

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZA NASELJE SUTOMIŠĆICA - područje Sutomišćica - jugozapad



Nositelj izrade plana: OPĆINA PREKO
TRG HRVATSKE NEZAVISNOSTI 2
23 273 PREKO

Načelnik Općine: ANTE JEROLIMOV

Stručni izrađivač: STUDIO URBANA d.o.o.
TRPINJSKA 4,
10 0000 ZAGREB tel 01 2315 030

Broj plana: 33/06

Odgovorna osoba: VLADIMIR KASUN dipl.ing.arh

Suradnici: BRANKO MIHALIĆ dipl.ing.arh.
MARIJANA KASUN dipl.ing.arh.
SANJA JASIKA dipl.ing.arh.
ANA SRDELIĆ dipl.ing.arh.
ZVONIMIR GAJŠAK dipl.ing.et.
EJUB PECO dipl.ing.građ.
NATAŠA TODORIĆ dipl.ing.građ.
MLADENA SUČIĆ ing.građ.

Županija	: ZADARSKA
Općina	: PREKO
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZA NASELJE SUTOMIŠĆICA – područje Sutomišćica – jugozapad	
Naziv dijela plana : TEKSTUALNI DIO	
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (službeno glasilo): SL. GLASNIK OPĆINE PREKO br.01/2006	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): SL. GLASNIK OPĆINE PREKO br. 01/2008.
Javna rasprava objavljena u javnom glasilu: „ ZADARSKOM LISTU„ od 25.11.2006.	Javni uvid održan: od 04.12.2006. do 04.01.2007.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <u>Ante Jerolimov</u> (ime, prezime i potpis)
<p>Suglasnosti na plan:</p> <p>Ured državne uprave u Zadarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, temeljem članka 24. Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94; 68/98; 61/00, 32/02 i 100/04), klasa: 350-01/07-01/1788 ur.broj: 2198-05-01-07-2 MC od 25.09.2007.</p> <p>Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zadru, na temelju članka 56. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 59/99, 151/03 i 157/03), klasa: 612-08/07-10/6575 ur.broj: 532-04-16/5-07-02 od 02.10.2007.</p> <p>Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, temeljem članka 45a. Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), a u svezi s člankom 325 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07), klasa 350-02/07-04/171, ur.broj: 531-06-07-3.</p>	
Pravna osoba koja je izradila plan: STUDIO <i>URBANA</i> d.o.o. – Trpinjska 4, Zagreb.	
Pečat pravne osobe/ tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: <u>Vladimir Kasun dipl.ing.arh.</u> (ime, prezime i potpis)
Kordinator plana: Vladimir Kasun dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana:	
Branko Mihalić dipl.ing.arh	Zvonimir Gajšak dipl.ing et.
Marijana Kasun dipl.ing.arh	Ejub Peco dipl.ing građ.
Sanja Jasika dipl.ing.arh	Nataša Todorčić Rex dipl.ing građ.
Ana Srdelić dipl.ing.arh	Mladena Sučić ing građ.
Pečat predstavničkog tijela	Predsjednik predstavničkog tijela: _____ (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

Zagreb, prosinac 2007.godine

SADRŽAJ**UVOD****I OBRAZLOŽENJE****1. POLAZIŠTA**

1.1.	Položaj, zanačaj i posebnosti područja	06
1.1.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru	06
1.1.2.	Prostorno razvojne značajke	07
1.1.3.	Infrastrukturna opremljenost	08
1.1.3.1.	Prometni sustav	08
1.1.3.2.	Telekomunikacijska mreža	08
1.1.3.3.	Vodoopskrbni sustav	08
1.1.3.4.	Odvodnja otpadnih voda	09
1.1.3.5.	Energetski susutav	09
1.1.4.	Zaštićene prirodne, kulturno.-pov. cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti	10
1.1.4.1.	Prirodne vrijednosti	10
1.1.4.2.	Kulturno-povijesno nasljeđe	10
1.1.5.	Obaveze iz planova šireg područja	10
1.1.5.1.	Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske i Prostorni plan Županije	10
1.1.5.2.	Prostorni plan uređenja Općine	11
1.1.6.	Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	11

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1.	Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja	12
2.1.1.	Demografski razvoj	12
2.1.2.	Odabir prostorno razvojne strukture	12
2.1.3.	Prometna i komunalna infrastruktura	13
2.1.3.1.	Sustav prometa	13
2.1.3.2.	Komunalna infrastruktura	13
2.1.4.	Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja	14
2.2.	Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja	15
2.2.1.	Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	15
2.2.2.	Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastructure	15

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1.	Program gradnje i uređenja prostora	16
3.2.	Osnovna namjena prostora	17
3.3.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina	19
3.4.	Prometna i ulična mreža	21
3.4.1.	Cestovna mreža	21
3.5.	Komunalna i infrastrukturna mreža	21
3.5.1.	Telekomunikacije i poštansko uslužna mreža	21
3.5.2.	Energetski susutav	22
3.5.2.1.	Elektroenergetska mreža	22
3.5.3.	Vodnogospodarski sustav	22
3.5.3.1.	Vodoopskrbna mreža	22
3.5.3.2.	Odvodnja otpadnih voda	22
3.5.4.	Postupanje s komunalnim otpadom	23
3.6.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	23
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje	23

3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	24
3.7.	Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš	25
3.7.1.	Mjere zaštite tla za građenje	25
3.7.2.	Zaštita voda	25
3.7.3.	Zaštita zraka	26
3.7.4.	Zaštita od buke	26
3.7.5.	Mjere posebne zaštite	27

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1.	Opće odredbe	28
2.	Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena	32
3.	Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti	36
4.	Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti	39
5.	Uvjeti i način gradnje stambenih građevina	40
6.	Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama	49
6.1.	Uvjeti gradnje prometne mreže	49
6.1.1.	Javna parkirališta i garaže	51
6.1.2.	Trgovi i druge veće pješačke površine	53
6.2.	Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže	54
6.3.	Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže	54
7.	Uvjeti uređenja javnih zelenih površina	56
8.	Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti	56
9.	Postupanje s otpadom	58
10.	Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš	60
11.	Mjere provedbe plana	63
11.1.	Uklanjanje i rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni	64

- kartografski prikazi:

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	MJ 1:1000
2.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	
2.1.	PROMETNA MREŽA	MJ 1:1000
2.2.	ELEKTROENERGETSKA MREŽA I TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA	MJ 1:1000
2.3.	VODOVODNA MREŽA I MREŽA ODVODNJE OTPADNIH VODA	MJ 1:1000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	MJ 1:1000
4.	NAČIN I UVJETI GRADNJE	MJ 1:1000

UVOD

Promjene u posljednjih desetak godina, dovele su do novog ustroja prostora i omogućile nov način gospodarenja prostorom, što u urbanističkom smislu daje nove mogućnosti i postavlja nove zahtjeve. Također su, slijedom svjetskih trendova, znatno pooštreni kriteriji zaštite okoliša, zaštite prirodne i kulturne baštine, te zaštite identiteta prostora. Zbog svega toga je proteklo desetljeće obilježeno kao prijelazni period u izradi prostorno-planske dokumentacije, kao priprema za prostorne planove, koje je na početku 21. stoljeća moguće izraditi znatno kvalitetnije. Najveći doprinos ovog urbanističkog plana trebao bi biti u zaštiti prostora od devastacije, nekvalitetne i nedovoljno promišljene izgradnje, od neargumentiranih neutemeljenih političkih odluka na lokalnoj razini i nepromišljenog trošenja prostora. Obveza izrade i obuhvat Urbanističkog plana uređenja za naselje Sutomišćica, područje Sutomišćica - jugozapad (područje uz jugozapadnu obalu uvale Sutomišćica do groblja i područje sjeverno od Goričine i Dolca) utvrđena je Prostornim planom uređenja Općine Preko (Službeni glasnik Općine Preko br.04/05). Izrada Urbanističkog plana uređenja temelji se na sljedećim zakonima i podzakonskim aktima:

- Zakon o prostornom uređenju i gradnji NN br.76/2007
- Zakon o prostornom uređenju NN br.30/1994, NN br.68/1998, NN br.61/2000, NN br.32/2002 NN br.100/2004
- Zakon o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju NN br.68/1998, NN br.61/2000, NN br.32/2002, NN br.100/2004
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi NN br.33/2001
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova NN br.106/1998, NN br.39/2004, NN br.45/2004, NN br.163/2004
- Uredba o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova NN br.101/1998
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara NN br.69/1999
- Uredba o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora NN br.128/2004
- Dokument prostornog uređenja više razine - Prostorni plan Zadarska županije,
- Dokument prostornog uređenja više razine - Prostorni plan uređenja Općine Preko,
- Dokument prostornog uređenja više razine – Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Preko,

te ostalim važećim zakonskim propisima i podzakonskim aktima

Urbanističkim planom uređenja predmetnog područja u skladu s odrednicama Prostornog plana uređenja Općine Preko i Zakona o prostornom uređenju, te njegovim izmjenama i dopunama, kao i pripadajućim podzakonskim aktima, odrediti će se sljedeće:

- detaljna namjena i osnovni uvjeti korištenja površina,
- režimi uređivanja prostora,
- način opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom,
- uvjeti za gradnju,
- smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora,
- drugi elementi od važnosti za područje, za koje se plan donosi.

Za potrebe izrade UPU za naselje Sutomišćica, područje Sutomišćica - jugozapad (područje uz jugozapadnu obalu uvale Sutomišćica do groblja i područje sjeverno od Goričine i Dolca) u skladu s člankom 29. Zakona o prostornom uređenju i članka 3. Uredbe o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova, prikupljeni su potrebni podaci od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima. U analitičkom dijelu plana obraditi će se karakteristike prostora obuhvaćenog Planom, te odrediti modeli i procedure budućeg uređivanja ovog prostora. Pri tome će se nastojati uskladiti razvojne potrebe Općine Preko s potrebom zaštite prostora unutar ovoga dijela općine.

I OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja

Općina Preko, položajno zauzima oko dvije trećine sjeverozapadnog djela otoka Ugljana, nastanjene otoke Rivanj i Sestrunj, te nenastanjene otočice Tri Sestrice, Mali i Veliki Paranak i otok Idula. Općina Preko pripada Zadarskoj županiji, a sastoji se od sljedećih naseljenih mjesta: Preko, Poljana, Sutomišćica, Mali Lukoran, Lukoran, Ugljan sa zaseocima: Čeprljanda, Batalaža, Sušica, Muline, Guduće, Ljoka, Šegići, Fortaščina, Strihine, Ivanac i Saraga; te naselja Rivanj na otoku Rivnju, Sestrunj na otoku Sestrunju i Ošljak na otoku Ošljaku.

Općina Preko je vrlo značajna zbog velikih mogućnosti razvoja prostora i svih oblika ljudskog djelovanja na njemu. Blizina Grada Zadra kao centra županijskog prostora i potencijalno jakog razvojnog središta donosi joj značajne prednosti u odnosu na druge općine i gradove Županije, a relativno mala izgrađenost prostora i očuvanost od neprimjerenih prostornih intervencija i zahvata, blizina mora i ljepota obale čine je naročito atraktivnom za stanovanje i stalno življenje. To se očituje u velikoj zainteresiranosti građana, ne samo žitelja općine Preko, za gradnjom obiteljskih kuća na njenom prostoru, koja je vrlo izražena u posljednje vrijeme. Malo je većih gradova na jadranskoj obali poput Zadra koji u svojoj neposrednoj blizini ima mogućnost izgradnje novih stambenih zona u blizini mora, u ušćivanom prirodnom krajoliku i relativno zdravom okruženju koje nudi prostor Općine Preko.

Naselje Sutomišćica smješteno je oko uvale Sutomišćica na sjeveroistočnoj obali otoka Ugljana, te zajedno s naseljima Poljana i Mali Lukoran čini prostorno-razvojnu cjelinu kao tradicionalno povrtlarsko naselje sa više od 50% postojećih građevina, koje služe za stalno stanovanje.

Ovaj Urbanistički plan uređenja obuhvaća jugozapadno područje naselja Sutomišćica. U obuhvatu je područje uz jugozapadnu uvalu Sutomišćica do groblja, te područje sjeverno od Goričine i Dolca. Sjeverozapadno područje obuhvata nalazi se u neposrednoj blizini novoplanirane luke nautičkog turizma – marine, koja je u izgradnji. Područje u obuhvatu ovog UPU, Prostornim planom Općine Preko je definirano kao izgrađeno i neizgrađeno građevno područje. Gotovo cijelo područje ovog plana pripada zaštićenom obalnom području (ZOP), odnosno pojasu u širini od 1000 m od obalne crte, te se unutar ovog dijela naselja primjenjuju odredbe Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

STANOVNIŠTVO

K.o. Sutomišćica ima samo jedno naselje - Sutomišćicu, koje ima 354 stanovnika. Površina k.o. Sutomišćica iznosi 3.8 km², a gustoća stanovništva je 93 st. na 1 km². Budući da se rezultati popisa iskazuju po naseljima, a predmetno područje čini samo dio naselja Sutomišćica, preciznih podataka o broju stanovnika unutar obuhvata ovog plana nema. Međutim, obilaskom terena i pregledom zračnih snimaka na području obuhvata utvrđen je broj od 132 izgrađena objekta stanovanja. Stoga se procjenjuje da na području obuhvata ovog Plana živi oko 100 stanovnika. Starosna struktura na cijelom području općine Preko, pa tako i u naselju Sutomišćica je nepovoljna, a primjetan je i značajan pad broja stanovnika. Kao i ostali dio otočkog dijela županije, u prostorno-razvojnog i demografskom smislu, to je vrlo osjetljiv prostor, već desetljećima podvrgnut kontinuiranom raseljavanju i odumiranju svih gospodarskih funkcija. Zbog blizine Zadra i kvalitetnije prometne povezanosti razvija se kao prigradska zona Zadra, s brojnim dnevnim migrantima i ostalim karakteristikama suburbanih naselja.

