) je dio zgrade koji se nalazi iznad posljednjeg kata, površine ne veće od 25% površine kata ispod.

- 2.8. Visina zgrade (V_m) mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz najotvorenije pročelje zgrade do:
- točke spoja pročelja i završne obrade krova kod ravnog krova bez krovnog nadozida
 - najviše točke završne obrade nadozida krova kod ravnog krova s krovnim nadozidom
 - točke spoja pročelja sa završnom obradom donje plohe strehe kod kosog krova
 - najviše točke završne obrade nadozida kod kosog krova bez strehe.
- 2.9. Visina zgrade (V_e) mjeri se brojem nadzemnih katova. Broj katova na kosom terenu mjeri se na najotvorenijem pročelju.
- 2.10. Krovni nadozid zgrade je produžetak pročelnog zida zgrade iznad stropne ploče posljednjeg kata.
- 2.11. Krovni vijenac zgrade je gornja ploha istaknutog dijela konstrukcije stropne ploče (ako nema krovnog nadozida), odnosno gornja ploha krovnog nadozida.
- 2.12. Loggia je poluotvoreni dio pojedinog kata zgrade, koji može djelomično izlaziti izvan obrisa zgrade (do 1/3 svoje širine) i biti natkriven najmanje 70% svoje površine.
- 2.13. Balkon je dio pojedinog kata zgrade, koji za više od 2/3 svoje površine izlazi izvan obrisa zgrade i nije natkriven, osim podnom pločom balkona na katu iznad.
- 2.14. Terasa je otvoreni dio posljednjeg kata zgrade koji može biti i djelomično natkriven nadstrešnicom (do 30% tlocrtne površine).
- 2.15. Nadstrešnica je konstrukcija kojom se natkriva određena površina/prostor (terasa ili dio uređenog terena). Može biti zatvorena najviše na dvije strane.
3. GRAĐEVINE UNUTAR PROSTORNIH CJELINA
- 3.1. Glavna zgrada je zgrada čija je namjena u skladu s temeljnom namjenom prostora utvrđenom *UPU-om*.
- 3.2. Pomoćna zgrada je zgrada koja svojom namjenom upotpunjuje glavnu zgradu. U njoj se nalaze garaže, spremišta i druge pomoćne prostorije
- 3.3. Prateća građevina je građevina koja svojom namjenom proširuje korištenje glavne zgrade. Prateće građevine mogu biti: vanjski bazeni, zgrade sanitarija, svlačionice i saune te ostale građevine za potrebe uređenja dječjih igrališta i sličnih sadržaja u skladu s namjenom glavne zgrade.
- 3.4. Slobodnostojeća zgrada je zgrada do čijih se pročelja može prići preko uređenog ili neuređenog dijela zemljišta (na kojem je izgrađena), ili pak s uređene (prometne) površine.
- 3.5. Potporni zid je građevina koja se koristi kod izvedbe zasjeka/usjeka terena (kod gradnje građevina niskogradnje ili visokogradnje), čija vidljiva visina pojedinog dijela zidne plohe ne smije prijeći visinu od 2,00 metra. U slučaju većeg nagiba terena i potrebe izgradnje zida veće visine, isti se mora izvesti stepenasto.
- 3.6. Pergola (prozračna sjenica, paviljon, brajda, odrina) sastavljena je od niza stupova povezanih u vodoravnoj ravnini drvenim ili metalnim gredama (letvicama).
4. GRAĐEVINE PO NAMJENI
- 4.1. Ugostiteljska zgrada je zgrada unutar koje se može obavljati jedna ili više ugostiteljskih ili smještajnih usluga (hotel, aparthotel, vila, restoran,...).
- 4.2. Vila je samostalna ugostiteljska zgrada u kojoj se nalaze smještajne jedinice u pojedinoj prostornoj cjelini. Zgrada vile može biti samostojeća s najviše 10 ležaja.
- 4.3. Hotel je ugostiteljska zgrada u kojoj se gostima pružaju usluge smještaja i doručka, a mogu se pružati i druge ugostiteljske usluge. To je jedna građevinska cjelina. Smještajne jedinice u hotelu su: sobe i/ili hotelski apartmani (suite). Hotel mora ispunjavati i sve ostale uvjete *Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli*.

2. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA

2.1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Članak 3.

- (1) Područje obuhvata UPU-a podijeljeno je na površine unutar i izvan građevinskog područja te površinu mora.
- (2) Unutar građevinskog područja nalaze se ili su planirane slijedeće namjene:
 - a) ugostiteljsko turistička namjena (T)
 - b) športsko rekreacijska namjena – uređena plaža (R3)
 - c) privezište (P)
 - d) infrastrukturni sustavi (IS)
 - e) krajobrazno uređene površine (Z)
- (3) Izvan građevinskog područja nalaze se ili su planirane slijedeće namjene:
 - a) postojeće građevine izgrađene izvan građevinskog područja
 - b) infrastrukturni sustavi (IS)
 - c) ostale poljoprivredne površine, šume i šumsko zemljište
 - d) površine vodotoka
 - e) ostale površine mora
- (4) Površina ugostiteljsko turističke namjene planirana je za uređenje prostornih cjelina (građevnih čestica) za izgradnju hotela i vila.
- (5) Površina športsko rekreacijske namjene (uređena plaža) planirana je za uređenje sunčališta na kopnenom dijelu, izvedbu pontonskog sunčališta kao i dio akvatorija namijenjen kupanju.
- (6) Površina privezišta namijenjena je za uređenje kopnenog i morskog dijela koje će služiti za uređenje vezova uz pontonski pristup.
- (7) Površine infrastrukturnih sustava namijenjene su za uređenje postojećih i planiranih kolnih, pješačko-kolnih i pješačkih površina, izgradnju zatvorene septičke jame, vodospreme i trafostanice.
- (8) Ostale poljoprivredne površine, šume i šumsko zemljište održavat će se u prirodnom stanju. Na tim površinama nisu dozvoljeni građevinski zahvati osim zahvata na održavanju postojećih zgrada unutar njihovih obrisa te zahvata na uređenju nužnih pješačkih staza.
- (9) Površine vodotoka odnose se na uređeni tok bujice Lovrečina koji će se na području plana izmjestiti i djelomično natkriti.

2.2. OPĆI UVJETI GRADNJE

Članak 4.

TEMELJNI UVJETI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU UNUTAR UPU-a

- (1) Temeljni uvjeti uređenja i građevinskih zahvata unutar UPU-a su:
 - a) veličina, odnosno volumen zgrade mora biti uklopljen u fizičku strukturu i sliku određenog ambijenta,
 - b) zadovoljavanje svih ostalih uvjeta ovog UPU-a, a osobito: izgrađenosti (najveća dozvoljena izgrađena površina i koeficijent izgrađenosti – K_{ig}), koeficijenta iskorištenosti (K_{is}) i osiguranja potrebnog broja parkirališnih mjesta.

2.3. KORIŠTENJE I NAMJENA UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

2.3.1. Ugostiteljsko - turistička namjena

Članak 5.

REGULACIJSKA I GRAĐEVINSKA CRTA

- (1) UPU-om su određene regulacijske i građevinske crte za gradnju zgrada.
- (2) Položaj i međusobna udaljenost građevinske od regulacijske crte za svaku zgradu vidljiv je na kartografskom prikazu 4.B. *Uvjeti gradnje*.

Članak 6.

POVRŠINA ZA GRADNJU I UDALJENOST ZGRADA I GRAĐEVINA

(1) UPU-om su određene površine za gradnju glavne zgrade kao i površine za gradnju pomoćnih i pratećih građevina te njihova najmanja dozvoljena udaljenost od ruba prostornih cjelina. To je vidljivo na kartografskom prikazu 4.B. *Uvjeti gradnje*.

Članak 7.

IZGRAĐENOST I ISKORISTIVOST

(1) UPU-om je određena najveća dozvoljena izgrađenost (30%) i iskoristivost (0,80) pojedine prostorne cjeline. Kod izračuna koeficijenta izgrađenosti (K_{ig}) i iskoristivosti (K_{is}) ne uračunavaju se:

- a) pješačke i kolne staze i pristupi zgradama, vanjska stubišta i terase, dječja igrališta, a koji su cijelom svojom površinom oslonjeni na tlo
- b) pergole (brajde, odrine), ukrasni bazen površine najviše 12m² i dubine najviše do 0,50 m
- c) cisterne, spremnici plina i slične građevine, ako im visina osnovnog volumena (osim povišenog okna/otvora) ne prelazi 1,00 m od najniže točke okolnog konačno uređenog (zaravnatog) terena.

Članak 8.

VISINA ZGRADA

(1) Najveća dopuštena visina zgrada određena je s dva pokazatelja: najvećim dopuštenim brojem nadzemnih etaža ($V_{e,max}$) i najvećom dopuštenom visinom vijenca zgrade izraženom u metrima ($V_{m,max}$), pri čemu oba pokazatelja moraju biti zadovoljena.

(2) Nadzemnim etažama, u smislu ovih Odredbi, smatraju se: suteran, prizemlje, katovi i potkrovlje.

(3) Svaka zgrada unutar obuhvata UPU-a može imati jednu ili više podrumskih razina (uz zadovoljavanje propisanog K_{is}).

Članak 9.

UVJETI OBLIKOVANJA GRAĐEVINA I OTVORENIH PROSTORA

(1) Oblikovanje glavne zgrade te pomoćnih i pratećih zgrada i građevina, odnosno svih otvorenih prostora unutar prostorne cjeline, uključujući i krajobrazno uređenje, mora biti cjelovito osmišljeno i međusobno usklađeno kako bi se postigla vrsnoća izgrađenog prostora kako pojedine prostorne cjeline, tako i cijelog područja ugostiteljsko-turističke namjene.