RELJEF

Općina Preko pripada primorsko-otočnom sklopu Zadarske županije, gdje je geološka građa obilježena mlađim naslagama mezozoika i kenozoika, a glede reljefne strukture izražen je paralelizam u dinarskom pravcu formiranih reljefnih cjelina s horizontalnom razvedenošću - dalmatinski tip obale. Geomorfologija otoka pokazuje da prevladavaju karbonatne stijene, a fliš i druge mekše taložine su izuzeci, dok su značajne dolomitne agrarno vrednovane zone, uglavnom pogodno okrenute prema kopnu.

Prostor obuhvata plana predstavlja prema sjeveru orijentiranu blagu padinu, koja se postupno spušta prema moru, što osigurava neometano iskorištavanje zemljišta i uvođenje infrastrukture. U poljima blizu sjeveroistočne obale podzemna se voda nalazi bliže površini tla, te je prisutan veći broj bunara. U dnu uvale Sutomišćica južno od lokalne ceste LC 63096 na k.č.br. 399 nalazi se izvor podzemne vode –

„vrulja“ (ne koristi se za javnu vodoopskrbu), koji je uređenim kanalom s otvorenim vodnim licem povezan s morem. Obala je pristupačna i pogodna za kupanje.

KLIMA

Klimatski uvjeti ovog područja su mediteranski, sa dugim, suhim i toplim ljetima, te kratkim blagim i vlažnim zimama. Područje je dobro osunčano, te je prosječna godišnja temperatura oko 15.2 °C, odnosno prosječna temperatura u najhladnijem mjesecu u godini, siječnju, iznosi oko 7 °C, što je vrlo povoljno, dok prosječna temperatura u najtoplijem mjesecu, srpnju, iznosi oko 24 °C do 25 °C.

Prosječne vrijednosti tlaka zraka u siječnju kreću se između 1015.5 hPa i 1016.0 hPa, a u srpnju između 1013.5 hPa i 1014.0 hPa.

Na predmetnom su području uočljivi utjecaji vjetrova, kako na razmještaj poljoprivrednih površina, naselja i lučica, tako i na tip izgradnje, naročito utjecaj bure, najistaknutijeg, hladnog i suhog vjetera. Osim bure prisutan je i čest istočnjak (levant), neugodan i hladan vjeter, te maestral koji u smjeru SZ-JI puše u ljetnom dijelu godine, ublažava ljetne vrućine i sparine, pojavljuje se nakon jutarnjih bonaca oko 9-10 sati, a prestaje navečer oko 20 sati.

Relativna vlaga kao funkcija temperature, ali i pod snažnim utjecajem maritimnosti, smjera vjetera i dr., u primorskom dijelu Zadarske županije varira između 70% i 75% u zimskoj polovici godine, te između 65% i 70% u ljetnoj. Broj dana nepovoljne visoke relativne vlage s vrijednostima preko 80% kreće se najvjerojatnije između 40 i 70 dana godišnje, a broj vrlo suhih dana s niskom relativnom vlagom ispod 30% kreće se između 3 i 15 dana godišnje.

Oborine se kreću oko 900 mm godišnje.

PODRUČJE OBUHVATA PLANA

Predmet ovog Urbanističkog plana uređenja je područje Sutomišćica – jugozapad koje se prostire na 13.52 ha. Područje obuhvata Plana omeđeno je; sjeveroistočnom obalom uvale Sutomišćica, jugoistočnim parcelama polja Delo, putevima uz sjeveroistočne parcele polja Delo, državnom cestom DC 110, sjeverozapadnim parcelama polja Dolac, sjeveroistočnim parcelama polja Goričina, ulicom Pantalonov prilaz, jugoistočnim parcelama polja Ograda, putem uz sjeveroistočni dio naselja Sutomišćica i ulicom uz istočnu i jugoistočnu obalu uvale Sutomišćica, odnosno, utvrđena je Prostornim planom uređenja Općine Preko. Unutar obuhvata plana nalaze se gusto izgrađena područja središta naselja uz istočnu obalu uvale Sutomišćica i uz sjeveroistočne parcele polja Goričina. Ostali dijelovi naselja formiraju se uz postojeće puteve i to istočno uz put prema Poljani, jugoistočno uz put prema Goričinama, te južno uz put, koji se spaja na državnu cestu. Unutar predmetnog područja nalazi se postojeće izgrađeno područje u iznosu 5.2 ha i neizgrađeno građevno područje od 8.32 ha, koje su PPUO Preko predviđa kao površina za širenje naselja.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Prostorno razvojne značajke područja obuhvaćenog ovim planom proizlaze iz povezanosti prostora cijele općine Preko i njenog odnosa sa Zadrom kao makroregijskim centrom i središtem županije. Otok Ugljan se sve više razvija kao prigradska zona Zadra, a zbog blizine sa županijskim središtem i mogućnošću dnevnih migracija, te povezanošću s otokom Pašmanom (most) moguće je uzajamno prožimanje i dopunjavanje pojedinih funkcija općine sa ostalim prostorom županije.

Na ovoj činjenici dobrim dijelom se temelji i planirani razvoj općine, te se može očekivati znatan interes za doseljavanjem stanovništva na ovo područje. Zbog prilično dobro sačuvanog i relativno neizgrađenog prostora, područje Općine Preko postaje vrlo atraktivno za stambenu izgradnju, kvalitetno stanovanje i življenje u neposrednoj blizini velikog grada uz korištenje svih prednosti relativno očuvanog prirodnog okoliša u neposrednom kontaktu s obalom i morem, kakvog je danas duž jadranske obale ostalo još vrlo malo.

Građevno područje naselja Sutomišćica formirano je pretežno uz već izgrađene puteve i između postojeće izgradnje. Zelene površine su male i skromno uređene, te uglavnom formirane uz građevinu župnog dvora, te u dnu obale uvale Sutomišćica uz izvor podzemne vode – vrulju. Osim objekta društvene namjene- vjerske (župni dvor), koji se nalazi na jugozapadnom ulazu u mjesto u neposrednoj blizini groblja, područje obuhvata je isključivo stambene namjene. U urbanoj strukturi dominiraju obiteljske kuće građene kao slobodnostojeće visine dvije do tri nadzemne etaže ili polugrađene građevine mahom uz jezgre starog naselja, uz uvalu Sutomišćica i uz Goričinu. Karakteristika naselja je fragmentiranost, nedovoljna povezanost, te cjelovito nefunkcioniranje. Glavni razlozi za to su nedovoljna prometna infrastruktura, te postojeća parcelacija ruralnog karaktera. Kao takva formirana je za potrebe

poljoprivrednog korištenja ovog zemljišta, te ne može biti osnova za njegovu urbanizaciju. Radi potreba formiranja primjerenih građevinskih čestica, tu će naslijeđenu parcelaciju biti potrebno znatno mijenjati, odnosno najčešće spajati dvije i više postojećih čestica. Nova prometna mreža će se morati povući tako da u najvećoj mogućoj mjeri uvažava zatečenu parcelaciju, te omogućava relativno jednostavno formiranje novih parcela spajanjem više postojećih. Izgrađenost i iskorištenost ovog prostora još uvijek su relativno niske i ostavljaju mogućnost gradnje stambenih zona, koje bi povezale i objedinile postojeće dijelove naselja u urbaniziranu, komunalno i infrastrukturno opremljenu cjelinu.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Nedostatak odgovarajuće prostorne dokumentacije u prethodnom vremenu, rezultirala je nekontroliranim razvojem stambenih naselja i zaostajanjem u razvoju mreže komunalne infrastrukture, a posebno cjelokupne prometne infrastrukture. Za naselje Sutomišćica je potrebno dopuniti postojeću i planirati novu komunalnu infrastrukturnu mrežu i tako povezati cijelo naselje u prostornu funkcionalnu cjelinu.

1.1.3.1. Prometni sustav

Postojeće funkcioniranje prometnog sustava općine Preko se zasniva na povezivanju svih naselja državnom cestom DC 110, pa tako i naselja Sutomišćica. Lokalna cesta LC 63096 koja povezuje središte naselja uz obalu s državnom cestom, ujedno je i glavna cesta. Ostale prometnice koje se vežu na navedenu glavnu cestu, funkcioniraju kao stambene ceste, odnosno putevi i ne zadovoljavaju prometne zahtjeve, te je postojeću prometnu mrežu potrebno pravilno dimenzionirati i planski nadopuniti novim prometnicama.

Prema Naredbi o razvrstavanju luka otvorenih za javni promet na području Zadarske županije (NN br. 156/04), luka Sutomišćica se kao luka za javni promet svrstava u luku lokalnog značaja.

1.1.3.2. Telekomunikacijska mreža

Telefonski komunikacijski sustav je uklopljen u državni i međunarodni sustav preko centrale Split-mreža Zadar. Automatska telefonska centrala se nalazi i u naselju Sutomišćica. Svjetlovodni podmorski kabel položen je od Zadra do mjesta Preko, a u planu je nastavak podzemnog svjetlovodnog kabela od Preka do uvale Svitla, sa odvojkom do brda Sv. Mihovil i dalje podmorskim kabelom prema otoku Ižu i Dugom Otoku, odnosno do podmorskog svjetlovodnog spojnog labela "Adria I" koji prolazi vanjskim otvorenim morem. Drugi pravac svjetlovodnog podzemnog kabela ide od mjesta Ugljan duž otoka Ugljana i Pašmana prema Biogradu i on je dijelom izveden (od mjesta Ugljana do Lukorana). Od javnih telekomunikacija u pokretnoj mreži radio-relejna postaja nalazi se na brdu Sv. Mihovil na otoku Ugljanu, a bazne postaje pokretnih telekomunikacija na brdu Sv. Mihovil i u mjestu Ugljan na Ugljanu. Na brdu Sv. Mihovil (utvrda) također se nalazi tv odašiljač.

Općina Preko je pokrivena poštanskim sustavom, sa jedinicama poštanske mreže u naseljima Preko, Lukoran, Ugljan i Sestrunj, koji kao takav zadovoljava potrebe stanovništva.

Područje obuhvata plana pokriveno je mjesnom telefonskom mrežom, koja je izvedena kombinirano. Iz mjesne automatske telefonske centrale, koja se nalazi izvan područja obuhvata, mreža je položena podzemno do kabelskih izvoda, a zatim zračno do individualnih objekata.

Buduću mrežu telekomunikacija za novu izgradnju, te rekonstruiranu mrežu za postojeće objekte potrebno je izvoditi podzemno u (DTK), koju treba ugraditi u sve nove ulice i u postojeće prilikom njihovih rekonstrukcija. Od nove DTK treba zatim povući PEHD cijev promjera 50 mm do svakog objekta i završiti ju na njegovom pročelju.

Razvoj telekomunikacijske tehnike zahtjeva da se prilikom izvođenja novih, te rekonstrukciji ili zamjeni postojećih dijelova telekomunikacijskog sustava primjene zahvati po najvišim tehničkim, tehnološkim, ekonomskih i ekološkim kriterijima.

Pri ugradnji DTK treba voditi računa da se koriste gdje god je to moguće koridori prometne infrastrukture. Nakon podzemno izvedenih priključaka zastarjelu zračnu mrežu treba ukinuti.

1.1.3.3. Vodoopskrbni sustav

Vodoopskrbni sustav općine Preko riješen je preko nekoliko podsustava, koji se nastavljaju na vodoopskrbni sustav Grada Zadra.

Taj sustav počinje sa crpnom stanicom «Borik», nastavlja se podmorskim cjevovodom i transportnim cjevovodom do račve kod mjesta Mali Lukoran, te se od račve odvaja dovodni cjevovod prema središnjoj građevini vodoopskrbnog sustava, tj. vodospremniku «Starešin» (čija je gradnja pri završetku).

Pojedine dionice navedenih vodoopskrbnih podsustava su izgrađene i u funkciji, i to: glavni cjevovod Mali Lukoran-Preko-Kali-Kukljica, cjevovod Lukoran-Ugljan-Sušica-Muline, spojni cjevovod otok Ugljan-otok Ošljak. Glavni vodospremnik za naselje Sutomišćica, kao i za susjedna naselja Preko i Poljana, bio bi vodospremnik "Preko" spojen za magistralni opskrbni cjevovod Mali Lukoran-Preko-Kali-Kukljica. Naselje Sutomišćica obuhvaćeno je vodoopskrbnim podsustavom Preko, Poljana i Sutomišćica. Vodoopskrbna mreža je djelomično izgrađena, te se naselje napaja vodom iz smjera Poljane.

1.1.3.4. Odvodnja otpadnih voda

U sklopu rješavanja problematike odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda općina Preko je podijeljena na dva 'veća' kanalizacijska podsustava - područje naselja Preko i područje naselja Ugljan, te 'manji' podsustav naselja Lukoran.

Prema usvojenom idejnom rješenju (izradio "HIDROPROJEKT - ING" d.o.o. Zagreb) kanalizacijski podsustav područja naselja Preko predviđen je kao sustav razdjelne kanalizacije u kojem su objedinjene sanitarne otpadne vode naselja Preko, Poljana, Sutomišćica i Mali Lukoran na jednom (zajedničkom) uređaju za pročišćavanje otpadnih voda, smještenom na lokaciji između Preka i Sutomišćice), uz ispuštanje pročišćenih voda u akvatorij Zadarskog kanala, sjeverozapadno od otoka Ošljak i otočića Galovac.