(2) Arhitektonsko oblikovanje zgrada i građevina treba biti utemeljeno na primjeni suvremenih materijala i konstrukcija te prostornih rješenja primjerenih lokalnom podneblju i usklađeno s izvornim arhitektonskim obilježjima. Moguća su i arhitektonska rješenja u kojima se, polazeći od izvornih vrijednosti lokalne graditeljske baštine i iskustava bez izravnog preuzimanja tradicijskih oblika, ostvaruju suvremene oblikovno-funkcionalne i prostorne vrijednosti.

(3) Ne dopušta se građenje tipski proizvedenih i sklopivih zgrada/građevina pseudo stilskih obilježja, posebno građevina s prepoznatljivim oblikovnim obilježjima drugih podneblja (strmi krovovi, pokrov „šindrom“, pročelja u opeci ili drvenoj oblozi).

(4) Pročelja ili njihovi dijelovi ne smiju biti jarkih boja, već u svijetloj nijansi uz korištenje obloge svijetlim kamenom ili kamenim pločama. Polaganje kamenih ploča mora biti u ravnim (vodoravnim) redovima jednake visine, obrađenim na tradicijski način (na *puntu mlata* ili na *martelinu*), ili pak na način koji predstavlja suvremeno shvaćanje i tumačenje takve obrade. Ne dozvoljava se oblaganje pročelja tankim kamenim pločama manjih veličina i grublje obrade (tzv. *bunja* ili *bunjica*). Reške ne smiju biti isticane bojom različitom od boje kamena.

2.3.1.1. Prostorna cjelina A za gradnju građevina za potrebe hotela (H) i tri vile (V)

Članak 10.

(1) UPU-om je planiran smještaj određenog broja ležaja u novoj zgradi hotela koja treba ispunjavati

uvjete iz *Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli*.

(2) Zgrada hotela planirana je na mjestu postojeće zgrade za smještaj gostiju koja će se zamijeniti zbog dotrajalosti i neodgovarajuće kvalitete gradnje i opremljenosti. Nova zgrada (hotel) služi za smještaj gostiju i pružanje ugostiteljskih usluga i može imati najviše tri (3) nadzemne etaže (P+2) odnosno visinu krovnog vijenca na najotvorenijem dijelu pročelja najviše do 11,00 m. Ispod zgrade planirana je izgradnja podruma. Zgrada hotela, osim pružanja usluge smještaja u zasebnim (jedno-, dvo- ili trokrevetnim sobama) može pružati i druge usluge primjerene hotelu, kao što su: ugostiteljske usluge, usluge sporta, rekreacije i zabave u zatvorenom prostoru, wellness i saloni za osobne uslužne djelatnosti, trgovina na malo, ljekarna, zdravstvena zaštita, skrb za djecu i starije osobe, kultura i sl.) kao proširenje turističke ponude te tehnički, servisni i sl. pomoćni sadržaji. Broj ležaja u novoj zgradi hotela ne smije se povećati u odnosu na postojeći.

(3) Za zgradu hotela dozvoljava se izvedba nadgrađa, ali uz uvjet da zatvoreni ili natkriveni dio nadgrađa mora biti povučen najmanje 1,50 m u odnosu na svako od pročelja zgrade

(4) Krovnište zgrade hotela može biti ravno ili blagog nagiba (do 10°). Dozvoljava se korištenje tzv „zelenog krova“. Moguća su rješenja i sa skrivenim *obrnutim* krovništem blagog nagiba. U tom slučaju visina vijenca skriva ovu vrstu krovništa i ona predstavlja najveću dozvoljenu visinu izraženu u metrima. Kod korištenja ravnih (neprohodnih) krovova dozvoljava se korištenje krovnih nadsvjetla (kupola) za osvjjetljenje prostora ispod.

(5) UPU-om je planiran smještaj određenog broja ležaja u vilama koje trebaju ispunjavati uvjete iz *Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli*. Ispunjavanje prostornih uvjeta kategorizacije s 5* prema posebnom propisu o kategorizaciji ugostiteljskih zgrada iz skupine *vile*, provodi se na način da se ista koristi kao smještajna jedinica u kojoj gosti sami pripremaju hranu i borave u jednom ili više zajedničkih prostora.

(6) Zgrada vile služi za smještaj gostiju i pružanje ostalih usluga turistima i može imati najviše dvije (2) nadzemne etaže (P+1), odnosno visinu krovnog vijenca na najotvorenijem dijelu pročelja najviše 8,00 m. Ispod zgrade dozvoljena je izgradnja podruma. Najveći broj ležaja unutar jedne vile ne smije biti veći od 10.

(7) Vile se moraju graditi na način da odnos unutarnje prostorne organizacije vile i uređenja vanjskih i neposredno povezanih površina okolnog terena omogućuje gostima najveći mogući mir u odnosu na goste u susjednim zgradama.

(8) Vila može sadržavati prostorije za prateće i/ili pomoćne sadržaje kao što su: sauna, fitness, spremišta, garaže i sl. Oni se mogu graditi i kao slobodnostojeće ili prislonjene dijelom na glavnu zgradu.

(9) Krovnište zgrade vila može biti ravno ili blagog nagiba (do 10°), jednostrešno, dvostrešno ili višestrešno. Dozvoljava se korištenje tzv „zelenog krova“. Moguća su rješenja i sa skrivenim *obrnutim* krovništem blagog nagiba. U tom slučaju visina vijenca skriva ovu vrstu krovništa i ona predstavlja najveću dozvoljenu visinu izraženu u metrima. Kod korištenja ravnih (neprohodnih) krovova dozvoljava se korištenje krovnih nadsvjetla (kupola) za osvjjetljenje prostora ispod. Sljeme kosog krova mora biti po dužoj strani zgrade, a na kosom terenu približno usporedno sa slojnicama.

(10) Kosa krovništa glavnih zgrada vidljivih s mora moraju biti pokrivena kupom kanalicom. U svim ostalim slučajevima, pokrov krovništa može se odabrati sukladno nagibu, funkcionalnim potrebama i općoj zamisli arhitektonskog rješenja / oblikovanja.

(11) Na južne krovne plohe kao i na ravni krov dozvoljava se postava sunčanih ploča za proizvodnju električne energije.

(12) Podzidi i pripadajuće terase na terenu, grade se i uređuju prema sljedećim uvjetima:

- a) Ne dopušta se gradnja podzida viših od 2,00 m. U slučaju većih visinskih razlika terena, podzid i terase treba izvesti u više razina. Terasa se moraju izvesti u blagom nagibu prema „vanjskom“ rubu. Gradnjom podzida i terasa ne smije se omogućiti otjecanje površinskih oborinskih voda na susjedno zemljište.

- b) Završna ploha vidljivog dijela betonskog zida mora biti obložena kamenom. Iznimno, ako je zid visine do 1,00 m može biti i bez završne obrade kamenom.
- (13) Sva uređenja terena i drugi zahvati (sukladno posebnom propisu o jednostavnim građevinama i radovima) provode se na način da se udio krajobrazno uređenog prirodnog okoliša pojedine prostorne cjeline ne bude manji od 40%.
- (14) Krajobrazno uređena površina mora omogućiti upijanje/procjeđivanje oborinske vode. Pojedinačna veličina površine koja se može obračunati kao dio ukupne površine krajobrazno uređenog i oblikovanog prirodnog terena ne može biti manja od 3,00 m², niti uža od 0,50 m. Na krajobrazno uređenim površinama moguća je postava pergola, naprava za igru djece i sličnih sprava.
- (15) Površine s uređenim parkirališnim mjestima za osobna vozila ne mogu se uračunavati u površinu krajobrazno uređenog dijela prostorne cjeline bez obzira na vrstu materijala koji se koristi za opločenje istih.
- (16) Za svaku smještajnu jedinicu u hotelu, kao i na svaka 2(3) ležaja u vilama, potrebno je osigurati po jedno parkirališno/garažno mjesto. Ako će se u prizemlju hotela planirati restoran otvoren za javnost tada treba predvidjeti po jedno parkirno mjesto na svakih 25,00 m² korisnog prostora.
- (17) UPU-om, za hotel i tri vile (V-01 do 03), kao i za posjetitelje plaže, planirana su 32 vanjska te određeni broj parkirno/garažnih mjesta u jednoj ili više podrumskih etaža hotela. U slučaju planiranja dvije ili više podrumskih etaža povezivanje parkirnih etaža može se riješiti ili unutrašnjom rampom ili dizalom. Prva podzemna garažna etaža ispod hotela mora biti dostatne svijetle visine kako bi se kroz nju osigurao pristup opskrbnim vozilima za potrebe sadržaja hotela. Kako će se planirani volumen garaže morati izvesti „zasjecanjem“ postojećeg brda to je potrebno nakon završetka gradnje podrumске etaže garaže zatrpati zemljom gornju stropnu ploču i posaditi lokalno raslinje. Isto tako potrebno je zatrpati i zapadni dio pročelnog zida kako bi se povratio izgled kosine brda. jedini vidljivi dio bio bi ulaz u garažu.
- (18) Parkiranje za goste postojećih zgrada kao i posjetitelja uređene plaže treba predvidjeti na parkirališno/garažnim površinama iz stavka (2) ovog članka.
- (19) Unutar prostorne cjeline treba planirati površine za uređenje primjerenih sportsko-rekreacijskih sadržaja, pješačkih površina (staze, trгови i niski pješački „mostovi“ do 1,50 m visine), sunčališta, pergola, dječjeg igrališta, te ostalih elemenata krajobraznog uređenja (klupe, rasvjeta i sl.). Na ovim površinama nije dozvoljeno uređenje parkirališta i drugih dijelova unutrašnje kolne/kolno-pješačke prometne mreže osim pješačkih površina koje iznimno mogu poslužiti za pristup interventnih vozila zgradi hotela. Unutar površine za gradnju pomoćnih zgrada utvrđene unutar prostorne cjeline moguća je gradnja vanjskog bazena.
- (20) Površine namijenjene za krajobrazno uređenje prvenstveno moraju se urediti sadnjom, odnosno održavanjem, izvornog bilja uz uređenje staza, odmorišta, klupa, rasvjete i dr. Moguća je gradnja ukrasnog bazena, fontana. Pri uređenju posebnu brigu treba posvetiti zadržavanju postojećih stabala što je više moguće.
- (21) Zasebne, u pravilu ukopane, pomoćne i infrastrukturne građevine te prostor za privremeno (kratkotrajno) odlaganje otpada grade se i uređuju uz sam rub prostorne cjeline, što bliže kolnim površinama.
- (22) Ograde koje se podižu na nekim dijelovima prostorne cjeline mogu se izvoditi kao pune (žbukane betonske ili kamene) do visine od 0,50 m, a iznad toga isključivo kao prozirne metalne (žičane) i/ili „zelene“ ograde (živice). Nužni potporni zid, odnosno njegova visina, ne smatra se ogradom, te se njegova visina ne smatra visinom ogradnog zida.
- (23) Prilikom uređenja prostorne cjeline, pristup, kretanje te boravak i rad osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti treba omogućiti u skladu s posebnim propisom.
- (24) Uvjeti uređenja pojedinih prostornih cjelina za izgradnju zgrada ugostiteljsko turističke namjene, njihove površine te najveći dozvoljeni broj ležaja u njima vidljivi su iz naredne tablice. Ovisno o želji ulagača, u pojedinoj zgradi, a u odnosu na željenu kategorizaciju zgrada ukupni broj ležaja može biti i manji od navedenog u tablici. Točan broj ležaja u pojedinoj zgradi odredit će se idejnim arhitektonskim

projektom.

Prostorna cjelina A za gradnju građevina za potrebe hotela (H) i tri vile (V)	
Površina	4321,88 m ²
Kig (%)	30,00
Površina izgradnje (max)	1296,56 m ²
Kis	0,80
građevinska (bruto) površina (max)	3457,50 m ²
udio krajobrazno uređenih površina (%)	40,00
krajobrazno uređene površine (min)	1728,75 m ²
broj ležaja ukupno	46
hotel (H)	28
vila (V1)	6
vila (V2)	6
vila (V3)	6

2.3.1.2. Prostorna cjelina B za gradnju građevina za potrebe četiri vile (v)

Članak 11.

(1) UPU-om je planiran smještaj određenog broja ležaja u vilama koje trebaju ispunjavati uvjete iz *Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli*. Ispunjavanje prostornih uvjeta kategorizacije s 5* prema posebnom propisu o kategorizaciji ugostiteljskih zgrada iz skupine *vile*, provodi se na način da se ista koristi kao smještajna jedinica u kojoj gosti sami pripremaju hranu i borave u jednom ili više zajedničkih prostora.

(2) Zgrada vile služi za smještaj gostiju i pružanje ostalih usluga turistima i može imati najviše dvije (2) nadzemne etaže (P+1), odnosno visinu krovnog vijenca na najotvorenijem dijelu pročelja najviše 8,00 m. Ispod zgrade dozvoljena je izgradnja podruma. Najveći broj ležaja unutar jedne vile ne smije biti veći od 10.

(3) Vile se moraju graditi na način da odnos unutarnje prostorne organizacije vile i uređenja vanjskih i neposredno povezanih površina okolnog terena omogućuje gostima najveći mogući mir u odnosu na goste u susjednim zgradama.

(4) Vila može sadržavati prostorije za prateće i/ili pomoćne sadržaje kao što su: sauna, fitness, spremišta, garaže i sl. Oni se mogu graditi i kao slobodnostojeće ili prislonjene dijelom na glavnu zgradu.

(5) Krovnište zgrade vila može biti ravno ili blagog nagiba (do 10°), jednostrešno, dvostrešno ili višestrešno. Dozvoljava se korištenje tzv „zelenog krova“. Moguća su rješenja i sa skrivenim *obrnutim* krovništem blagog nagiba. U tom slučaju visina vijenca skriva ovu vrstu krovništa i ona predstavlja najveću dozvoljenu visinu izraženu u metrima. Kod korištenja ravnih (neprohodnih) krovova dozvoljava se korištenje krovnih nadsvjetla (kupola) za osvjtljenje prostora ispod. Sljeme kosog krova mora biti po dužoj strani zgrade, a na kosom terenu približno usporedno sa slojnicama.

(6) Kosa krovništa glavnih zgrada vidljivih s mora moraju biti pokrivena kupom kanalicom. U svim ostalim slučajevima, pokrov krovništa može se odabrati sukladno nagibu, funkcionalnim potrebama i općoj zamisli arhitektonskog rješenja / oblikovanja.

(7) Na južne krovne plohe kao i na ravni krov dozvoljava se postava sunčanih ploča za proizvodnju električne energije.

(8) Podzidi i pripadajuće terase na terenu, grade se i uređuju prema sljedećim uvjetima:

- a) Ne dopušta se gradnja podzida viših od 2,00 m. U slučaju većih visinskih razlika terena, podzid i terase treba izvesti u više razina. Terasa se moraju izvesti u blagom nagibu prema „vanjskom“ rubu. Gradnjom podzida i terasa ne smije se omogućiti otjecanje površinskih oborinskih voda na

susjedno zemljište.

- b) Završna ploha vidljivog dijela betonskog zida mora biti obložena kamenom. Iznimno, ako je zid visine do 1,00 m može biti i bez završne obrade kamenom.

(9) Sva uređenja terena i drugi zahvati (sukladno posebnom propisu o jednostavnim građevinama i radovima) provode se na način da se udio krajobrazno uređenog prirodnog okoliša pojedine prostorne cjeline ne bude manji od 40%.

(10) Krajobrazno uređena površina mora omogućiti upijanje/procjeđivanje oborinske vode. Pojedinačna veličina površine koja se može obračunati kao dio ukupne površine krajobrazno uređenog i oblikovanog prirodnog terena ne može biti manja od 3,00 m², niti uža od 0,50 m. Na krajobrazno uređenim površinama moguća je postava pergola, naprava za igru djece i sličnih sprava.

(11) Površine s uređenim parkirališnim mjestima za osobna vozila ne mogu se uračunavati u površinu krajobrazno uređenog dijela prostorne cjeline bez obzira na vrstu materijala koji se koristi za opločenje istih.

(12) Za svaku vilu potrebno je osigurati 3-4 parkirališno-garažna mjesta.

(13) Unutar prostorne cjeline treba planirati površine za uređenje primjerenih sportsko-rekreacijskih sadržaja, pješačkih površina (staze, trгови i niski pješački „mostovi“ do 1,50 m visine), sunčališta, pergola, dječjeg igrališta, te ostalih elemenata krajobraznog uređenja (klupe, rasvjeta i sl.). Na ovim površinama nije dozvoljeno uređenje parkirališta i drugih dijelova unutrašnje kolne/kolno-pješačke prometne mreže osim pješačkih površina koje iznimno mogu poslužiti za pristup interventnih vozila zgradama vila. Unutar površine za gradnju pomoćnih zgrada utvrđene unutar prostorne cjeline moguća je gradnja vanjskog bazena. Pomoćne zgrade mogu imati samo jednu nadzemnu etažu, visine vijenca do Vm=3,00 m. Zgrada može biti natkrivenom vezom povezana s glavnom zgradom. Ravni krov svih zgrada može se izvesti i kao prohodna i/ili ozelenjena terasa. Unutar površine za gradnju pomoćnih zgrada moguća je gradnja vanjskog bazena.

(14) Površine namijenjene za krajobrazno uređenje prvenstveno moraju se urediti sadnjom, odnosno održavanjem, izvornog bilja uz uređenje staza, odmorišta, klupa, rasvjete i dr. Moguća je gradnja ukrasnog bazena, fontana. Pri uređenju posebnu brigu treba posvetiti zadržavanju postojećih stabala što je više moguće.

(15) Zasebne, u pravilu ukopane, pomoćne i infrastrukturne građevine te prostor za privremeno (kratkotrajno) odlaganje otpada grade se i uređuju uz sam rub prostorne cjeline, što bliže kolnim površinama.

(16) Ograde koje se podižu na nekim dijelovima prostorne cjeline mogu se izvoditi kao pune (žbukane betonske ili kamene) do visine od 0,50 m, a iznad toga isključivo kao prozirne metalne (žičane) i/ili „zelene“ ograde (živice). Nužni potporni zid, odnosno njegova visina, ne smatra se ogradom, te se njegova visina ne smatra visinom ogradnog zida.

(17) Prilikom uređenja prostorne cjeline, pristup, kretanje te boravak i rad osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti treba omogućiti u skladu s posebnim propisom.

(18) Uvjeti uređenja pojedinih prostornih cjelina za izgradnju zgrada ugostiteljsko turističke namjene, njihove površine te najveći dozvoljeni broj ležaja u njima vidljivi su iz naredne tablice. Ovisno o želji ulagača, u pojedinoj zgradi, a u odnosu na željenu kategorizaciju zgrada ukupni broj ležaja može biti i manji od navedenog u tablici. Točan broj ležaja u pojedinoj zgradi odredit će se idejnim arhitektonskim projektom.