Zbog svoje veličine, te položaja u prostoru u odnosu na kanalizacijske podsustave Preko i Ugljan, podsustav naselja Lukoran planiran je kao treći, manji, podsustav općine Preko sa razdjelnom kanalizacijskom mrežom, u kojoj će biti sakupljene sanitarne otpadne vode naselja, te transportirane i čišćene na uređaju za pročišćavanje otpadnih voda podsustava Preko.

Predložena lokacija uređaja za čišćenje otpadnih voda "PREKO" omogućava povezivanje sustava odvodnje naselja Preko, Poljana, Sutomišćica i Mali Lukoran sa podsustavom Lukorana. Ujedno, predstavlja i centralnu građevinu čišćenja i ispuštanja otpadnih voda šireg područja naselja Preko, uz objedinjavanje upravljačkog i nadzornog sustava svih crpnih stanica podsustava Preko i Lukoran. Predviđen je uređaj 'PRVOG STUPNJA ČIŠĆENJA' N=9905 ES, uz primjenu podmorskog ispusta u Zadarski kanal.

Naselje Sutomišćica, obuhvaćeno u sklopu kanalizacijskog podsustava Preko, nema izgrađenu cjelovitu kanalizacijsku mrežu, osim glavnog obalnog gravitacijskog kolektora (na jugozapadnom dijelu uvale Sutomišćica, gdje će biti izgrađena marina), crpne stanice "MARINA" s pripadajućim tlačnim cjevovodom, te dvaju sekundarnih kolektora gravitirajućih prema crpnoj stanici "MARINA". Obzirom na osobitosti naselja Sutomišćica, odabran je koncept razdjelne kanalizacije, gdje se zasebno rješava odvodnja sanitarnih, a zasebno oborinskih otpadnih voda. Kanalizacijska mreža za odvodnju sanitarnih otpadnih voda sastoji se od ukopanih gravitacijskih kolektora i tlačnih cjevovoda s pripadajućim građevinama (crpnim stanicama, oknima), kojima se otpadne vode iz kućanstava i ugostiteljskih objekata transportiraju prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda te, nakon obrade, disponiraju u recipijent - more.

Zbrinjavanje oborinskih otpadnih voda s krovnih površina, uređenih platoa i manipulativnih površina, kao i prometnica odvija se, u većoj mjeri nekontrolirano, te se iste upuštaju u podzemlje, odnosno najkraćim putem otječu u more. U nekolicini slučajeva događa se da se oborinske vode upuštaju u netom izgrađenu mrežu za odvodnju sanitarnih otpadnih voda, što predstavlja značajan problem u zbrinjavanju obiju vrsta otpadnih voda, kako u sanitarnom, tako i u tehničko-tehnološkom smislu.

Glavnina građevina na promatranom području odvodnju rješava septičkim jamama, koje predstavljaju neadekvatan način zbog upitne nepropusnosti. Uz to, opasnost od zagađenja prijeti i od individualnih obalnih ispusta, putem kojih se također rješava odvodnja otpadnih voda pojedinih građevina.

Postojeće stanje odvodnje sanitarnih otpadnih voda ne zadovoljava, niti u ekološkom, niti u sanitarno-tehničkom smislu.

1.1.3.5. Energetski sustav

Energetski sustav je uključen u državnu elektroopskrbnu mrežu. Postoji 35 kV dalekovod koji prolazi preko otoka Ugljana, od uvale Činta kod Čeprijande na SI obali do uvale Kobiljak na JZ obali, sa TS 110/35 kV na području kod zaseoka Ivanac, te 10 kV dalekovodi duž otoka Ugljana, preko Rivnja i Sestrinja, ali je za potpunu opskrbu potrebno realizirati još jedan 110/35 kV dalekovod duž otoka Ugljana, morskim putem do Sestrinja, duž otoka Sestrinja prema Molatu i ostalima udaljenim otocima.

Područje Sutomišćice pokriva Distribucijsko područje "Elektra Zadar". Opskrba energijom vrši se preko odcjepa sa magistralnog otočkog 10 kV (zračnog) dalekovoda, na koji je priključena jedina trafostanica 10/0,4 kV u naselju. Njen povoljan smještaj omogućava isporuku kvalitetne energije i na rubnim dijelovima naselja. Niskonaponska mreža je pretežito zračna i pokriva sve izgrađene dijelove unutar obuhvata plana pa

se može reći da je opskrba električnom energijom izgrađenih dijelova u obuhvatu UPU-a na zadovoljavajućoj razini.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

1.1.4.1. Prirodne vrijednosti

Osnovni potencijali Općine Preko proizlaze iz prirodnih karakteristika i položaja u prostoru. Sjeverna obala otoka Ugljana, prostor gdje se nalazi područje ovog UPU-a, je blažeg nagiba, pristupačna i pogodna za kupanje, te razvoj nautičkog i stacionarnog turizma. Promjene koje su nastale unutar područja Sutomišćica – jugozapad izgradnjom naselja i napuštanjem poljoprivredne djelatnosti, uglavnom su se negativno odrazile na očuvanje biološke raznolikosti i pejzažnih vrijednosti. Stoga područje Sutomišćica – jugozapad nije područje rasprostranjenosti zaštićenih (strogo zaštićenih, zaštićenih zavičajnih i stranih) svojiti, te nije ušlo u sastav buduće Nacionalne ekološke mreže. Na području obuhvata plana moguće je mjestimice naći male djelove ugroženih staništa: submediteranskih i epimediteranskih suhih travnjaka i bušika. Od prirodnih posebnosti, u dnu uvale Sutomišćica južno od lokalne ceste LC 63096 na k.č.br 399 nalazi se izvor podzemne vode – „vrulja“s neuređenom zelenom površinom (ne koristi se za javnu vodoopskrbu), koji je uređenim kanalom s otvorenim vodnim licem povezan s morem.

1.1.4.2. Kulturno-povijesno naslijeđe

Prema evidenciji Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Zadru, povijesna jezgra mjesta se formirala oko ladanjskog sklopa ljetnikovca Lantana. Ljetnikovac je jedan od najljepših i najpotpunije očuvanih primjeraka ladanjske barokne arhitekture 17.st., te je registriran kao kulturno dobro Republike Hrvatske i upisan u registar nepokretnih kulturnih dobara rješenjem br:18/25 od 5.kolovoza 1965. i kao takav uživa sve odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (N.N. 69/99, 151/03 i 157/03).

Ostale građevine obuhvaćene ovim UPU-om uglavnom su izgrađene tijekom 20.st. Starije građevine sagrađene početkom 20.st. svojom su impostacijom i tipološkim osobinama zadržali karakter građenja tipičan za povijesne jezgre otočkih mjesta na jadranskoj obali, dok su ovovremene građevine podignute kao, uvjetno rečeno, tipološki neovisne, slobodnostojeće ili dvojne kuće na pripadajućoj parceli.

Na jugozapadnom ulazu u mjesto uz glavnu lokalnu cestu nalazimo malu putnu kapelicu, „krajputaš“.

1.1.5. Obaveze iz planova šireg područja

Prilikom izrade ovog plana korištene su smjernice i primjenjeni obvezujući planski pokazatelji iz dokumenata prostornog uređenja područja Općine Preko, šireg područja Zadarske županije i Republike Hrvatske, a prema hijerarhiji prostorno planskih dokumenata.

1.1.5.1. Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske i Prostorni plan Županije

Temeljni dokument Prostornog uređivanja na području države je Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske. Strategija prostornog uređenja odredila je osnovne pravce razvoja cjelokupnog prostora države, te dala smjernice i pokazatelje za izradu prostornih planova županija, koji se posredno preko tih planova ugrađuju u sve planske dokumente užih područja. Prostorni plan Županije je dokument koji se u hijerarhiji prostornih planova nastavlja na Strategiju prostornog uređenja Republike Hrvatske, a nakon usvajanja, postao je planska osnova za izradu prostornih planova uređenja gradova i općina na području Zadarske županije i obvezujući dokument s kojim svi planovi nižeg reda na području županije moraju biti usuglašeni. Županijskim planom definirani su brojni kriteriji oblikovanja prostora, a za predmetno područje, vrlo je važan kriterij za dimenzioniranje građevinskih područja. Za ostala naselja Zadarsko – Biogradskih otoka (Ugljan i Pašman) u koje spada i Sutomišćica određena je najmanja gustoća stanovanja unutar građevinskog područja od 20 st/ha. Na temelju ovog kriterija su određene površine za širenje takvih naselja na području Općine Preko, pa tako dio tih površina ulazi i u obuhvat ovog plana.

Prostorni plan Županije obvezuje sve planove nižeg ranga u zaštiti poljoprivrednog zemljišta, obalnog područja, krajolika i osjetljivih prostornih struktura (otoka), prirodne i graditeljske baštine, mora, tla, zraka itd. On određuje smjernice za smještaj i veličinu turističkih i gospodarskih sadržaja, ograničava prekomjerno širenje građevinskog područja naselja (pogotovo na štetu poljoprivrednog zemljišta), u odnosu na pretpostavljeni rast stanovništva i veličinu postojećeg izgrađenog područja naselja.

1.1.5.2. Prostorni plan uređenja Općine Preko

Izradom Prostornog plana uređenja Općine Preko uvažene su prirodne i stvorene datosti područja općine, odnosno šireg okruženja, određeni ciljevi demografskog, gospodarskog i društvenog razvoja, te njihovo neposredno uklapanje u održivi razvoj područja Zadarske županije, a posredno i prostora države u cjelini. Prostornim planom uređenja općine utvrđena je obveza izrade urbanističkog plana uređenja naselja Sutomišćica –područje Sutomišćica-jugozapad, koji obuhvaća područje uz jugozapadnu uvalu Sutomišćica do groblja, te područje sjeverno od Goričine i Dolca ukupne površine 13.52 ha. Građevno područje naselja je definirano, odnosno razgraničeno na izgrađene i neizgrađene djelove, Od ostalih dokumenata prostornog uređenja koji su obrađivali dijelove Općine Preko, a imaju utjecaj na izradu ovog UPU-a treba izdvojiti:

- Detaljni plan uređenja uvale Sutomišćica iz 1998. godine koji je na snazi.

1.1.6. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke, te prostorne pokazatelje

Razvoj Općine Preko temelji se na prirodnim resursima - more, obala, prirodne ljepote, obradivo zemljište (maslinici) kao uvjetima za razvoj turizma, poljodjelstva, marikulture i ostalih društvenih i gospodarskih djelatnosti, te na pomorskom prometnom položaju - blizina kopna i županijskog središta, pomorskih puteva duž Jadrana (Pula-Rijeka-Zadar-Split-Dubrovnik) i poprečnih (lokalni Zadar-zadarski otoci i međunarodni plovni put Zadar-Ancona).

Starosna struktura na cijelom području općine Preko, pa tako i u naselju Sutomišćica je nepovoljna, a primjetan je i značajan pad broja stanovnika. Kao i ostali dio otočkog dijela županije, u prostorno-razvojnom i demografskom smislu to je vrlo osjetljiv prostor, već desetljećima podvrgnut kontinuiranom raseljavanju i odumiranju svih gospodarskih funkcija.

Općina Preko ima 55.0 km² sa gustoćom naseljenosti 70 st/km², što je više od prosječne gustoće naseljenosti Zadarske županije (44 st/km²). Samo naselje Sutomišćica ima ukupno 354 stanovnika, na površini od 3.8 km², a gustoća stanovništva je 93 st/km².

U svrhu poboljšanja starosne strukture stanovništva i samog rasta broja stanovnika, potrebno je poduzeti mjere ulaganja u gospodarske djelatnosti: promet, turizam, poljoprivredu, uslužne djelatnosti. Naselje Sutomišćica zajedno sa naseljima Poljana i Mali Lukoran čini prostorno-razvojnu cjelinu kao tradicionalna povrtlarska naselja, smještena u neposrednu blizinu naselja Preko, koje je administrativno i kulturno središte Općine.

Turizam je glavni izvor prihoda i uvjet vitalnosti Općine. Uz grad Zadar, kao povjesno i kulturno središte, Općina Preko i samo mjesto Sutomišćica u svojoj blizini ima četiri nacionalna parka: Paklencu, Plitvice, Slapovi Krke i Kornati, te park prirode Telašćica i Vransko Jezero. Turističkoj ponudi doprinose i brojni spomenici kulture i arheološki spomenici, koje treba obnoviti, zaštititi i primjereno prezentirati, te razvijati seoski turizam.

Poljoprivreda je druga važna gospodarska grana važna za Općinu Preko. Ona se uglavnom odnosi na maslinarstvo, te nešto na vrtlarstvo, vinogradarstvo i voćarstvo. Maslinici pokrivaju većinu poljoprivrednih površina Općine, od kojih su mnogi zapušteni i obrasli borom i makijom, te ih je potrebno obnoviti i poticati sadnju novih.

Razvijanje turizma, odnosno poljodjelstva, podrazumijeva ulaganje u vodoopskbu, odvodnju te drugu infrastrukturu.

Razvojem gospodarstva na ovom području stvoriti će se i kvalitetnija materijalna osnova društvene zajednice, te na taj način omogućiti nadgradnja i podizanje općeg društvenog standarda. Pozitivni trendovi u gospodarstvu neminovno će se odraziti i na ukupan razvoj, te izazvati lančane procese poboljšanja u svim segmentima života i djelovanja ljudi.

Zbog blizine Zadra i kvalitetnije prometne povezanosti naselje Sutomišćica ima mogućnost, razvijati se kao prigradska zona Zadra s brojnim dnevnim migrantima i ostalim karakteristikama suburbanih naselja. Budući da postoji znatan interes za širenje stambene izgradnje na neizgrađenom građevinskom području, može se zbog svega navedenog očekivati širenje i razvoj mjesta unutar obuhvata ovog plana.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja

Prostornim planom uređenja Općine Preko se utvrđuju sljedeći temeljni ciljevirazvoja općinskog značaja, od kojih su sljedeći od posebne važnosti za područje obuhvata UPU.

- definiranje demografskog razvoja u svrhu poboljšanja starosne strukture stanovništva i samog rasta broja stanovnika kroz poduzimanje mjera ulaganja u gospodarske djelatnosti.
- povoljan odabir prostorno razvojne strukture prema postojećim komparativnim prednostima Općine Preko, kao što su: klima, izrazito maritimna općina pogodna za poljoprivredni razvoj i turizam, te nautički turizam.
- svrhovito razvijanje prometne i komunalne infrastrukture (luka i marina Sutomišćica, lokalne prometnice), kao preduvjet za razvoj gospodarstva i društvene infrastrukture.
- utvrđivanje prirodnih vrijednosti i posebnosti, te kulturno-povjesnih cjelina, koje nisu zaštićene posebnim propisima o zaštiti prirode i zaštiti spomenika kulture, te izraditi detaljni registar spomenika i cjelina kulturno-povjesne baštine, te arheoloških lokaliteta.
- zaštita krajobraznih vrijednosti.

Navedene ciljeve potrebno je planski ostvarivati sustavom dokumenata prostornog uređenja kroz njihovu izradu i donošenje na način, da se osigura racionalno korištenje i zaštita prostora, skladan demografski razvoj, te unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture.

2.1.1. Demografski razvoj

Osnovne odrednice demografskog razvoja određene su planskim dokumentima višeg reda, prvenstveno Strategijom i Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske, te Prostornim planom uređenja Općine Preko. Strategijom je utvrđeno da se u Hrvatskoj odvijaju brojni nepovoljni demografski procesi: stagnacija prirodnog prirasta i migracija stanovništva prema velikim makroregionalnim centrima. Zbog toga dolazi do depopulacije u velikim područjima manje ili slabije razvijenosti. Strateški ciljevi demografskog razvitka zemlje su:

- osigurati uvjete za pozitivne učinke širenja procesa urbanizacije u svim djelovima Hrvatske
- osigurati ravnomjerniji razmještaj stanovništva na prostoru Hrvatske

Starosna struktura općinskog stanovništva je nepovoljna, a primjetan je i značajan pad broja stanovnika u većini naselja, pa tako i u Sutomišćici sa 441 stanovnika prema popisu iz 1991. godine, na 354 stanovnika prema popisu iz 2001. godine

Planirani demografski razvoj općinskog prostora u cjelini temelji se na sljedećim pogodnostima ovog područja:

- blizina i prometna povezanost s Zadrom, Županijskim centrom s visokom koncentracijom radnih mjesta i stanovanja, iz kojeg će dio stanovnika nastojati ostvariti kvalitetno stanovanje na susjednim (rijeđe naseljenim) područjima,
- blizina mora, koje je ovdje višestruko pogodno za rekreaciju (kupanje, šetanje, jedrenje, odmor) čine Sutomišćicu privlačnom za stanovanje,
- relativna neizgrađenost područja gdje raspoloživost terena dozvoljava izgradnju manjih gustoća u manjim građevinama.

U svrhu poboljšanja starosne strukture stanovništva i samog rasta broja stanovnika, potrebno je poduzeti mjere ulaganja u gospodarske djelatnosti: promet, turizam, poljoprivredu, uslužne djelatnosti.

U skladu s time očekuju se između ostalog i veće potrebe za izgradnjom, kako bi se osigurao smještaj novodoseljenom stanovništvu i razvijao turizam. Stoga je najveći dio prostora Urbanističkog plana uređenja Sutomišćica jugozapad, namijenjen za mješovitu pretežno stambenu izgradnju i to za izgradnju, obiteljskih kuća i stambenih zgrada, kako bi kakvoća stanovanja ostala na visokoj razini. Također su planirani i prostori za izgradnju građevina društvenog standarda, športa i rekreacije kao i zelene površine.

2.1.2. Odabir prostorno razvojne strukture

U odabiru buduće prostorno razvojne strukture promatranog područja maksimalno je uvažena postojeća struktura izgrađenog prostora u obuhvatu plana, kao i prostorna struktura šireg područja, uz poštivanje osnovnih smjernica utvrđenih PPUO Preko. Za razliku od dosadašnjih dokumenata prostornog uređenja, PPUO Preko kroz prostor i okoliš manifestiraju se drugi aspekti razvitka, te je za definiranje prostornog uređenja općine bitno osmišljavanje sveukupne gospodarske, socijalne i demografske strategije. Utvrđena je prostorno razvojna cjelina Općine sastavljena od naselja Sutomišćica, Poljana i Mali Lukoran

kao poljoprivrednih naselja. Prostorno razvojna struktura planira se prema postojećim komparativnim prednostima Općine Preko, a to su: klima, izrazito maritimna općina, što pogoduje poljoprivrednom razvoju, turizmu i nautičkom turizmu.

Područje obuhvata ovog plana, je ocjenjeno kao zona s određenim potencijalom za budući razvoj naselja Sutomišćica. Postojeća parcelacija unutar neizgrađenog dijela obuhvata UPU je ruralnog karaktera, formirana za potrebe poljoprivrednog korištenja ovog zemljišta, te kao takva ne može biti osnova za njegovu urbanizaciju. Radi potreba formiranja primjerenih građevinskih parcela tu će naslijeđenu parcelaciju biti potrebno znatno mijenjati, odnosno najčešće spajati dvije i više postojećih parcela. Prometna mreža će se povući tako, da u najvećoj mogućoj mjeri uvažava zatečenu parcelaciju, te omogućava relativno jednostavno formiranje novih parcela spajanjem više postojećih. Organizacija prostora unutar obuhvata ovog plana biti će određena mrežom novih, te postojećih ulica i puteva, a trase će se postaviti da maksimalno uvažavaju postojeću prometnu mrežu i izgrađenu strukturu.

Povijesne, urbane, pa i prirodne vrijednosti područja obvezuju na sistematski pristup, kojim će se postojeće vrijednosti prostora ne samo zaštititi i sačuvati, već i dostojno prezentirati. Pri tome se podrazumijeva niz graditeljskih, tehničkih i organizacijskih mjera, kojima je simbolična i uporabna obnova i usklađenje zatečenog stanja u prostoru s društvenim i kulturnim aspiracijama, te infrastrukturnim i tehničkim potrebama.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.3.1. Sustav prometa

Na području cijele Općine potrebno je obnoviti (proširiti) postojeće prometnice između naselja i zaseoka, te realizirati devijaciju otočne ceste državnog značaja od spoja s postojećom cestom ispod brda Starešin kod naselja Lukoran, uz jugozapadne rubove brda Ruševac, Bučolić, Križina i Vrh, do područja Završća gdje se spaja s odvojkom za luku Preko. Postojeći dio sadašnje državne ceste DC 110 koja prolazi kroz naselje Preko postati će županijskog značaja, te je potrebno cestovnom signalizacijom ili na drugi način osigurati sigurnost prometa u naselju. Upravo na tu, navedenu dionicu državne ceste koja će postati županijska, spaja se naselje Sutomišćica.

Prostornim planom općine spojna cesta nove županijske ceste sa središtem naselja Sutomišćica određuje se kao lokalna cesta LC 63096. Navedena lokalna cesta će kao glavna prometnica prolaziti središnjim dijelom naselja, te na taj način povezati u cjelinu dosta razveden obuhvat dijela naselja. Iz tog razloga potrebno je ostvariti što više veza, po mogućnosti kontinuiranih između najudaljenijih dijelova naselja na lokalnu cestu i to prvenstveno koristeći već postojeće puteve, ali i nadopunjavanjem potrebnim longitudinalnim i poprečnim prometnicama. Poboljšanje tehničkih elemenata postojeće mreže izvesti će se predviđenim rekonstrukcijama.

2.1.3.2. Komunalna infrastruktura

Stanje u pogledu opremljenosti promatranog područja komunalnom infrastrukturom još uvijek nije zadovoljavajuće, osobito u pogledu vodoopskrbe i odvodnje. U izgrađenim dijelovima naselja obuhvata ovog plana dostupna je električna energija, voda i telekomunikacijski priključak, dok pitanje odvodnje otpadnih voda još nije riješeno.

Planom treba predvidjeti proširivanje komunalne infrastrukture, naročito odvodnje otpadnih voda u područja svih ulica, te priključivanje novih objekata na infrastrukturnu mrežu. U okvirima postojeće mreže komunalnih instalacija, standard u budućnosti treba podizati prvenstveno u kvalitativnom pogledu.

a) Telekomunikacijski sustav

Telefonski komunikacijski sustav je uklopljen u državni i međunarodni sustav preko centrale Split–mreža Zadar. Automatska telefonska centrala nalazi se i u mjestu Sutomišćica.

Pravac svjetlovodnog podzemnog kabela ide od mjesta Ugljan duž otoka Ugljana i Pašmana prema Biogradu te je dijelom izveden (od mjesta Ugljana do Lukorana).

Na prostoru obuhvata UPU postoji djelomično izgrađena podzemna telekomunikacijska mreža. Priključci objekata na javnu telekomunikacijsku mrežu izvedeni su zračnim instalacijskim kabelima. Cilj prostornog uređenja je izgradnja telekomunikacijske mreže, koja će osim govorne usluge udovoljiti modernim zahtjevima komunikacije za prijenos informatičkih, audio i video signala.

Koncept telekomunikacijske mreže u područjima većeg mjesta je FTTC (optička nit do blizine pretplatnika). Inicijalne hibridne optičko-bakrene telekomunikacijske mreže graditi će se korištenjem

kabelske kanalizacije, čime će se omogućiti etapna i ekonomski racionalna nadgradnja, sukladno komercijalno raspoloživim resursima.

Kabelska kanalizacija polaže se u sklopu čestica cesta i javnih površina. Također ju je potrebno graditi u skladu sa sintezom komunalnih instalacija te Uputama za planiranje, projektiranje i građenje kabelske kanalizacije. Prema Zakonu o telekomunikacijama investitor prigodom gradnje građevine mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove i za vodove za kabelsku televiziju i mora u objekat ugraditi potpunu telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni objekta, koja uključuje i vodove za zajednički antenski sustav i kabelsku televiziju.

b) Vodoopskrbni sustav

Opremljenost promatranog područja komunalnom infrastrukturom iz perspektive vodoopskrbnog sustava nije na zadovoljavajućem nivou. Budući da razvoj javne vodoopskrbne mreže predstavlja jednu od osnova kvalitetnog življenja, kao cilj plana, postavlja se izvođenje novih cjevovoda u planiranim, te djelomično u postojećim ulicama, koji će se priključiti na postojeću mrežu. Također uz izvođenje vodoopskrbne mreže u novoformiranim ulicama planira se izvođenje i nadzemnih hidranata. Planom se predviđa priključivanje novih građevina na vodoopskrbnu mrežu.

c) Sustav odvodnje otpadnih voda

Opremljenost promatranog područja komunalnom infrastrukturom iz perspektive odvodnje otpadnih voda nije na zadovoljavajućem nivou. Izniman razvoj javne vodoopskrbne mreže, što predstavlja jednu od osnova kvalitetnog življenja, neminovno uzrokuje i proporcionalno povećanu količinu sanitarnih otpadnih voda, čije zbrinjavanje u nepropusnim septičkim jamama više ne predstavlja kvalitetno rješenje. Također, razvoj naselja, izgradnja građevina različite namjene, te uređenje novih prometnica, manipulativnih površina i sl., neminovno uzrokuju povećanje količina oborinskih otpadnih voda s uređenih površina, te iziskuju kontroliranije zbrinjavanje istih s upuštanjem u recipijent na odgovarajućim lokacijama.

U području gotovo svih ulica i postojećih i novoplaniranih, potrebno je predvidjeti izvedbu mreže cjevovoda odvodnje sanitarne otpadne vode s pripadajućim revizijskim oknima, uz obvezno priključivanje i postojećih i novih objekata. Također, potrebno je predvidjeti adekvatno zbrinjavanje oborinskih otpadnih voda, ovisno o koeficijentu otjecanja, intenzitetu oborina, veličini slivne površine i sl.

d) Energetski sustav

Planovima višeg reda nije predviđena unutar granica ovoga plana izgradnja elektroenergetskih objekata prijenosnog naponskog nivoa. Distributivnu mrežu naponskog nivoa 10(20) i 0,4 kV potrebno je graditi na način da postojećim i budućim potrošačima osigura kvalitetno i sigurno napajanje. Novi 10(20) kV vodovi graditi će se isključivo s podzemnim kabelima, a trafostanice 10(20)/0,4 kV kao kabelske TS. Niskonaponsku mrežu razvijati također s podzemnim kabelima, osim u dijelovima gdje se postojeću nadzemnu mrežu zadržava (dogradnja i rekonstrukcija) iz razloga što su priključci građevina izvedeni kao nadzemni, a koridori postojećih i budućih prometnica male širine.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja

Općina Preko bogata je vrijednim prirodnim i graditeljskim osobinama, vrijednostima koje trebaju biti maksimalno iskorištene u gospodarskom smislu, a posebno u turizmu. Novoformirana građevinska područja bez obzira na sadržaje na koje se odnose, definitivno uvode red u bespravno-stihijsku izgradnju, čuva se još uvijek neizgrađeni dio obalnog pojasa od bespravne izgradnje, kao dio krajobraznih i prirodnih vrijednosti. Prostorne posebnosti predmetnog područja očuvati će se kroz interpolaciju novih prostora i sadržaja u okvirima postojeće prostorne strukture. Na taj će se način nove građevine uskladiti sa već formiranim prostornim i ambijentalnim karakteristikama u izgrađenom dijelu obuhvata plana.