Prostorna cjelina B za gradnju građevina za potrebe četiri vile (V)	
Površina	5370,56 m ²
Kig (%)	30,00
Površina izgradnje (max)	1611,17 m ²
Kis	0,80
građevinska (bruto) površina (max)	4296,45 m ²

udio krajobrazno uređenih površina (%)	40,00
krajobrazno uređene površine (min)	2148,22 m ²
broj ležaja ukupno	34
vila (V4)	10
vila (V5)	8
vila (V6)	8
vila (V7)	8

2.3.2. Uvjeti uređenja športsko-rekreacijske namjene – uređena plaža (R3)

Članak 12.

(1) U smislu ovih Odredbi, uređena plaža (R3) predstavlja kupačima prilagođen pojas kopna (obale) kao i površinu mora ograđenu plutućima, a temeljem odluke o koncesiji (sukladno posebnom propisu).

(2) UPU-om se planirana plaža dijeli na pet (5) manjih prostornih jedinica unutar i izvan građevinskog područja i to:

R3a Kopneni (najveći) dio plaže koji se u potpunosti zadržava u svom postojećem stanju (prirodnom obliku). To znači da se zabranjuje bilo kakvo nanošenje šljunka, pijeska odnosno kamenih oblutaka, u cilju povećavanja šljunkovito/pješčane obale. Isto tako ne dozvoljavaju se nikakvi zahvati na obali koji bi mogli negativno utjecati na postojeće prirodno stanje, građu i strukturu morskog dna, obale i priobalnog područja.

R3b Kopneni dio uređene plaže (istočni rub zaljeva) pokriva površinu postojećeg betonskog sunčališta. Ono se planira obložiti drvenom oblogom te je predviđeno njegovo širenje prema moru za najviše 1,50 m i to isključivo radi provedbe potrebnih zahvata za izvedbu manjeg mosta kojim bi se ovo sunčalište povezalo s plutajućim sunčalištem. Oslanjanje drvene obloge izvan sadašnjeg betonskog sunčališta treba izvesti na principu pontona. Na krajnjem sjevernom rubu drvetom obloženog betonskog sunčališta treba izvesti rampu za prilaz u more do dubine 60-80 cm (prema *Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti*).

R3c Kopneni dio uređene plaže neposredno povezan s vanjskim površinama (terasom) postojeće zgrade. Mogući su zahvati isključivo održavanja postojeće obloge/popločenja te izgradnje potrebne rampe za pristup osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

R3d UPU-om je označena površina dijela akvatorija na kojoj je moguće izvesti plutajuće sunčalište ili na stupovima površine najviše 1000 m² (od utvrđene moguće površine za razvoj sunčališta – 2000 m²). Ono se mora izvesti na onom dijelu gdje se utvrdi da nema naselja morskih cvjetnica na način da najzapadniji rub sunčališta ne bude više od 50,00 m udaljen od ruba obale, odnosno ruba postojećeg betonskog sunčališta. Sunčalište nad morem treba se planirati kao drvena konstrukcija izvedena na drvenim pilonima. Površina ovog sunčališta ne treba biti pravokutna, već može biti i nepravilna površina koja bi pratila slobodno dno bez naselja morskih cvjetnica.

R3e UPU-om označena površina akvatorija koja služi uređenoj plaži. na sjevernom rubu tog dijela akvatorija treba postaviti plutače sa manjim sidrenim blokovima. Gdje god je to moguće, umjesto sidrenih blokova treba koristiti vijke za pješčana dna (sand screws) i zavojnice koji se koriste za dna pokrivena pleterom rizoma posidonije (steel coil anchor Harmony type P). Na taj način doći će do najmanjeg mehaničkog oštećivanja dna uvale Lovrečina kao i biocenoze dna.

(3) Na površinama R3 (uređena plaža) ne dozvoljava se postava kemijskih sanitarnih kućica. Oni se mogu postavljati isključivo uz zapadni rub površine Z1 (prirodne površine koje se koriste kao sunčalište), neposredno uz pojas postojeće prometnice i planirane sabirne jame na način da se iste mogu postaviti na montažna postolja koja su točkasto usidrena u tlo. Pražnjenje istih moguće je samo iz posebnog vozila koje se zaustavlja na parkirališnoj površini u južnom dijelu obuhvata UPU-a (IS3). Tuševi se mogu postavljati isključivo uz rub prema površini R3c. Stajna površina kod tuševa smije biti isključivo drvena rešetka na niskim drvenim stupovima, bar 5 cm iznad terena. „Kabine“ za presvlačenje ne smiju biti

natkrivene građevine, već isključivo lagana montažna i nenatkrivena konstrukcija.

- (4) Postava koševa za otpatke moguća je samo uz rub postojeće šetnice prema kamenom zidu.
- (5) Na uređenoj plaži Lovrečina nije dozvoljeno postavljati montažne građevine za ugostiteljske usluge.
- (6) Osmatračnica za nadzornika plaže moguća je samo uz sjeverni rub površine Z1.

2.3.3. Uvjeti uređenja privezišta

Članak 13.

- (1) Ovim UPU-om planirano je jedno privezište (P) i to uz zapadnu obalu uvale Lovrečina, izvan morskog dijela uređene plaže R3. Ono služi za povremeni prihvat manjih plovila. Sastoji se od kopnenog dijela (Pa), pontonskog dijela s najviše 16 (4+4+4+4) vezova te dijela akvatorija uz obalu koji namijenjen isključivo za prilaz i vezivanje manjih plovila.
- (2) Privezište se izvodi na pontonu tako da hodna ploha bude iznad površine mora za vrijeme najveće plime. Na kartografskim prikazima UPU-a shematski je prikazan položaj i načelni oblik pontona privezišta. Isti se može promijeniti u skladu s uvjetom izbjegavanja naselja morskih cvjetnica. Privezište mora biti opremljeno napravama za privez koje se postavljaju na rub drvenog pontona. U slučaju da se koriste sidreni blokovi, iste treba postavljati izvan naselja morskih cvjetnica ili tamo gdje su ona rjeđa. U slučaju da se ukaže potreba za izmještanje već postavljenih sidrenih blokova tada se to može učiniti ali okomitim dizanjem istih, a nikako ne njihovim povlačenjem po dnu.
- (3) Kad god je to moguće, umjesto sidrenih blokova treba koristiti vijke za pješčana dna (sand screws) i zavojnice koji se koriste za dna pokrivena pleterom rizoma posidonije (steel coil anchor Harmony type P). Na taj način doći će do najmanjeg mehaničkog oštećivanja dna uvale Lovrečina kao i biocenoze dna.
- (4) Prilikom vezivanja plovila uz rub privezišta zabranjuje se korištenje brodskog sidra kao i neposredno ispuštanje otpadnih voda iz plovila u more i bacanje smeća.
- (5) Postojeću pješačku kamenu stazu koja vodi do kopnenog dijela privezišta (Pa) ne smije se asfaltirati ili betonirati. Mora ostati u zatečenom stanju. Iznimno, prilikom nužnog nasipavanja moguće ju je nasuti sitnijim kamenom.

Članak 14.

- (1) Na području UPU-a nije planirano uređenje sidrišta, ali kako ono može biti sastavni dio ugostiteljsko turističke ponude ovog ugostiteljsko-turističkog naselja (izvan obuhvata ovog plana) to se propisuje da se kod izvedbe/uređenja sidrišta mora voditi računa da lanac koji će povezivati sidreni blok sa sidrenom plutačom ne struže po dnu uvale i time dovede u opasnost stanište u blizini sidrenog bloka. Stoga se predlaže korištenje potopljene plutače na središnjem dijelu sidrenog lanca kako bi se njegov donji dio održavao okomito u odnosu na dno uvale bez obzira na promjenu razine mora (plima - oseka).

2.3.4. Uvjeti uređenja krajobraznih površina

Članak 15.

- (1) Pri uređenju i održavanju pojedinih krajobraznih površina UPU-a treba koristiti autohtono raslinje, očuvati i obnoviti postojeće suhozide i podzide u najvećoj mjeri. Pri provođenju bilo kojih zahvata, postojeća stabla treba sačuvati gdje god je to moguće.

2.4. KORIŠTENJE I NAMJENA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

2.4.1. Postojeće zgrade

Članak 16.

- (1) Postojeće zgrade izvan građevinskog područja (restoran i manja zgrada za smještaj u zapadnom dijelu obuhvata UPU-a) održavaju se unutar svojih postojećih obrisa, bez mogućnosti dogradnje, nadogradnje ili prigradnje. Pri mogućoj obnovi treba koristiti materijale koji su u skladu s već korištenim građevnim materijalima pri izgradnji istih.

2.4.2. Površine vodotoka

Članak 17.

(1) Područjem UPU-a protječe bujica Lovrečina koja nema točno određenu svoju česticu. Ovim UPU-om predlaže se za rekonstrukcija i djelomično premještanje i natkrivanje postojećeg vodotoka uz poštivanje potrebnog presjeka.

(2) U slučaju natkrivanja dijela korita, isto se može uraditi samo nakon izračuna potrebnog presjeka na temelju do sada zabilježene najveće količine oborinske vode. Zatvaranje bujice može se izvesti polaganjem cijevi ili pak natkrivanjem izvedenog korita betonskim pločama. Natkriveni dio bujice koristit će se kao pješački prilaz od planiranih ugostiteljsko-turističkih zgrada do uređene plaže.

3. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE

3.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Članak 18.

(1) UPU-om je planirano održavanje postojećih prometnica kao i gradnja nove „slijepe“ prometnice (IS1) kao pristup planiranim vilama u istočnom dijelu obuhvata. Mreža javnih prometnih površina, zajedno s predloženim poprečnim presjekom, unutar obuhvata UPU-a ucrtana je na kartografskom prikazu 2.A PROMET.