Prilikom izgradnje i obnove potrebno je voditi računa o morfološkim osobinama lokalne arhitekture, o autohtonim materijalima i bojama, te ih upotrebljavati i prilikom opreme ulica, urbane opreme i sl. Planskim mjerama i ograničenjima onemogućiti će se izgradnja građevina, koji bi tipološkim i oblikovnim karakteristikama odskakali od utvrđenih modela gradnje u ovom području obuhvata plana.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih, kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Sažimajući osnovne postavke i odrednice Strategije i Programa prostornog uređenja Republike Hrvatske vezane uz racionalno korištenje i zaštitu prostora kao državnog i nacionalnog resursa, u skraćenom i pojednostavljenom obliku može se reći:

- Prostor je nacionalno, neobnovljivo dobro od posebnog interesa i resurs koji ima svoje nosive kapacitete, specifičnost i održivost.
- Zaštita prostora provodi se na dva načina – namjenom prostora i načinom korištenja prostora.
- Zaštićena područja obuhvaćaju naseljen prostor (antropogene zone) i prirodna područja (krajobraz).
- Namjena prostora određuje se sukladno prirodnim pogodnostima i osjetljivosti prostora za odvijanje određenih aktivnosti u njemu.
- Način korištenja prostora razgraničuje se temeljem kriterija zaštite prostora, uvjetovan je kategorijom osjetljivosti prostora.

Kako bi se racionalizirala nova gradnja na području Sutomišćice, urbani razvoj se prvenstveno treba koncentrirati na sanaciju i interpolaciju u dosada izgrađenim urbanim područjima, te novu izgradnju u zonama, koje je moguće jednostavno opremiti prometnom i komunalnom infrastrukturom, a čijom gradnjom se racionalizira izgradnja novih uličnih poteza. Pri tome prostor obuhvaćen ovim planom ima značajan potencijal za razvoj naselja Sutomišćica.

U području obuhvata UPU za naselje Sutomišćica – područje Sutomišćica jugozapad površine 13.52 ha, danas živi nešto manje od 100 stanovnika, a gustoća stanovanja iznosi cca 7.39 st/ha.

Jedan od najvažnijih zadataka urbanističkog plana uređenja je definiranje načina korištenja i zaštite prostora. Provedbenim odredbama ovog plana će se strogo definirati način i postupak gradnje svih građevina unutar obuhvata UPU, a naročito onih s mogućim negativnim utjecajem na okoliš, te realizaciji pojedinih zahvata u najvećoj mjeri koristiti dostignuća suvremene tehnologije i poštivati zakonske propise vezane uz zaštitu okoliša. Planiranim zonama u neizgrađenom dijelu i dopunjavanjem postojeće prometne mreže povezati će se pojedini dijelovi naselja u ubuhvatu UPU-a tj. objediniti u urbaniziranu, komunalno i infrastrukturno opremljenu cjelinu.

Unutar pretežno izgrađenih dijelova, kao i neizgrađenih dijelova obuhvata UPU, omogućiti će se izgradnja novih objekata na svim neizgrađenim parcelama, prema lokacijskim uvjetima iz provedbenih odredbi ovoga Plana.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Neizgrađne površine unutar obuhvata ovog Plana najvećim dijelom su namijenjene za mješovitu namjenu pretežno stambenu, gradnju srednje gustoće, a u središnjim dijelovima obuhvata osigurane su i značajnije površine za šport i rekreaciju, te javno zelenilo, kao logični spoj i nastavak buduće ozelenjene šetnice uz more - lungo mare s prirodni krajobrazom izvan zahvata.

Naselje Sutomišćica je do sada bilo uglavnom poljoprivredno naselje, međutim gradnjom marine (sjeverozapadni dio obale neposredno uz obuhvat Plana) urediti će se obala s vezovima, te će naselju Sutomišćica dati novi poticaj za razvoj i uređenje. U skladu s tim potrebno je osigurati i prostor za pojedine sadržaje koje prate organizaciju života u stambenom naselju, kao što su građevine društvenog standarda, kulturne i zabavne institucije, razni poslovni prostori i građevine, ugostiteljski, turistički, trgovački i uslužni sadržaji i dr.

Formiranjem mreže prometne infrastrukture usklađene sa postojećom odnosno planiranom cestovnom mrežom, osigurati će se preduvjeti za opremanje zemljišta komunalnom infrastrukturom, što znači vodoopskrbu svih izgrađenih dijelova i onih predviđenih za gradnju, odvodnju otpadnih i oborinskih voda naselja, postavljanje elektroenergetske mreže, kao i telekomunikacijskih instalacija. Kod izvođenja novih ulica, ukoliko prostorne mogućnosti to dopuštaju, poželjno je planirati drvorede.

Postavljanje trasa i građevina infrastrukture izvršiti će se u suradnji sa javnim poduzećima, koja su nositelji djelatnosti i gospodare infrastrukturnim sustavima.

Vođenje trasa infrastrukture u postojećim ili planiranim koridorima prometnica koordinirati će se kako bi se zaštitila cjelovitost prirodnih i stvorenih struktura uz minimalno moguće narušavanje okoliša.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Radi lakšeg praćenja programskih i planskih postavki, te posebno jasnog određenja načina i uvjeta gradnje u ovom UPU-a izvršena je uvjetna podjela građevinskog područja na prostorno - građevinske predjele. Ova podjela određena je temelju nekoliko kriterija, kako slijedi:

- Raščlamba površina građevnih područja dana u PPUO Preko;
- Postojeća struktura izgradnje u prostoru;
- Planirano uređenje i izgradnja prostora;
- Prostorna ograničenja;

Temeljem iznesenih kriterija građevinsko područje podijeljeno je na više predjela, prostorno – građevinskih cijelina sa ukupnom površinom od 13.52 ha.

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Nepostojanjem sveobuhvatnih i dugoročnih strategijskih planova razvoja otoka Ugljana, a time niti Općine Preko, uvjetuje se Program izgradnje i uređenja prostora. Plan izgradnje i uređenja prostora temelji se prvenstveno na raspoloživim prostornim resursima i spoznajama, pretpostavljenim trendovima razvoja, općim potrebama naselja, te detaljnijoj inventarizaciji područja obuhvata ovog UPU-a. Stoga je kao prvenstveni cilj ovog UPU-a, dati program gradnje i uređenja prostora. Program gradnje i uređenja prostora kreće sa polazišta ekonomičnosti i harmoničnosti gradnje, te planira uređenje prostora za scenarij dugoročnog razvitka ovog dijela naselja Sutomišćica kao rezidencijalnog područja, pretežito sekundarnog stanovanja, sa vrlo izraženom turističkom djelatnosti. Isto tako, kod planiranja se uzimaju u obzir posebnosti položaja ovog predjela naselja Sutomišćica, kao što je smještaj uz državnu cestu, te prolazak lokalne ceste središnjim dijelom obuhvata plana, zatim smještaj planirane luke nautičkog turizma u blizini, mjesno groblje sa crkvom koje je smješteno rubno uz granicu obuhvata.

Jedan od ciljeva izrade ovoga Plana, koji prethodi izradi programa gradnje i uređenja prostora, je analiza postojeće izgrađene strukture, te prepoznavanje njenih osobitosti i vrijednosti, kako bi se predvidjela strategija razvoja prostora, kojom bi se u najvećoj mjeri iskoristile trenutne datosti i prepoznala ograničenja.

Kao posljednji cilj, ovim planom predviđa se nadgradnja i dovršenje ovog područja korištenjem određenih prostorno-planskih gradograditeljskih elemenata, kao što je postava mreže prometnica i infrastrukturnih sustava, određivanje namjena i uvjeta gradnje, mjere očuvanja, uređenja i unapređenja stanja okoliša.

Prostor obuhvata Urbanističkog plana uređenja obuhvaća područje Sutomišćica – jugozapad: područje uz jugozapadnu obalu uvale Sutomišćica do groblja i područje sjeverno od Goričine i Dolca te neizgrađeni dio građevnog područja.

Prostorni plan uređenja općine utvrdio je osnovne kriterije uređivanja općinskog prostora, kojih se pridržavalo i uzelo kao temelj izrade ovog UPU-a.

U izradi plana je uvaženo načelno opredjeljenje lokalne zajednice za uređenjem ovog prostora kao kvalitetne životne sredine, odnosno namjera da se najveći dio nove stambene izgradnje predvidi za izgradnju obiteljskih kuća lokalnog stanovništva sa mogućnošću gradnje manjih kapaciteta za smještaj gostiju. Samo naselje u gospodarskom smislu trenutno je u najvećoj mjeri usmjereno na poljoprivrednu proizvodnju. U skladu s time, ovim je planom određena osnovna namjena prostora, koja je detaljnije opisana u sljedećem poglavlju.

Prema tome, neizgrađene površine između postojećih izgrađenih područja planiraju se popunjavati u prvom redu stambenim zgradama, uz mogućnost obavljanja prikladnih gospodarskih djelatnosti, uz uređenje javnih površina za boravak ljudi i manji sportsko-rekreacijski sadržaj. Za ostale, intenzivnije, gospodarske djelatnosti predviđeno je područje uz državnu cestu DC 110, koje je najbolje prometno povezano.

Unutar obuhvata plana u središnjem dijelu uz obalu, unutar cestovnih pojaseva, kao i u uvjetima za uređenje građevnih čestica, te na prostoru uz župni dvor predviđeno je uređivanje zelenih površina.

Najznačajniji zahvat unutar obuhvata Plana u pogledu cestovne infrastrukture biti će proširenje postojeće prometnice (postaje lokalna prema PPUO) koja vodi u sam centar naselja i povezuje ga s državnom cestom (koja postaje županijska prema PPUO). Predviđeno je ozelenjavanje ove prometnice niskim zelenilom, te njeno opremanje pješačkim stazama.

3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora ujedno predstavlja i strukturalnu organizaciju prostora, odnosno određuje posebnosti načina korištenja površina. Namjena površina određena prema Građevnim površinama PPUO Preko, a uzimajući u obzir prirodne datosti prostora, pogodnosti terena za građenje, osiguranje osnovnih uvijeta za opremanje već izgrađene gradnje, kao i njezin raspored u prostoru, odnosno planiranjem racionalnog i ekonomičnog infrastrukturnog sustava, vodeći pri tom računa o zaštiti kulturno-povijesnog naslijeđa, očuvanju prirodne ravnoteže i zaštiti okoliša.

Prepoznavanjem komparativnih prednosti ovog dijela naselja Sutomišćica, kao što su blizina općinskog središta Preko, i trajektnog pristaništa Preko-Zadar sa trajektnom linijom visokog takta, blizina državne ceste DC 110 sa prometne strane i već postojeća izgradnja stambene namjene, kao i smještaj crkve i župnog dvora, daju smjernice za uređenje naselja visoke kakvoće stanovanja. Upravo iz ovog razloga je najveći dio prostora obuhvaćenog UPU namijenjen razvoju struktura naselja, odnosno građevina za stanovanje i obavljanje svih pratećih funkcija.

Planom su određene sljedeće namjene površina unutar obuhvata naselja Sutomišćica - jugozapad:

Mješovita pretežno stambena namjena

Mješovita pretežno stambena namjena obuhvaća površine na kojima se mogu graditi zgrade stambene i pretežno stambene namjene, a po potrebi, ali u manjoj mjeri i ostale zgrade koje ne smiju režimom rada, prometom, bukom ili načinom korištenja narušavati kakvoću stanovanja, kao što su poslovne zgrade, poslovno-stambene zgrade, a koje režimom korištenja ne utječu nepovoljno na okoliš, te zgrade javne i društvene namjene.

Planom se izdvajaju cjeline stanovanja više gustoće koje se odnose na cjelovito izgrađene dijelove/jezgre naselja koje se u građevnim područjima PPUO Preko označavaju oznakom SO, odnosno na niže gustoće unutar kojih su ostali izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevnog područja. Jedan od zadataka ovog Plana je utvrditi mjere zaštite ambijentalnih vrijednosti navedenih područja naselja kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvala njihova izvornost i odredili elementi gradnje kojima bi se osigurala primjerena slika naselja. U ovim područjima omogućit će se rekonstrukcija i adaptacija postojećih građevina, kao ujedno i izgradnja na svim neizgrađenim katastarskim česticama u skladu sa lokalnim uvjetima.

U mješovitim – pretežno stambenim predjelima isključuje se podizanje građevina ili smještaj unutar stambenih ili pomoćnih građevina djelatnosti koje narušavaju režimom rada, bukom, prometom, opasnošću od eksplozije, neugodnim mirisom i prašinom ili na bilo koji drugi način zagađuju okoliš, te smanjuju kakvoću korištenja prostora u stambenom smislu, zatim veće trgovine, kasina, građevine namijenjene proizvodnom zanatstvu.

- Oznakom M1 označena je mješovita pretežno stambena namjena, više gustoće u cjelovito izgrađenim dijelovima/jezgrama naselja

Površine mješovite pretežno stambene namjene više gustoće stanovanja i gradnje, označene oznakom M1, su pretežito izgrađena područja, koja se u građevnim područjima PPUO Preko označavaju s SO. Unutar ovih područja zatečene su stambene građevine povijesne jezgre naselja, sa nepravilnom, često podstandardnom, matricom ulica, ali visoke ambijentalne vrijednosti. Ovim planom se na ovim područjima postavlja dostatna mreža javnih prometnica, uređuju se odnosi sa rubnim područjem i nastoji se postići visok stupanj uređenosti i prostorne artikulacije. Ovi prostori se osim toga, smatraju prostorima afirmacije i identiteta naselja.

Na ovim prostorima omogućuje se građenje, rekonstrukcija i adaptacija stambenih građevina koje mogu biti obiteljske kuće, stambene građevine sa 4 stana ili sa najviše jednom poslovnom jedinicom i tri stana, kao i manjim građevinama namijenjenih turizmu smještajnog kapaciteta do 20 ležajeva

- Oznakom M2 označena je mješovita pretežno stambena namjena, niže gustoće u pretežno izgrađenim dijelovima naselja, te u neizgrađenim dijelovima građevnog područja

Površine mješovite pretežno stambene namjene niže gustoće stanovanja i gradnje predviđena je unutar ostalih izgrađenih površina, te neizgrađenih površina. Na ovim područjima dozvoljena je gradnja

stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih zgrada sa najviše 6 stanova, a po potrebi, ali u manjoj mjeri, i ostalih zgrade koje ne smiju režimom rada, prometom, bukom ili načinom korištenja narušavati kakvoću stanovanja, kao što su poslovne zgrade, poslovno stambene zgrade, a koje režimom korištenja ne utječu nepovoljno na okoliš, te zgrade javne i društvene namjene. Na ovim područjima dozvoljava se gradnja turističko-ugostiteljskih građevina, kao što su hoteli, restorani sa salom preko 200 mjesta i drugi turističko-ugostiteljske građevine sa smještajnim kapacitetom do 80 kreveta.

Gospodarska – pretežno uslužno-obrtnička namjena

- Oznakom K označena je gospodarska namjena – poslovna, pretežno uslužno-obrtnička

Gospodarska – poslovna, pretežno uslužno-obrtnička namjena obuhvaća površine na kojima se mogu graditi sve vrste poslovnih, uredskih i trgovačkih zgrada, veće trgovine, prodajni saloni, zgrade za malo poduzetništvo, kao i poslovne zgrade vezane uz komunalno-uslužnu namjenu, reciklažna dvorišta, te prateće ugostiteljske zgrade sa živom glazbom i mogućnošću rada noću, kasina, kao i manji hoteli do 80 ležaja, restorani sa salom preko 200 mjesta, manje prateće zgrade za sport i rekreaciju, zatim perivoji i šetališta, sve vrste obrtničkih i drugih manjih gospodarsko-proizvodnih zgrada (proizvodno zanatstvo – stolarske i bravarske radionice, lakirnice, automehaničarske, autolimarske i lakirerske radionice i autopraonice, klesarske radionice, radionice za preciznu mehaniku, pogoni male privrede i slično), isto kao i manja skladišta i servisi, te prateće ili samostalne trgovačke, poslovne, upravne i uredske zgrade. Za potrebe osnovne gospodarske namjene omogućuje se gradnja stana na građevnoj čestici u sklopu poslovne zgrade.

Kod gospodarske namjene neobično je važno neizgrađene površine oblikovati visokim nasadima, na lijep način urediti ogradu čestice i voditi računa o veličini gabarita građevine, jer ove građevine umnogome utječu na sliku naselja, a osim toga smještene su na jednom od ulaza u Sutomišćicu. Ovakav smještaj vrlo je pogodan, jer se nalazi uz državnu cestu, što je vrlo dobar smještaj u smislu prometne povezanosti i dostupnosti, na kraju naselja i udaljen od morske obale. U ovaj prostor trebalo bi se usmjeravati sve gospodarske djelatnosti, koje se ne mogu obavljati unutar mješovite namjene.

Športsko-rekreacijska namjena

- Oznakom R označena je športsko-rekreacijska namjena

Športsko rekreacijska namjena obuhvaća površine za građenje zgrada u funkciji športa i rekreacije kao što su športske dvorane, stadioni i druge zatvorene i otvorene športske građevine sa ili bez gledališta, te drugi poslovni prostori i sadržaji.

Površine za sport i rekreaciju planiraju se unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja na način, da se osigura primjerena dostupnost korisnicima prostora sukladno stručnim normativima, odnosno pravilima struke, a neizgrađene površine treba oblikovati visokim nasadima.

Javni parkovi, šetališta, dječja igrališta i druge zelene površine

- Oznakom Z1 označeni su javni perivoji i šetališta

- Oznakom Z2 označena su dječja igrališta i druge zelene površine

Javni perivoji i šetališta su uređeni prostori, planski oblikovani, namijenjeni odmoru i rekreaciji građana, te unapređenju slike naselja. Planiraju se i dječja igrališta: mala dječja igrališta za djecu predškolskog uzrasta (do 7 godina) i velika dječja igrališta za djecu školskoga uzrasta (7-14 godina).

Kao značajnije perivojno područje planirana se uređenje prostora oko župnog dvora i u samom centru obuhvata u dnu uvale Sutomišćica uz izvor podzemne vode – vrulju, unutar prometnih pojaseva i unutar sportsko-rekreacijske namjene. Vodilo se računa i o uvijetima uređenja građevne čestice, kako stambenih tako i ostalih, kako bi se ostvarila željena slika naselja ozelenjenog visokim nasadima.

Perivoje, kao i sve ostale javne pješačke površine, treba planirati, projektirati i izvesti na način da se osigura primjerena dostupnost korisnicima prostora sukladno stručnim normativima.

Infrastrukturni sustavi

Oznakom IS označene su površine infrastrukturnih sustava:

- **Oznakom IS1 označene su površine infrastrukturnih sustava - promet**
- **Oznakom IS2 označene su površine infrastrukturnih sustava – elektroopskrba**
- **Površine bez posebne oznake namijenjene su prometnim koridorima u kojima se uz prometne površine mogu izvoditi i instalacije energetske, telekomunikacijske i komunalne infrastrukture.**

Površine infrastrukturnih sustava obuhvaćaju gradnju i vođenje infrastrukture na posebnim prostorima i česticama, te linijske i površinske građevine za promet, kao i njihove zaštitne pojaseve. Ovi prostori nemaju posebne boje. Na površinama predviđenim za linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine, iz predhodnog stavka, mogu se graditi i uređivati:

- Ulična mreža;
- Prometne zgrade, parkirališta i garaže;
- Autobusne stanice;
- Biciklističke staze i pješački putovi;
- Benzinske postaje s pratećim servisnim uslugama, javne garaže;
- Javne gradske površine.

Oznakom Is označene su područja zaštitnih infrastrukturnih pojaseva:

Prema Prostornom planu općine Preko izdvojen je sustav elektrike – trafostanice 10kV i komutacijske građevine, koji se označuje (**Is1**) i boji kao sivi ton na mjestu 10kV dalekovoda, koji u svojem zaštitnom pojasu propisuje posebne uvijete gradnje.

Isto tako, Prostornim planom općine Preko dani su zaštitni pojasevi razvrstanih cesta koji se prikazuju sivim tonom, a čine ih državna cesta DC 110, čiji zaštitni pojas se ovim planom označuje oznakom (**Is2**) i lokalna cesta LC 63096, čiji se zaštitni pojas ovim planom označuje oznakom (**Is3**);

Ovim Planom predviđeni su koridori javnih prometnih površina, te je izvršena kategorizacija prometnica unutar njegovog obuhvata (predviđene su tri kategorije prometnica: glavne, sabirne i stambene ulice). Formiranjem mreže prometne infrastrukture usklađene sa postojećom cestovnom mrežom, osigurati će se preduvjeti za opremanje novoformiranih parcela svom potrebnom komunalnom infrastrukturom.

Planom su također predviđene površine za uređivanje parkirališta u području uz gusto izgrađena područja središta naselja, gdje nije moguće osvariti kolni prilaz do svih građevinskih parcela, dok je na ostalim izgrađenim i neizgrađenim površinama stambene namjene parkirališna mjesta potrebno osigurati unutar građevinskih parcela.

Važno je spomenuti vrlo dobar prometni položaj ovog dijela Sutomišćice, jer se nalazi na ulazu s državnom cestom DC 110. S druge strane udaljenost središta ovog dijela naselja i trajektnog pristaništa je svega 3,5 km, dok trajekti polaze svakih 30-ak minuta, što znači kako se do samog središta Zadra može stići u vremenskom periodu 45-60 minuta, što svakako daje mogućnost promatranja ovog područja kao predgrađa Zadra.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina

Osnovni podaci o planu su sljedeći:

Obuhvat plana	13,52 ha
Planirani broj stanovnika	700 st
površina čestica za stambene građevine	9,97 ha
površina čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije	10.76 ha
površina čestica za stambene građevine i šire stambene funkcije	12.53 ha

Temeljem ovih podataka izračunati su sljedeći pokazatelji korištenja prostora:

- G_{st} =odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine

- G_{ust} =odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije (stambene ulice, parkirališta, zelene površine, dječja igrališta)

- G_{bst} =odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine i šire stambene funkcije (sabrne ulice, parkovi, osnovne škole, površine za rekreaciju)

- G_{nst} =odnos broja stanovnika i površine obuhvata prostornog plana

- G_{ig} =odnos zbroja pojedinačnih k_{ig} i zbroja građevnih čestica

- K_{is} =odnos zbroja pojedinačnih k_{is} i zbroja građevnih čestica

PREGLED POKAZATELJA KORIŠTENJA PROSTORA DAN JE U TABELI:

gustoća stanovanja G_{st}	70.21 st/ha
gustoća stanovanja G_{ust}	65.06 st/ha
gustoća stanovanja G_{bst}	55.87 st/ha
gustoća stanovanja G_{nst}	51.78 st/ha
G_{ig}	0,35
K_{is}	0,83

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA:

NAMJENA:	POVRŠINA (ha)	% OBUHVATA UPU
M1 – mješovita pretežno stambena namjena – više gustoće u cjelovito izgrađenim/jezgrama naselja	1,48	10,95
M2 – mješovita pretežno stambena namjena – niže gustoće u pretežno izgrađenim dijelovima naselja	8,49	62,79
K – gospodarska namjena – poslovna-pretežno uslužno-obrtnička	0,21	1,55
D – javna i društvena namjena - vjerska	0,16	1,18
R – športsko-rekreacijska namjena	0,32	2,37
Z1, Z2 – javne zelene površine	0,19	1,41
IS1, IS2 – infrastrukturni sustavi	0,06	0,44
Prometne površine	2,61	19,30
UKUPNO:	13,52	100,00

3.4. Prometna i ulična mreža

3.4.1. Cestovna mreža

Planirana cestovna mreža na području obuhvata UPU-a, prikazana na kartografskom prikazu: 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - 2.1. PROMETNA MREŽA u mjerilu MJ 1:1000, maksimalno uvažava strukturu postojeće cestovne mreže šireg područja, kao i prostorni raspored izgrađenih dijelova unutar obuhvata UPU.

Kompletiranjem stambenih ulica unutar obuhvata plana postići će se izbalansirana prometna mreža, koja će omogućavati dolazak i odlazak iz stambenih zona najkraćim putevima na prometnu mrežu višeg ranga. Ovakvim rješenjem postići će se zadovoljavajuća kvaliteta prometa, kao i sigurnost sudionika u njemu.

Plan predviđa proširenje postojećih prometnica, te izgradnju novih prema ovim uvjetima:

	pješaci	zeleni pojas	kolnik	ukupni koridor
glavna cesta profil 1-1	2×1.5 m	2 m	7 m	12 m
sabirna cesta profil 2-2	2×1.5 m	/	5 m	8 m
sabirna cesta profil 3-3	2×1.5 m	/	4.5 m	7.5 m
sabirna cesta profil 4-4	1.5 m	0.5 m	5 m	7 m
sabirna cesta profil 5-5	1.5 m	/	4.5 m	6 m
stambena cesta profil 6-6	2×1.5 m	/	3.5 m	6.5 m
stambena cesta profil 7-7	1.5 m	0.5 m	3.5 m	5.5 m
stambena cesta profil 8-8	1.5 m	/	3.5 m	5 m
stambena cesta profil 9-9	/	/	3.5 m	3.5 m

3.4.2. Kolno pješački prilazi

Plan predviđa da svaka pojedina građevinska parcela mora imati osigurani kolno-pješački pristup na javnu prometnu površinu, minimalne širine pristupa 5m i maksimalne dužine 50m. Iznimno, unutar gusto izgrađenih područja starih jezgri, kolno-pješački pristup parcele na javnu površinu može biti i uži od 5m, ali ne uži od 3,5m uz uvjet da duljina puta ne prelazi 50m, odnosno 100m sa ugrađenim ugibaljima (proširenjima na 5m) na razmaku od 50m.

U slučaju da se ove odredbe ne mogu provesti na terenu, zbog gusto izgrađenog područja starih jezgri, parcela može imati i samo pješački pristup, koji ne može biti uži od 1,5m i duži od 50m. U tom slučaju dozvoljena je izgradnja samo manjeg stambenog objekta čija građevinska (bruto) površina ne prelazi 400m², sa najviše dvije nadzemne etaže, uz poštivanje ostalih uvjeta iz odredbi za provođenje.

3.4.3. Pješački putevi

Plan predviđa minimalnu širinu koridora pješačkog puta 1,5 m i svi putevi uži od 3m smatrati će se isključivo pješačkim putevima

3.4.4. Promet u mirovanju

Javna parkirališta uredit će se na mjestima koja su na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - 2.1. PROMETNA MREŽA u mjerilu MJ 1:1000 – označena planskom oznakom P.

Promet u mirovanju rješavati će se javnim ili privatnim garažama i/ili parkiralištima. Prilikom izgradnje svake nove, odnosno rekonstrukcije postojeće građevine, promet u mirovanju potrebno je riješiti na građevnoj parceli objekta, iznimno u rubnim područjima gusto izgrađenih cjelina javni, manji trgovački i ugostiteljski objekti, mogu osigurati promet u mirovanju van prostora vlastite parcele na javnom parkiralištu.

Na javnim parkiralištima 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta mora biti osigurano za vozila invalida i osoba smanjene pokretljivosti.