(2) Mreža javnih prometnih površina iz stavka (1) ovog članka, sastoji se od:

- a) planirane rekonstrukcije postojećih (nerazvrstanih) cesta koje se nalaze uz sam rub obuhvata UPU-a i služe za pristup planiranim sadržajima ugostiteljsko turističkog područja i postojećim zgradama. Tu se prvenstveno misli na postojeću prometnicu kojom se pristupa ovom području sa zapada;
- b) planirane slijepe prometnice, koja započinje na mjestu gdje postojeća prometnica ulazi s istoka u područje obuhvata UPU-a, a kojom se pristupa do do prostorne cjeline B. Kako se ne očekuje veći kolni promet osim vozila gostiju/korisnika spomenutih vila to je širina ove prometnice utvrđena sa 4,50 m, odnosno 5,00 m s rubnjakom.
- c) pješačke staze uz sam rub uređene plaže koja iznimno može služiti i interventnim vozilima za prilaz do postojeće ugostiteljsko-turističke zgrade u zapadnom dijelu, odnosno zgrade u istočnom dijelu obuhvata UPU-a.
- d) dijela neregulirane postojeće bujice „premjestit“ će se istočno od postojeće zgrade i zgrade hotela na način da se nakon izvedbe korita isto nadsvodi i koristi kao pješačka staza - pristup do uređene plaže za goste iz vila.

(3) Obzirom da se unutar područja UPU-a nalazi dio područja ekološke mreže - područje očuvanja značajnog za vrste i stanišne tipove (POVS) HR3000134 *Uvala Lovrečina* (stanišni tip 1160 Velike plitke uvale i zaljevi) to se svi zahvati rekonstrukcije/proširenja na postojećim prometnicama moraju izvoditi s minimalnim zahvatima i na način kako ne bi negativno utjecali na stanišni tip 1160. Tu se prvenstveno misli na zabranu nasipavanja mora i zatrpavanje obalnog pojasa.

(4) Pri projektiranju prometnica i pješačko-kolnih površina uz rub i unutar obuhvata UPU-a obvezno je primjenjivati uvjete kojima bi iste mogle koristiti za pristup vatrogasnim vozilima. Sve prometne površine predviđene za prilaz i operativni rad vatrogasnih vozila moraju osigurati minimalnu nosivost na osovinski pritisak od 100 kN.

Članak 19.

PARKIRALIŠTA I GARAŽE

(1) Na području UPU-a nisu planirane površine javnih parkirališta.

(2) U krajnjem južnom dijelu obuhvata UPU-a planirano je uređenje manjeg parkirališta za 32 osobna vozila, s pristupom s postojeće rubne prometnice. Planirano parkiralište ne smije se asfaltirati niti betonirati, već mora ostati u prirodnom terenu samo s kamenim obrubom pojedinih parkirališnih mjesta. Iznimka je rampa kojom se silazi s postojeće rubne prometnice. Ona se može izvesti kao (armirano)betonska kosina. Kolni dio parkirališne površine kao i nastavak koji vodi do ulaza u podzemnu garažu hotela može se, radi potrebne nosivosti, popločiti kamenim opločnicima. Iznad ovih parkirališta može se izvesti otvorena terasa hotela s nadstrešnicom ili pergolom ozelenjenom lokalnim biljem i

penjačicama.

(3) Sva parkirališta potrebna za korisnike hotela i tri vile unutar prostorne cjeline A trebaju se urediti na unutar podrumске etaže hotela. Garaža se treba projektirati i izvesti kao ukopana etaža u postojeću padinu terena, ali se nakon izgradnje ista mora zatrpati (obložiti slojem zemlje) kako bi se vratio prijašnji izgled padine i prirodnog terena.

(4) Garažno-parkirališna mjesta za potrebe gostiju vila (V-04, V-05, V-06 i V-07) treba planirati i izgraditi unutar planiranih površina za gradnju glavne zgrade i pomoćnih građevina.

Članak 20.

OSTALE PJEŠAČKE POVRŠINE

(1) UPU-om su naznačene samo osnovne pješačke površine (IS2): uz parkiralište na jugu obuhvata, uz pristupnu prometnicu do ulaza u garažu te pješačke staze koje povezuju sadržaje hotela s uređenom plažom i postojećom zgradom na zapadnom dijelu obuhvata. Pješačka staza uz sam rub uređene plaže služi za pristup gostiju do uređene plaže. Planirana je i pješačka staza koja povezuje završetak planirane kolno-pješačke površine do četiri vile (V-04 do V-07) i nadsvođeni dio preseljene bujice. Još jedna pješačka staza planirana je zapadno od vila (V-01 do V-03).

(2) Ovisno o terenskim uvjetima, dijelovi staza mogu se izvesti i kao vanjsko stepenište uz čiji bi jedan rub trebalo planirati i rampu širine najmanje 0,90 m. Završna obrada hodne plohe javnih pješačkih površina može biti od betonskih ili kamenih opločnika.

3.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 21.

(1) Sve postojeće i planirane zgrade treba spojiti na TK mrežu podzemnim TK vodom. TK mreža (Infrastruktura) potrebna za ugostiteljsko-turističke sadržaje spojiti će se preko TK zdenca na TK više razine koji će se izvesti u pojasu ŽC izvan UPU-a.

(2) Nova EKI za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova (nepokretna/zemaljska telekomunikacijska mreža), planirana je unutar pješačkih i kolnih pojaseva kao i unutar prirodnih površina, a kako je prikazano na kartografskom prikazu 2.B. POŠTA, TELEKOMUNIKACIJE I ELEKTROENERGETIKA. Planira se polaganje podzemnih TK vodova (ispod pješačkih površina – pločnika), u PVC cijevima odgovarajućeg promjera. Odcijepi se moraju rješavati kabelskim zdencima - montažnog tipa i različitih veličina s odgovarajućim poklopcima. Moguć je smještaj TK opreme na javnim površinama (vanjski kabinet-ormarić), uz uvjet da njegov položaj ne predstavlja vizurnu smetnju i ne narušavaju jedinstvenost krajobrazno uređenih površina. Od ovog ormarića sve zgrade biti će spojene na TK mrežu kroz PEHD cijevi, promjera 50 mm.

3.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 22.

VODOOPSKRBA

(1) Vodoopskrbni sustav prikazan je na kartografskom prikazu 2.C. VODNOGOSPODARSKI SUSTAVI. Prikaz planiranih elemenata sustava je shematskog i načelnog obilježja. Konačna rješenja (točan položaj vodospreme - IS4, njen volumen te razvod vodovodnih cijevi itd.) utvrdit će se temeljem ovih odredbi te kroz izradu idejne i glavne projektne dokumentacije u skladu s posebnim uvjetima Hrvatskih voda i Vodovoda Brač. Treba planirati vodospremu zapremine od najmanje 250,00 m³, a kote dna na približno 70,00 mm. UPU-om je predložen i položaj pristupnog puta do vodospreme, ali kao i sam položaj vodospreme, on se može promijeniti tijekom izrade potrebne projektne dokumentacije. Vodosprema se može izvesti kao potpuno ukopana, djelomično ukopana ili prislonjena uz pojas županijske ceste (koja je južno od nje), ali uz prethodno ishođene posebne uvjete Županijskih cesta.

(2) Svi vodovi vodoopskrbne mreže planirani su i trebaju se postaviti unutar javnih površina (prometnih i krajobraznih). Spajanje zgrada na javni vodoopskrbni sustav provodi se na način da svaka zgrada ima mogućnost neposrednog priključka na javni vodoopskrbni sustav preko zasebnog brojila.

- (3) Vodovodna mreža u obuhvatu UPU-a izvodi se od ductilnih ili PEHD cijevi.
- (4) Preduvjet za priključenje novih korisnika na postojeći vodoopskrbni sustav je izgradnja planirane vodospreme potrebnog kapaciteta te izvedba vodovodne mreže unutar obuhvata UPU-a.
- (5) U obuhvatu UPU-a treba osigurati i potrebnu količinu vode za gašenje požara vanjskom i unutarnjom hidrantskom mrežom, odnosno stabilnom instalacijom za gašenje požara. Hidrantska mreža određuje se za pojedinačne zahvate prilikom ishođenja lokacijskih dozvola prilikom čega je potrebno poštivati *Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara*. Hidrante vanjske javne hidrantske mreže trebaju se planirati i izvesti unutar prometnih pojaseva i krajobraznih površina.
- (6) Kao dopunski elementi sustava vodoopskrbe, ovim UPU-om predlaže se izgradnja spremnika za vodu koja bi se mogla koristiti kao „tehnička voda“ (npr. za sanitarna ispiranja, zalijevanje krajobrazno uređenih površina i sl.), korištenje hidrantskog sustava za crpljenja vode s vodonosca i drugi mogući sustavi u skladu s važećim propisima i normama.

Članak 23.

ODVODNJA I PROČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA (SANITARNIH, OBORINSKIH I DRUGIH)

- (1) Sustav odvodnje otpadnih voda prikazan je na kartografskom prikazu 2.C. VODNOGOSPODARSKI SUSTAVI. Prikaz planiranih elemenata sustava je shematskog i načelnog obilježja. Konačna rješenja (točan položaj mogućeg pročišćavača, njegov kapacitet itd.) utvrdit će se temeljem ovih odredbi te kroz izradu idejne i glavne projektne dokumentacije u skladu s posebnim uvjetima Hrvatskih voda i nadležnog javno-pravnog tijela. U obuhvatu UPU-a planira se razdjelni sustav odvodnje, u smislu da se posebno rješava odvodnja oborinskih voda, a posebno otpadnih voda (sanitarnih i drugih). Kod rješavanja odvodnje sanitarno-tehnoloških otpadnih voda na području TZ Lovrečina potrebno je izraditi nekoliko idejnih rješenja kako bi se odabralo najpovoljnije. U početku gradnje planiranih ugostiteljsko-turističkih zgrada moguće je odvodnju riješiti i putem samostalnih (individualnih) sustava za svaku građevinu, ali uz planiranje mogućeg spoja na javnu odvodnju (nakon njene izgradnje).
- (2) Sve površine za postavu mreže javne odvodnje otpadnih i oborinskih voda moraju biti ili prometne površine ili krajobrazno uređene površine. Spajanje građevina na javne sustave odvodnje otpadnih i oborinskih voda provodi se na način da svaka zgrada, odnosno prostorna cjelina, ima mogućnost neposrednog priključenja na sustave putem priključnog voda.
- (3) Odvodnja oborinske vode planira se na sljedeći način:
 - a) poniranjem u teren na neizgrađenim površinama ili otjecanjem po površini do recipijenta; proces se mora odvijati bez ugrožavanja okolnog zemljišta, imovine i građevina;
 - b) oborinske vode s prometnih kolnih površina, parkirališta trebaju se prije ispuštanja u recipijent, ili ponovnog korištenja, pročititi putem skupljača motornih ulja, masti i benzina;
 - c) u obuhvatu UPU-a postoji jedan neuređen bujični tok koji se u gornjem dijelu (ispod županijske ceste) treba urediti, a na dijelu UPU-a (unutar građevinskog područja) izmjestiti i staviti pod zemlju, odnosno natkriti. Ispust ovog vodotoka treba urediti kod početka sunčališta uz istočnu obalu uvale Lovrečina. Način rješenja i izvedbe utvrdit će se odgovarajućim projektom. Nije nužno imati jedan jedinstveni kolektor za prikupljanja oborinskih voda, već je projektom moguće planirati više pojedinačnih i manjih sustava s kontroliranim ispuštima u more, a radi jednostavnije izgradnje i održavanja.
- (4) Izvedba planiranog kanalizacijskog sustava s pročišćavanjem i podmorskim ispustom je nužna, ali ne i preduvjet za građenje planiranih i rekonstrukciju postojećih zgrada, građevina i sadržaja u obuhvatu UPU-a. Do izgradnje jedinstvenog sustava odvodnje otpadnih i fekalnih voda, u jugozapadnom dijelu obuhvata UPU-a planirana je izvedba višedijelne nepropusne sabirne jame s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s propisanim pročišćavanjem; vodonepropusna sabirna jama treba biti pristupačna za specijalno vozilo radi redovitog pražnjenja, odvoženja sadržaja na za to propisano mjesto i raskuživanja
- (5) Odvodnja otpadnih voda s područja obuhvata UPU-a će se provoditi u skladu s odredbama *Zakona o vodama*, *Zakona o komunalnom gospodarstvu*, *Odluke o odvodnji otpadnih voda* i *Odluke o priključenju na komunalnu infrastrukturu*, Općim i tehničkim uvjetima za opskrbu vodom i uslugama

odvodnje otpadnih voda, uz sljedeće uvjete:

- a) cjelokupni sustav javne odvodnje sa svim priključcima treba izvesti vodonepropusno,
 - b) trasu kanala za odvodnju otpadnih voda treba položiti uz poštivanje minimalne udaljenosti kanala od drugih instalacija (voda min. 1,50 m, ostalo min. 1,00 m),
 - c) sva izljevna mjesta u građevini, odnosno funkcionalnom sklopu, koja se nalaze u razini uspora u javnom sustavu za odvodnju otpadnih voda te podrumski prostori, mogu se priključiti na javni sustav samo preko posebnih prepumpnih uređaja i stanica na zasebnoj instalaciji građevine za koju je odgovoran korisnik;
 - d) na javni sustav odvodnje otpadnih voda moraju se priključiti svi sadržaji u obuhvatu UPU-a. Sadržaji (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. Položaj tih uređaja, veličina i način prethodnog čišćenja rješava se u sklopu projektnog rješenja pojedine prostorne cjeline.
- (6) Izradom projektne dokumentacije za ishođenje akata kojima se odobrava građenje, potrebno je detaljno razraditi odvodnju otpadnih i oborinskih voda sukladno odredbama UPU-a, posebnim uvjetima nadležne tvrtke ili davatelja usluge, akta lokalne samouprave i sukladno propisima.
- (7) Izgradnjom sustava odvodnje obavezno se mora ostvariti propisana razina zaštite priobalnog mora - mora II kategorije (tj. mora u zoni utjecaja otpadnih voda).

Članak 24.

ELEKTROENERGETSKI SUSTAV

- (1) Elektroenergetski sustav prikazan je na kartografskom prikazu 2.B. POŠTA, TELEKOMUNIKACIJE I ELEKTROENERGETIKA. Prikazani su postojeći i planirani elementi sustava – elektroprijenosni uređaji: transformatorske stanice i vodovi. Prikaz je shematskog i načelnog obilježja, a konačna rješenja utvrdit će se razradom projektne dokumentacije u skladu s posebnim propisima i normama.
- (2) U obuhvatu UPU-a, postojeće zgrade opskrbljuju se električnom energijom putem niskonaponske zračne i podzemne lokalne elektroopskrbne kabela mreže.
- (3) Za opskrbu električnom energijom novoplaniranih sadržaja, planira se gradnja nove (zamjenske) trafostanice TS 10(20)/0,4 kV Lovrečina (planirane snage 1x1000 kVA), koja će se priključiti na postojeći 20 kV zračni vod (umjesto stupne TS). Za smještaj planiranih transformatorskih stanica predviđena je površina približne veličine 6,0 x 7,0 m, a njen položaj (neposredno uz planirano parkiralište i kolni prilaz do podzemne garaže hotela) prikazan je na kartografskom prikazu 2.B.
- (4) Pristup transformatorskoj stanici, odnosno njen smještaj, mora osigurati neometano servisiranje (pristup vozila nosivosti do 10t), odnosno tehničko održavanje i očitavanje stanja brojila.
- (5) Izradom projektne dokumentacije za pojedine prostorne cjeline, moguće je predvidjeti dodatne transformatorske stanice kao dopunu planiranoj elektroenergetskoj mreži, a u skladu s potrebama, kao i uvjetima iz ovog članka, stavak (3) i (4).
- (6) Izvedba srednjenaponske mreže predviđena je podzemnim energetske 10 (20) kV kabelima XHE 49 A 3x1x150 mm². Kabele treba polagati u zemljani rov širine 40, a dubine 80 cm. Kod prolaska ispod kolnika, kablove treba položiti u tvrde plastične cijevi i mehanički zaštititi.
- (7) Elektroopskrbna mreža gradi se kao kabela i polaže se, gdje god je to moguće, u pojasu prometnih površina (uključujući i pješačke staze), stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabeli. Ako se moraju paralelno voditi, obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°.
- (8) Niskonaponski kabela rasplet predviđen je podzemnim energetske 0,4 kV kabelima položenim od trafostanice do pojedine građevine, odnosno do nadzemnog ormara i dalje do građevine. Položaj kabela razvodnih ormarića utvrđuje se planskom dokumentacijom za izgradnju i uređenje pojedinih prostornih cjelina.
- (9) Na krovovima zgrada moguća je postava sunčanih ploča za proizvodnju električne energije iz

obnovljiva izvora. Te ploče ne smiju biti vidljive od strane mora.

Članak 25. JAVNA RASVJETA

(1) Javna rasvjeta postavit će se duž pristupne prometnice. Kroz odgovarajući projekt utvrdit će se vrsta rasvjetnih tijela i njihova snaga, a u odnosu na sadržaje koje trebaju osvijetliti. U skladu s utvrđenim potrebama i uvjetima odredit će se točna visina i međusobni razmak stupova. Sve svjetiljke javne rasvjete moraju udovoljavati uvjetima ekološke zaštite od svjetlosnog zagađenja te biti opremljene potpuno ravnim zaštitnim staklom. Napajanje javne rasvjete treba biti riješeno posebnim ormarićima s uređajima za regulaciju jačine rasvjete.

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

4.1. ZAŠTITA PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I EKOLOŠKI ZNAČAJNIH PODRUČJA

Članak 26.

(1) U smislu odredbi *Zakona o zaštiti prirode* u obuhvatu UPU-a nema zakonom zaštićenih prirodnih vrijednosti – zaštićenih područja. Međutim morski dio obuhvata UPU-a nalazi se unutar područja ekološke mreže - područje značajno za vrste i stanišne tipove (POVS) HR3000134 *Uvala Lovrečina* s ciljanim stanišnim tipom *1160 Velike plitke uvale i zaljevi*. Unutar obuhvata UPU-a prevladava stanišni tip *infralitoralni* sitni pijesci s više ili manje mulja (NKS kod G.3.2.), a na dubljim dijelovima nalazi se stanišni tip *Naselja posidonije* (NKS kod G.3.5.). Na uskom obalnom pojasu nalazi se stanišni tip *Infralitoralna čvrsta dna i stijene* (NKS kod G.3.6.).

(2) Za zahvate unutar UPU-a, a koji mogu imati značajan negativan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže potrebno je provesti ocjenu prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu.

4.2. Zaštita kulturno-povijesnih cjelina, građevina i ambijentalnih vrijednosti

Članak 27.