3.5. Komunalna i infrastrukturna mreža

3.5.1. Telekomunikacije i poštansko uslužna mreža

Plan telekomunikacijske mreže prikazan je na kartografskom prikazu: 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - 2.2. ELEKTROENERGETSKA MREŽA I TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA u mjerilu MJ 1:1000. Razvoj telekomunikacijske mreže na području naselja Sutomišćica odvija se u skladu s potrebama stanovništva i s dugoročnim planovima distributera telekomunikacijskih usluga, a prema uvjetima koje propisuju nadležne institucije s javnim ovlastima.

U naselju Sutomišćica nalazi se automatska telefonska centrala, koja ne ulazi u obuhvat ovog Plana. Proširenjem i izgradnjom prometnog sustava predviđa se i nadopunjavanje postojeće telekomunikacijske mreže. Cilj prostornog uređenja je izgradnja telekomunikacijske mreže, koja će osim govorne usluge udovoljiti modernim zahtjevima komunikacije za prijenos informatičkih, audio i video signala.

Koncept telekomunikacijske mreže u područjima većeg mjesta je FTTC (optička nit do blizine pretplatnika). Planira se inicijalne hibridne optičko-bakrene telekomunikacijske mreže graditi korištenjem kabelaške kanalizacije, čime će se omogućiti etapna i ekonomski racionalna nadgradnja, sukladno komercijalno raspoloživim resursima.

Kabelaška kanalizacija polaže se u sklopu čestica cesta i javnih površina. Također ju je potrebno graditi u skladu sa sintezom komunalnih instalacija, te Uputama za planiranje, projektiranje i građenje kabelaške kanalizacije. Prema Zakonu o telekomunikacijama investitor prigodom gradnje građevine mora izgraditi kabelašku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove i za vodove za kabelašku televiziju i mora u objekat ugraditi potpunu telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni objekta, koja uključuje vodove za zajednički antenski sustav i kabelašku televiziju.

3.5.2. Energetski sustav

3.5.2.1. Elektroenergetska mreža

Plan elektroenergetske mreže prikazan je na kartografskom prikazu: 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - 2.2. ELEKTROENERGETSKA MREŽA I TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA u mjerilu MJ 1:1000. Postojeće naselje je u potpunosti elektrificirano. Postojeća transformatorska stanica 10/0,4 kV smještena u središtu obuhvata plana i snabdijeva pretežito zračnom niskonaponskom mrežom kompletan izgrađeni dio naselja. Distributivnu mrežu naponskog novoa 10(20) i 0,4 kV potrebno je graditi na način da postojećim i budućim potrošačima osigura kvalitetno i sigurno napajanje. Novi 10(20) kV vodovi graditi će se isključivo s podzemnim kabelima, a trafostanice 10(20)/0,4 kV kao kabelaške TS. Niskonaponsku mrežu treba razvijati također s podzemnim kabelima. Isto tako planom treba predvidjeti postupno prelaganje zračne mreže u kabelašku prilikom svake rekonstrukcije prometnice sa zračnom mrežom, osim u dijelovima, gdje će se postojeća nadzemna mreža zadržati (dograditi, rekonstruirati) iz razloga, što su priključci građevina izvedeni kao nadzemni, a koridori postojećih i budućih prometnica premali.

3.5.3. Vodnogospodarski sustav

3.5.3.1. Vodoopskrbna mreža

Plan vodoopskrbne mreže prikazan je na kartografskom prikazu: 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 2.3. VODOVODNA MREŽA I MREŽA ODVODNJE OTPADNIH VODA u mjerilu MJ 1:1000. U planiranim ulicama, te djelomično postojećim ulicama izvodit će se novi cjevovodi, koji će se priključiti na postojeću mrežu. Profili i vrsta cjevovoda odredit će se u izvedbenom projektu izgradnje vodovodne mreže. U novoformiranim ulicama planira se izvođenje vodoopskrbne mreže i nadzemnih hidranata. Vodovi vodovodne mreže polažu se na dubini cca 1,50 m.

3.5.3.2. Odvodnja otpadnih voda

Plan odvodnje otpadnih voda prikazan je na kartografskom prikazu: 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 2.3. VODOVODNA MREŽA I MREŽA ODVODNJE OTPADNIH VODA u mjerilu MJ 1:1000. Izvedeni dijelovi sustava odvodnje otpadnih voda u naselju Sutomišćica, predstavljaju jedno od ishodišta u razvoju odvodnje promatranog područja. Iz tog razloga je potrebno izvesti preostali dio kanalizacijske mreže s pripadajućim revizijskim oknima, tako da se u tehničkom smislu nadovežu na već izgrađene dijelove mreže, te uklope u koncepciju predviđenog rješenja podsustava Preko. Izgradnjom sustava odvodnje, septičke jame se moraju potpuno eliminirati

Za potrebe odvodnje oborinskih otpadnih voda uz stambene objekte, kao i uz ostale natkrivene građevine potrebno je izvesti cjevovode na pripadajućim parcelama, kojima će se oborinske otpadne vode sa krovova i terasa, uređenih manipulativnih površina, prilaznih cesta i parkirališta dopremiti ili do upojnog bunara u sklopu parcele ili do cjevovoda za odvodnju oborinskih voda sa prometnica, koji će ih odvesti do mjesta podobnog za upuštanje u recipijent. Preko pojedinačnih upojnih bunara na parcelama omogućiti će se upuštanje oborina u podzemlje.

U cilju sprječavanja stvaranja vodenih površina na prometnicama, te radi zaštite od plavljenja, potrebno je riješiti i odvodnju oborinskih otpadnih voda sa prometnica, postavom pojedinačnih slivnika ili linijskih prihvatnih kanala sa taložnicima na mjestima priključka na cjevovode za odvodnju oborinskih otpadnih voda. Cjevovode je potrebno postaviti u trupu cesta.

3.5.4. Postupanje s komunalnim otpadom

Postupanje s otpadom, po gospodarskim načelima i načelima zaštite okoliša, podrazumijeva: skupljanje, skladištenje, obrađivanje, odlaganje, uvoz, izvoz i provoz otpada, zatvaranje i saniranje građevina namijenjenih otpadu i drugih otpadom onečišćenih površina.

Prostornim planom predviđa se saniranje postojećih divljih odlagališta otpada, organiziranje zone za sortiranje, reciklažu i odvoz komunalnog otpada za područje cijele Općine Preko, koji se u konačnici odvozi na kopno (komunalna zona «Bratomir» u k.o. Lukoran). Sukladno članku 89. PPŽZ komunalni otpad treba se odvoziti na kopno, do izrade Studije o postupanju s otpadom za cijelu županiju.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Građevine se mogu graditi unutar građevinskog područja samo na uređenom građevinskom zemljištu. Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća pripremu i opremanje. Minimalno uređeno građevinsko zemljište opremljeno je: pristupnim putom, vodoopskrbom, odvodnjom i elektroopskrbom.

U sklopu parcele potrebno je osigurati parkiranje automobila (min. 1 parkirno mjesto / stanu).

U zonama mješovite namjene određeni su lokacijski uvjeti za rekonstrukciju i adaptaciju postojećih građevina, te građenje novih građevina na neizgrađenim parcelama.

Unutar obuhvata UPU-a mogu biti sadržani slijedeći sadržaji:

- prostori za stanovanje,
- prostori za rad bez štetnih utjecaja na okoliš (obrt, uredi),
- prostori za gradnju pratećih javnih i društvenih sadržaja (školske, dječje, zdravstvene ustanove, ustanove socijalne skrbi; pošte, banke i sl.),
- prostori za gradnju trgovačkih i uslužnih sadržaja,
- prostori za gradnju turističkih i ugostiteljskih sadržaja,
- prostori za šport i rekreaciju,
- infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji bez štetnih utjecaja na okoliš,
- prostori stambenih ulica i trgova,
- manje zelene površine i parkovi i dječja igrališta.

Unutar građevinskog područja naselja treba osigurati potreban prostor za izgradnju građevina navedenih namjena za zadovoljenje zajedničkih potreba.

Uvjeti i način gradnje građevina u planu su određeni lokacijskim uvjetima. Lokacijski uvjeti se određuju za svaku od planom predviđenih namjena površina.

Lokacijskim uvjetima utvrđeni su sljedeći parametri izgradnje građevina unutar obuhvata ovog plana:

- najmanja površina građevinske parcele u m^2 (P_{min})
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti parcele (k_{iz})
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti parcele (k_{is})
- najveća dozvoljena ukupna površina svih građevina na parceli u m^2 (BRP_{max})
- najmanja površina ozelenjenog dijela parcele / površina parcele (ZP_{min})
- najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca (RP)

- najmanja udaljenost građevine od bočne granice parcele (b_1)

- najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža (E)
- najveća dozvoljena visina vijenca u metrima (h_{max})

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno povijesnih i ambijentalnih cjelina

ZAŠTITA I OČUVANJE KULTURNIH DOBARA

U svrhu očuvanja kulturno-povijesnog i graditeljskog nasljeđa treba veću pažnju posvetiti prostoru na i oko parcele ljetnikovca Lantana, oko kojeg se, prema evidenciji Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Zadru, formirala povijesna jezgra mjesta.

- Ljetnikovac Lantanaje jedan od najljepših i najpotpunije očuvanih primjeraka ladanjske barokne arhitekture 17.st., te je registriran kao kulturno dobro Republike Hrvatske i upisan u registar nepokretnih kulturnih dobara rješenjem br:18/25 od 5.kolovoza 1965. i kao takav uživa sve odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (N.N. 69/99, 151/03 i 157/03).

Ostale građevine obuhvaćene ovim UPU-om uglavnom su izgrađene tijekom 20.st. Starije građevine sagrađene početkom 20.st. svojom su impostacijom i tipološkim osobinama zadržale karakter građenja tipičan za povijesne jezgre otočkih mjesta na jadranskoj obali, dok su ovovremene građevine podignute kao, uvjetno rečeno, tipološki neovisne, slobodnostojeće ili dvojne kuće na pripadajućoj parceli.

SUSTAV MJERA ZAŠTITE KULTURNOG DOBRA:

Mjere zaštite kulturno povjesne baštine primjenjuju se na građevine i pripadajuće parcele, koji su kao kulturna dobra upisana u Registar. Za sve zahvate na registriranim zaštićenim kulturnim dobrima, posebne uvjete će propisati nadležna služba za zaštitu kulturne baštine. Za navedene građevine kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njezin povijesno vrijedni dio. Za ove građevine obvezno se primjenjuju sljedeće mjere zaštite:

- Zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru tj. unutar prostornih međa kulturnog dobra mogu se poduzimati samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela.
- Vlasnik (imatelj) kulturnog dobra dužan je provoditi sve mjere zaštite koje se odnose na održavanje predmetnog kulturnog dobra, a odredi ih nadležno tijelo.
- na području arheološkog lokaliteta, koji je utvrđen kao kulturno dobro nisu dozvoljeni radovi koji bi mogli narušiti integritet lokaliteta bez prethodnog odobrenja nadležnog tijela.
- Ako se prilikom dopuštenih radova eksploatacije područja arheološkog lokaliteta nađu ostaci građevina ili predmeti, nalaznik je dužan o tome obavijestiti nadležno tijelo i nadležni muzej, a predmete predati nadležnom muzeju.
- Istraživanje lokaliteta i iskapanje nalaza dopušteno je samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela i uz uvjet da se svi nalazi nakon dovršenih istraživanja i iskapanja stručno konzerviraju, a pokretni nalazi predaju na čuvanje nadležnom muzeju.

UVJETI I MJERE ZAŠTITE PRIRODE

Na predmetnom području nisu utvrđena područja i lokaliteti osobitih prirodnih vrijednosti, osjetljivosti i ljepote krajobraza, kojima bi trebalo posvetiti posebnu pažnju prilikom izrade ovoga Plana. Područje Sutomišćice – jugozapad nije područje rasprostranjenosti zaštićenih (strogo zaštićenih i zaštićenih zavičajnih i stranih) svojti, te nije ušlo u sastav buduće Nacionalne ekološke mreže. Na području obuhvata plana nalaze se dva ugrožena tipa staništa i to:

- submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci i
- bušici

Ugroženi tipovi staništa, sukladno odredbi članka 57. Zakona o zaštiti prirode (NN br. 70/05) predstavljaju ekološki značajno područje na državnoj razini. Budući da se urbanizacijom građevnog područja navedena staništa pojavljuju vrlo rijetko i na malim površinama, planom je predviđena mreža javnih prostora i perivoja kojom bi se navedena staništa stavila u kontakt s prirodnim okruženjem izvan područja obuhvata. Stoga se zeleni pojas šetnice uz more -lungomare povezuje s parkom uz izvor podzemne vode - „vruljom“ u dnu uvale Sutomišćica, te preko parka uz župni dvor povezuje s poljoprivrednim površinama izvan obuhvata. S druge strane preporuča se hotikulturno rješenje navedenih parkova i javnih prostora s navedenim kulturama, naročito bušicama ruzmarina. Također navedene bušike ruzmarina i sl. je moguće koristiti i kao ukrasno zelenilo kod rješenja hortikulture građevinskih čestica, podzida ili ograda parcela.