(1) U smislu *Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* u obuhvatu UPU-a zaštićeni su pojedinačni arheološki lokaliteti - kopneni i to: Ostaci vile rustike i srednjovjekovne crkve (Z-5224), ostaci benediktinskog samostana s crkvom (zaštita ID PPUO Postira) te pojedinačni arheološki lokalitet - podmorski: ostaci rimskog pristaništa - potopljene luke. U istočnom dijelu uvale Lovrečina spominju se pojedinačni rimski nalazi. Postojeći dužobalni zid uz pješčanu uvalu Lovrečina također je rimskog porijekla te je izdavanje uvjeta za njegovo održavanje u nadležnosti konzervatorskog odjela iz Splita.

(2) Prilikom bilo kojih iskopa na području obuhvata plana kao i radova na uređenju (premještanju) postojeće bujice potrebno je osigurati arheološki nadzor. Temeljem članka 45. *Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara*, u slučaju da se pri izvođenju građevinskih radova na i ispod površine tla kao i u podmorju naiđe na arheološko nalazište ili predmete od arheološkog značaja, izvođač radova dužan je prekinuti građevinske radove i o nalazu izvijestiti nadležni konzervatorski odjel.

5. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 28.

(1) Unutar svake prostorne cjeline mora se urediti prostor za prikupljanje i privremeno (kratkotrajno) odlaganje otpada, odnosno smještaj odgovarajućih spremnika. Iznimno, za hotel i tri vile (V-01, V-02 i V-03) dozvoljava se uređenje zajedničkog prostora za privremeno prikupljanje i odlaganje otpada.

(2) Prostor iz stavka (1) ovog članka:

- a) može biti dio osnovne zgrade odnosno jedne od zgrada osnovnog funkcionalnog sklopa unutar prostorne cjeline, dio pomoćne građevine, ili posebno uređen natkriveni, ili otvoreni prostor;
- b) mora biti lako pristupačan s javne prometne površine;

- c) svojim smještajem ne smije ometati redovnu uporabu sadržaja u susjednim prostornim cjelinama, odnosno ugrožavati vrijednosti okoliša u obuhvatu UPU-a.;
 - d) arhitektonskim oblikovanjem i/ili krajobraznim uređenjem mora biti usklađen s oblikovanjem ostalih građevina i uređenja unutar prostorne cjeline, a podloga prostora za privremeno odlaganje otpada mora biti vodonepropusna.
- (3) Veće otvorene površine u javnom, odnosno „polu-javnom“ načinu korištenja (rekreacija i krajobrazno uređene površine), moraju obvezno biti opremljene koševima za otpatke s osiguranim redovitim pražnjenjem.
- (4) Komunalni otpad odvozi se prema komunalnom redu po ovlaštenom komunalnom poduzeću za Općinu Postira.

6. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

6.1. ZAŠTITA OKOLIŠA

Članak 29.

OPĆI ELEMENTI ZAŠTITE OKOLIŠA

- (1) U obuhvatu UPU-a, planirane građevine ne smiju se graditi na način kojim bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili možebitno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi te vrijednosti prevladavajućeg turističkog i rekreacijskog obilježja okoliša u obuhvatu UPU-a, niti se smije zemljište uređivati i/ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.
- (2) Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš ugrađene su u ovaj UPU-a i ove Odredbe naročito kroz:
- (a) namjenu i način korištenja površina i građevina, odnosno njihov razmještaj u prostoru, te proizlazeća najveća opterećenja okoliša i sustava javne komunalne infrastrukture,
 - (b) planirani sustav javnih prometnih površina,
 - (c) planirani sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda, vodoopskrbe i zaštite od štetnog djelovanja voda, koji cjelovito djeluje u smislu zaštite tla, voda i mora,
 - (d) planirani sustav elektroopskrbe (primjena kabelaških – podzemnih – vodova, kojom se povećava sigurnost napajanja potrošača te eliminira vizualni utjecaj na okoliš),
 - (e) propisanu primjenu energetski učinkovite – ekološke - javne rasvjete,
 - (f) odredbe o postupanju s otpadom,
 - (g) urbanističke parametre kojima je određena najveća dozvoljena izgrađenost i iskoristivost, najmanji udio krajobrazno uređenih i prirodnih površina, visina i međusobne udaljenosti građevina,
 - (h) utvrđene površine unutar pojedinih prostornih cjelina koje se moraju krajobrazno urediti sadnjom visoke autohtone vegetacije, bez većih zahvata kojima bi se mijenjao postojeći reljef terena;
 - (i) određivanje zahvata u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća, odnosno određivanje urbanističkih mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.
- (3) Ostali elementi zaštite okoliša i mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš osiguravaju se i provode primjenom posebnih propisa te odgovarajućim dokumentima Općine.

Članak 30.

ZAŠTITA TLA

- (1) Elementi zaštite tla su u ovim Odredbama primarno određeni u članku Odredbi o *Odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda* te odredbama o *Postupanju s otpadom*.
- (2) Zaštita od erozije obuhvaćena je u odredbama za gradnju unutar svake prostorne cjeline vezano uz visine podzida, terasiranje i sl. Krajobrazne površine moraju se krajobrazno urediti bez značajnijih zahvata u postojećem reljefu, uz obnovu postojećih, ili građenje novih podzida / suhozida. Mogu se očistiti, prokrčiti uz obveznu sadnju novog ili čuvanje postojećeg vrsnog biljnog (drvenastog) materijala, osim u slučajevima kad je unutar tih površina dozvoljeno uređenje manjih rekreacijskih sadržaja (npr. stolni tenis, mini-golf, *fitness*), odnosno pješačkih staza (uključujući i stubišta i rampe u vanjskom

prostoru) utvrđenim na kartografskim prikazima UPU-a. Ostale staze, odmorišta i druge površine izvode se, odnosno uređuju i održavaju, kao vodopropusne („procjedne“) površine.

Članak 31.

ZAŠTITA VODA

- (1) U obuhvatu UPU-a nema registriranih vodotoka niti javnog vodnog dobra.
- (2) Obuhvat UPU-a ne zahvaća zone zaštite izvorišta vode za piće.
- (3) Elementi zaštite voda su u ovim Odredbama određeni člancima za *Odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda*.

Članak 32.

ZAŠTITA MORA

- (1) Priobalno more u obuhvatu UPU-a smatra se morem II kategorije - more u području utjecaja otpadnih voda.
- (2) Elementi zaštite mora su u ovim Odredbama određeni člancima za *Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda*.
- (3) Pri uređenju plaža, zahvati se moraju temeljiti na procjeni prihvatnog kapaciteta kupališta. U akvatoriju uređenih plaža potrebno je osigurati i provoditi sustavno praćenje kakvoće mora (u praćenje uključivati više zainteresiranih pravnih subjekata), odnosno provoditi mjere upravljanja morem za kupanje sukladno važećim propisima.

Članak 33.

ZAŠTITA KAKVOĆE ZRAKA

- (1) Smatra se da obuhvat UPU-a pripada I. kategoriji kakvoće zraka prema razini onečišćujućih tvari – čist ili neznatno onečišćen zrak - u kojem nisu prekoračene granične vrijednosti niti za jednu tvar.
- (2) U obuhvatu UPU-a dopuštena je gradnja isključivo na način i uz mjere sukladno posebnim propisima kojima se osigurava očuvanje postojeće kakvoće zraka, odnosno da uvođenjem novog izvora onečišćenja kakvoća zraka ne prelazi u nižu kategoriju.

Članak 34.

ZAŠTITA OD SVJETLOSNOG ONEČIŠĆENJA

- (1) Zaštita od svjetlosnog onečišćenja osigurava se primjenom posebnog propisa kao i energetske učinkovite – ekološke - javne rasvjete, radi otklanjanja svjetlosnog onečišćenja okoliša, odnosno njegovog negativnog utjecaja na bioraznolikost i čovjekovo zdravlje.

Članak 35.

ZAŠTITA OD BUKE

- (1) U smislu zaštite od buke prema posebnom propisu, te primjene *Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave* s obzirom na planirane sadržaje u obuhvatu UPU-a se primjenjuju najviše dopuštene ocjenske razine buke imisije u otvorenom prostoru za 1. zonu buke tj. za „zonu namijenjenu odmoru, oporavku i liječenju“.

6.2. ZAŠTITA OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA - URBANISTIČKE MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI

Članak 36.

OPĆI ELEMENTI ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

- (1) Zaštita od prirodnih i drugih nesreća, odnosno odgovarajuće urbanističke mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti, u PPUO Postira temelje se na izrađenom dokumentu, „Procjena ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara te okoliša od katastrofa i velikih nesreća - Općina Postira“ te zahtjevima tijela i osoba s javnim ovlastima sukladno posebnim propisima (zaštita i spašavanje te zaštita od požara). U tom dokumentu utvrđene su i propisane preventivne mjere čijom se implementacijom umanjuju posljedice i učinci djelovanja prirodnih i antropogenih katastrofa i velikih nesreća po kritičnu infrastrukturu te povećava stupanj sigurnosti stanovništva, materijalnih

dobara i okoliša.

(2) Vlasnici u obuhvatu UPU-a dužni su poduzeti propisane mjere zaštite i spašavanja koje mogu spriječiti nastalu prijetnju koja ugrožava sigurnost, zdravlje i živote ljudi; osigurati uvjete za provedbu osobne i uzajamne zaštite osoba i zajedničke imovine u tim objektima; na površinama i zgradama, na zahtjev nadležne uprave za zaštitu i spašavanje, mora se dopustiti postavljanje instalacija i uređaja za uzbunjivanje, ali smještaj sirena za uzbunjivanje ne smije ometati svakodnevnu namjenu i korištenje površina i sadržaja i moraju biti što manje uočljive na zgradama i građevinama.

Članak 37.

SKLANJANJE LJUDI

(1) Prema odredbama *Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu za naselja s manje od 2000 stanovnika kao i unutar zgrada turističkih naselja*, ne moraju se graditi skloništa te se njihova gradnja ne planira u obuhvatu UPU-a. Temeljem navedenog *Pravilnika* ne propisuje se ni obveza osiguranja sklanjanja stanovništva gradnjom drugih građevina za zaštitu u obuhvatu UPU-a.

Članak 38.

ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJA

- (1) Pri projektiranju građevina obvezno je primjenjivati sljedeće uvjete iz područja zaštite od požara:
- a) Ugostiteljske objekte projektirati sukladno odredbama *Pravilnika o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata*.
 - b) 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*.
 - c) Mjere zaštite od požara planirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku s posebitom pozornošću na: *Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe* te *Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara*.
 - d) U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina u pravilu najmanje 4,00 m. Navedena udaljenost može biti manja ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarna obilježja građevnog materijala, veličinu otvora i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. U slučajevima kada se pomoćna zgrada prisloni uz glavnu zgradu, iste moraju biti međusobno odvojene požarnim zidom vatrootpornosti u trajanju najmanje 90 minuta
 - e) Izlazne putove iz građevina projektirati u skladu američkim smjernicama NFPA 101 (*Life Safety Code*, 2003.)
 - f) 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.
 - g) Garažu projektirati prema austrijskim standardu za zgrade za parkiranje TRVB N 106, a sprinkler uređaj prema njemačkim smjernicama VDS (*Verband der Sacherversicherer e.V. Koeln 1987.*).
 - h) 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.
 - i) U glavnom projektu, unutar programa kontrole i osiguranja kvalitete, treba navesti norme i propise prema kojima se dokazuje kvaliteta ugrađenih proizvoda i opreme glede zaštite od požara.
- (2) Pri projektiranju građevina niskogradnje (cestovne prometnice) unutar obuhvata Plana obvezno je primjenjivati uvjete kojima bi iste mogle da se koriste za pristup vatrogasnim vozilima.

Članak 39.

ZAŠTITA OD POTRESA I RUŠENJA

(1) Prema postojećim seizmološkim kartama, obuhvat UPU-a nalazi se u području intenziteta VIII stupnja MCS ljestvice, odnosno području očekivanih maksimalnih intenziteta potresa VIII stupnja MSK-

64 ljestvice. To je razoran potres koji jako oštećuje zgrade. Stoga se posebna pažnja mora posvetiti izračunu konstrukcije pojedinih zgrada.

(2) U slučaju rekonstrukcije postojeće građevine unutar obuhvata UPU-a koja nije projektirana sukladno važećim propisima i normama za protupotresno građenje, potrebno je ojačati konstruktivne elemente građevine sukladno važećim propisima i normama.

(3) Radi omogućavanja pristupa interventnih vozila, odnosno evakuacije ljudi i dobara, prometne površine štite se od rušenja zgrada minimalnom udaljenošću građevinske od regulacijske linije od 5,00 m te propisanim i najvećim dopuštenim visinama građevina. Zona urušavanja zgrade ne smije zahvaćati kolnik ceste, pri čemu zona urušavanja oko zgrade iznosi pola njene visine - $H/2$. Navedenim je osigurano da se, u većini slučajeva, potencijalno urušavanje događa unutar granica prostorne cjeline, a prometna površina ostaje nezakrčena.

(4) Sukladno važećim propisima i normama, detalji prometne mreže utvrđuju se prilikom ishoda lokacijske dozvole za svaki pojedinačni zahvat na način da možebitno urušavanje građevina ne ometa pristup interventnih vozila planiranim sadržajima, odnosno na način da je osigurana brza i jednostavna evakuacija ljudi i dobara.

(5) Prilikom izrade projektne dokumentacije za ishoda lokacijske i građevinske dozvole potrebno se pridržavati odredbi *Zakonu o zaštiti i spašavanju* te *Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora*.

Članak 40.

ZAŠTITA OD BUJICA

(1) Pri gradnji mreže odvodnje oborinskih voda s javnih prometnih površina treba voditi računa o maksimalnim intenzitetima kiše u kratkim vremenskim razmacima te mrežu dimenzionirati vodeći računa o takvim uvjetima. Smanjenje štetnog djelovanja bujica postiže se preventivnim radnjama opisanim u narednim stavcima ovog članka:

(2) Sustavno uređenje bujice, odnosno radovi u slivu u cilju smanjenja erozijske sposobnosti takvih povremenih vodotoka (pošumljavanje, izgradnja stepenica za zadržavanje nanosa i dr.).

(3) Zaštita od štetnog djelovanja povremenih bujičnih vodotoka i oborinskih odvodnih kanala (u slučaju opasnosti od plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odrona zemljišta i sl.) provodit će se izgradnjom zaštitnih regulacijskih vodnih građevina (tehničkim i gospodarskim održavanjem bujice), a prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru plana upravljanja vodama. Na bujičnim tokovima potrebno je provesti zaštitu od erozije i uređenje bujica koja obuhvaća biološke i hidrotehničke radove (čišćenje korita bujica, po potrebi obloga korita i dr.). Treba voditi računa o održavanju vegetacijskog pokrivača u bujičnom slivu. Biološki radovi na zaštiti od štetnog djelovanja bujica odnose se na održavanje zelenila u slivnom području, krčenje raslinja i izgradnju terasa.

(4) Pri projektiranju i gradnji treba uzimati u obzir obilježja oborinskih prilika, kao i kod projektiranja kanalizacijske mreže, gdje treba voditi računa o najvećim količinama oborina (kiše) u kratkim vremenskim razmacima te istu mrežu dimenzionirati na takve uvjete.

(5) U područjima gdje je prisutna opasnost od bujičnih poplava, a UPU-om je dozvoljena gradnja, građevine se moraju graditi od čvrstog materijala na način da dio građevine ostane nepoplavljen i neoštećen.

(6) Zaštitu od štetnog djelovanja bujičnih voda treba provoditi u skladu sa *Zakonom o vodama*, Državnim planovima obrane od poplava, a posebno Planom obrane od poplava na lokalnim vodama Splitsko-dalmatinske županije.

(7) Za potrebe tehničkog održavanja, uz korita i kanale bujičnih tokova određuje se inundacijski pojas minimalne širine od 3,0 m od 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 bujica.

(8) Svaki vlasnik (korisnik) sadržaja neposredno uz vodotok dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na održavanju vodotoka (bujice). Postojeće neregulirano korito bujice potrebno je urediti na način da se oborinske i druge površinske vode sprovedu do uljeva u more, a sve u skladu s *Zakonom o vodama*. Sve izračune veličine korita treba provesti prema podacima hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda.

(9) U slučaju polaganja neke od infrastruktura paralelno s koritom vodotoka (bujice) udaljenost položene infrastrukture mora biti najmanje 3,00 m od ruba korita. U slučaju da neka od planiranih infrastruktura mora prijeći preko korita vodotoka (bujice) ista se mora položiti u konstrukciju mosta preko predmetnog vodotoka (bujice). Prijelaz treba ostvariti pod kutom od 90°.

Članak 41.

ZAŠTITA U SLUČAJU PLIMNOG VALA I USPORA

(1) U obuhvatu UPU-a nije zabilježeno dugotrajno plavljenje uslijed podizanja razine mora, ali postoji mogućnost njegova nastanka. Temeljem namjene površina i razmještaja građivih površina za izgradnju zgrada sa smještajnim kapacitetima, a u odnosu na more i reljef (visinske kote), ne očekuje se da zone plavljenja u slučaju najgoreg scenarija ozbiljnije ugroze ljude i dobra u obuhvatu UPU-a. Mogućnost plavljenja uslijed podizanja razine mora potrebno je uzeti u obzir pri gradnji (rekonstrukciji) dužobalne šetnice i infrastrukture koja se njom vodi povećanjem visinskih kota šetnice, te pri zahvatima uređenja kupališta i privežišta te zahvatima u akvatoriju (plutajuća sunčališta).

Članak 42.

ZAŠTITE OD OSTALIH SLUČAJEVA UGROZE

- (1) Zaštita od ostalih slučajeva ugroze provodi se kako slijedi:
- preventivne mjere u slučaju olujna ili orkanska nevremena, pijavica, jakih vjetrova i tuče, ostvaruju se gradnjom i uređenjima u skladu s UPU-om te prema važećim propisima i normama kojima se osigurava mehanička otpornost i stabilnost građevina;
 - sukladno naslovu 4.3. *Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže* ovih Odredbi, dopušteno je (i preporuča se) uvođenje dopunskih, odnosno alternativnih sustava vodoopskrbe, koji mogu biti od značaja za zaštitu i spašavanje u slučaju suše i drugih slučajeva ugroze obuhvata UPU-a;
- (2) Prema Procjeni ugroženosti, opasnost od prometnih nesreća u pomorskom prometu na području UPU-a nije visoka pa se u obuhvata UPU-a ne propisuju posebne preventivne mjere zaštite i spašavanja u slučajevima prometne, epidemiološke i sanitarne opasnosti.

7. MJERE PROVEDBE UPU-a

7.1. UVJETI ZA PROVEDBU URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKIH I ARHITEKTONSKIH NATJEČAJA

Članak 43.

(1) U obuhvatu UPU-a nije predviđena obveza provedbe urbanističko-arhitektonskih i/ili arhitektonskih natječaja te će se UPU provoditi neposredno.

Izdavač: Općina Postira, Splitsko-Dalmatinska Županija

Glavni i odgovorni urednik: Ivan Mihačić

Tehnički urednik: Ivo Matulić

Lektori: Marija Galetović i Siniša Marović