Za navedeno područje primjenjuju se sljedeće mjere zaštite:

1. Zaštitu prirode – sveukupne biološke i krajobrazne raznolikosti, sukladno Zakonu, treba provoditi njezinim očuvanjem i zaštitom prirodnih vrijednosti (zaštićena područja, zaštićene svojte, te zaštićeni minerali, sigovine i fosili) na način kako je to propisano Zakonom, različitim posebnim zakonima i propisima donesenim na osnovu tih zakona.
 2. U svrhu očuvanja krajoobrazne raznolikosti njegovati tradicionalan način gradnje uz primjenu prirodnih, autohtonih materijala i boja, posvetivši posebnu pažnju određivanju visina i gabarita objekata.
 3. U cilju očuvanja krajobraznih vrijednosti planirati izgradnju, koja neće narušiti fizionomiju krajobraza.
 4. Prilikom planiranja, pojedine dijelove treba sačuvati kao zaštitne zelene površine, tako da se u što većoj mjeri sačuva postojeća vegetacija
 5. U cilju očuvanja prirodne biološke raznolikosti treba očuvati postojeće šumske površine, šumske rubove, živice koje se nalaze između obradivih površina, osobito štiti područja prirodnih vodotoka, te more i podmorje, kao ekološki važna područja.
3. Na temelju Pravilnika o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima, te mjerama za očuvanje stanišnih tipova (NN br.07/2006) za navedene submediteranske i epimediteranski suhe travnjake, te bušike treba:
- gospodariti travnjacima režimom košnje prilagođenim stanišnim tipom,
 - očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip, ne unositi strane alohtone vrste i genetski modificirane organizme
 - spriječiti zaraštavanje travnjaka
 - očuvati povoljnu nisku razinu vrijednosti mineralnih tvari u klima suhih i vlažnih travnjaka
 - očuvati povoljni vodni režim na područjima zajednica visokih zeleni.

3.7. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

Temeljno načelo integralnog pristupa planiranju i uređenju prostora sadrži zaštitu okoliša kao kontinuiranu i u svim segmentima prisutnu komponentu. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš mora biti prisutno u svim komponentama ovog plana. U svrhu zaštite okoliša na području obuhvata urbanističkog plana predviđa se izvođenje sljedećih mjera:

- izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda, te povezivanje na centralni uređaj za pročišćavanje
- izgradnja i uređenje vodoopskrbnog sustava
- obveza izrade elaborata-studije utjecaja na okoliš za one djelatnosti u prostoru kod kojih je taj utjecaj moguć, izrada elaborata otklanjanja istih, te odabir tehnologija, koje u svom radu ne narušavaju prirodni okoliš

Do izgradnje sustava odvodnje svi novi i postojeći objekti moraju rješavati odvodnju otpadnih voda sakupljanjem u vodonepropusnim septičkim jamama. Sadržaj istih mora se prazniti samo preko ovlaštenih poduzeća i odvoziti na mjesto koje odredi sanitarna inspekcija. Poželjna je i izgradnja bioloških pročišćivača otpadnih voda.

Izgradnja novih stambenih, ugostiteljskih i gospodarskih objekata na području Općine Preko mora biti u skladu s utvrđenim zonama sanitarne zaštite i propisanim mjerama zaštite pri izgradnji i eksploataciji istih.

Treba zaustaviti proces neorganiziranog odlaganja otpada na divljim deponijama i sanirati iste. Za odlagališta građevinskog otpadnog materijala treba naći rješenje na prostoru Općine Preko ili u dogovoru s nekom drugom općinom. Ti lokaliteti trebaju biti pristupačni dopremnim vozilima i vizualno zaštićeni.

3.7.1. Mjere zaštite tla za građenje

Tlo za građenje štiti se primjenom svih važećih zakona, propisa, mjera zaštite, normativa i uvriježenih postupaka iz oblasti arhitekture i graditeljstva, geotehnike i protupotresnog inženjerstva, zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnost, koji se moraju primijeniti prilikom projektiranja i izgradnje građevina na određenom zemljištu.

Zoniranjem područja gradnje, propisivanjem uvjeta gradnje, te mjerama očuvanja krajobraznih vrijednosti racionalizirati će se korištenje zemljišta i sačuvati prirodne karakteristike tla negradivih područja.

3.7.2. Zaštita voda

Najveći su izvor zagađenja otpadne vode i općenito otpadne tvari, ali ne smije se zanemariti ni drugo kao što je ispiranje zagađenih površina, prometnica, erozija, ispiranja tla, sredstva u poljodjelstvu, gnojišta,

prirodna zagađenja i izvanredna zagađenja. Pravilno rješavanje otpadnih voda i drugog otpada iz naselja i gospodarstva s uređajima za pročišćavanje preduvjet je zaštite voda od zagađivanja.

Zbog zaštite voda potrebno je provoditi sljedeće mjere:

- poljoprivrednu proizvodnju prilagoditi ekološkim standardima i normativima,
- sklanjanje otpadnih voda rješavati kontinuirano u svim područjima i objektima na naseljenom području,
- u procesima proizvodnje vršiti predtretmane otpadnih voda, izgraditi uređaj za pročišćavanje kolektivnog i individualnog tipa,
- ukloniti i sanirati nekontrolirana (divlja) odlagališta otpada
- ostvariti skladan i postojan razvoj u kojem neće neracionalno korištenje resursa prostora dovesti do pogoršanja kakvoće voda, zdravlja ljudi i zbog toga do teškoća ili čak zaostajanja samog razvoja.

3.7.3. Zaštita zraka

Kvaliteta zraka na području naselja Sutomišćica nije ugrožena i na visokom je stupnju čistoće. Ovakvo stanje je potrebno zadržati i u daljnjem razvoju naselja, pogotovo ako dolazi do izgradnje gospodarskih građevina ili građevina koje bi svojom aktivnošću mogle ugroziti kvalitetu zraka.

Mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na zrak provode se na sljedeći način:

- primjenom tehničkih rješenja za smanjenje zagađenja zraka na postojećim i novim izvorima zagađenja kojim se zagađenja reduciraju ispod dopuštenih količina,
- primjenom ekološki povoljnijih tehnologija,
- osiguravanjem opskrbnih uvjeta za veći udio u primjeni plina kao ekološki prihvatljivijega energenta u ukupnoj potrošnji u odnosu na druge energente (naročito drvo i ugljen).

3.7.4. Zaštita od buke

Na području obuhvata plana su, u skladu s Zakonom o zaštiti od buke (NN 20/03) i Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04), na vanjskim površinama predviđene sljedeće najviše razine vanjske buke:

Zona buke	Namjena prostora	Najviše dopuštene ocjenske razine buke emisije L_{RAeq} u dB(A)	
		za dan (L_{day})	noć (L_{night})
1.	Zona namijenjena odmoru, oporavku i liječenju	50	40
2.	Zona namijenjena samo stanovanju i boravku	55	40
3.	Zona mješovite, pretežito stambene namjene	55	45
4.	Zona mješovite, pretežito poslovne namjene sa stanovanjem	65	50
5.	Zona gospodarske namjene (proizvodnja, industrija, skladišta, servisi)	– Na granici građevne čestice unutar zone – buka ne smije prelaziti 80 dB(A) – Na granici ove zone buka ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči	

Prekoračenje razine buke na prostoru obuhvata moguće je uz državnu cestu DC 110. Za područje obuhvaćeno ovim planom, relevantan je dio ceste državne ceste DC 110, koji prolazi kroz naselje Preko, te se na nju prometno povezuju naselja Sutomišćica i Poljana. Kako se navedenu dionicu ceste planira zamijeniti trasom južno od navedenih naselja može se pretpostaviti da u budućnosti neće izazivati veće smetnje. Buka s ostalih prometnica ne predstavlja značajniju smetnju, jer su te prometnice namijenjene lokalnom prometu slabog intenziteta.

3.7.5. Mjere posebne zaštite

Mjere posebne zaštite obuhvaćaju:

- mjere sklanjanja ljudi
- mjere zaštite od požara
- mjere zaštite od rušenja
- mjere zaštite od potresa
- mjere zaštite od tehnoloških nesreća
- mjere zaštite od buke

Mjere posebne zaštite predviđene za područje obuhvata UPU-a temelje se na odgovarajućim zakonskim i podzakonskim propisima, te na dokumentima Zadarske županije i Općine Preko izrađenim i usvojenim temeljem tih propisa. To su slijedeći zakoni i propisi:

- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o unutarnjim poslovima (NN br.73/91, 19/92, 33/92, 76/94 i 161/98),
- Zakon o zaštiti od elementarnih nepogoda (NN br.73/97),
- Zakon o zaštiti od požara (NN br.58/93, 33/2005),
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora (NN br.29/83, 36/85 i 42/86),
- Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (NN br.02/91),
- Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa (SL broj 55/83),
- Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se urbanistički plan uređenja za naselje **Sutomišćica – područje Sutomišćica - jugozapad** (u nastavku teksta: UPU ili urbanistički plan uređenja) za područje utvrđeno Prostornim planom uređenja općine Preko (SL. GLASNIK OPĆINE PREKO, br. 4/2005.) definiranog grafičkim prikazima (*3.C Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora: planske mjere zaštite* i *4.C Građevinska područja naselja: k.o. Sutomišćica*) i tekstualnim obrazloženjem (članak 168. *Odredbi za provođenje* u podnaslovu 9. Mjere provedbe Plana, 9.1. Obveza izrade prostornih planova).

Članak 2.

Urbanistički plan uređenja sastoji se od elaborata – knjige pod nazivom "Urbanistički plan uređenja za naselje Sutomišćica - područje Sutomišćica - jugozapad", kojega je izradila tvrtka Studio Urbana d.o.o. – Zagreb (broj ugovora: 02/06.).

Urbanistički plan uređenja iz stavka 1. ovog članka sastoji se od tekstualnog dijela (obrazloženje i odredbe za provođenje) i grafičkog dijela (kartograma i kartografskih prikaza).

Članak 3.

SADRŽAJ UPU-A

Urbanistički plan uređenja Sutomišćica-jugozapad sadrži slijedeće dijelove:

I OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, zanačaj i posebnosti područja
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
 - 1.1.3.1. Prometni sustav
 - 1.1.3.2. Telekomunikacijska mreža
 - 1.1.3.3. Vodoopskrbni sustav
 - 1.1.3.4. Odvodnja otpadnih voda
 - 1.1.3.5. Energetski susutav
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno.-pov. cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.4.1. Prirodne vrijednosti
 - 1.1.4.2. Kulturno-povijesno nasljeđe
 - 1.1.5. Obaveze iz planova šireg područja
 - 1.1.5.1. Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske i Prostorni plan Županije
 - 1.1.5.2. Prostorni plan uređenja Općine
 - 1.1.6. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja
 - 2.1.1. Demografski razvoj
 - 2.1.2. Odabir prostorno razvojne strukture
 - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
 - 2.1.3.1. Sustav prometa
 - 2.1.3.2. Komunalna infrastruktura
 - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja
 - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastructure

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
 - 3.4.1 Cestovna mreža
- 3.5. Komunalna i infrastrukturna mreža
 - 3.5.1. Telekomunikacije i poštansko uslužna mreža
 - 3.5.2. Energetski susutav
 - 3.5.2.1. Elektroenergetska mreža
 - 3.5.3. Vodnogospodarski sustav
 - 3.5.3.1. Vodoopskrbna mreža
 - 3.5.3.2. Odvodnja otpadnih voda
 - 3.5.4. Postupanje s komunalnim otpadom
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 3.7. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš
 - 3.7.1. Mjere zaštite tla za građenje
 - 3.7.2. Zaštita voda
 - 3.7.3. Zaštita zraka
 - 3.7.4. Zaštita od buke
 - 3.7.5. Mjere posebne zaštite

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Opće odredbe
2. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
3. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
4. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
5. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
6. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 6.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 6.1.1. Javna parkirališta i garaže
 - 6.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 6.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 6.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
7. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
8. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
9. Postupanje s otpadom
10. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
11. Mjere provedbe plana
 - 11.1. Uklanjanje i rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

- kartografske prikaze i to:

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	MJ 1:1000
2.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	
	2.1. PROMETNA MREŽA	MJ 1:1000
	2.2. ELEKTROENERGETSKA MREŽA I TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA	MJ 1:1000
	2.3. VODOVODNA MREŽA I MREŽA ODVOĐNJE OTPADNIH VODA	MJ 1:1000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	MJ 1:1000
4.	NAČIN I UVJETI GRADNJE	MJ 1:1000

Članak 4. POJMOVNIK

Izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju u ovom UPU-u imaju sljedeće značenje:

1. **balkon** – otvoreni dio građevine u višim etažama, konzolno izbačen izvan građevnog pravca prizemlja.
2. **građevinska bruto površina zgrade (GBP)** – je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) uključivo površine lođe, balkone i terase, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzidi, parapeti i ograde.
3. **etaža** (dio građevine) - etaža podrazumijeva podrum kao podzemnu etažu, a suteren, prizemlje, visoko prizemlje, sve katove i stambeno odnosno korisno potkrovlje kao nadzemne etaže; maksimalna visina etaže za obračun visine građevine, mjerena od poda do poda, iznosi: za stambene etaže do 3,5 m, za poslovne etaže (uredi) do 4,0 m, te iznimno za osiguravanje kolnog pristupa za interventna vozila najveća visina etaže prizemlja iznosi do 4,5 m; etaže građevine mogu biti i više od navedenih, ukoliko to zahtijeva namjena građevine, ali visina građevina ne može prijeći maksimum određen urbanim pravilom; broj etaža na kosom terenu određuje se na nepovoljnijoj (nižoj) strani; novi stambeni prostori moraju imati minimalnu svijetlu visinu 2,50 m, a novi pomoćni prostori minimalno 2,25 m. U postojećim građevinama mogu se zadržati postojeće visine etaža, koje su manje od propisanih.
4. **garaža** – građevina namjenjena za smještaj vozila ili kao spremište
5. **građevna čestica** - je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je u skladu s uvjetima prostornog plana planirano utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi, odnosno urediti; na građevnoj čestici može se graditi samo jedna građevina osnovne namjene, a u njoj, uz nju ili odvojeno od nje mogu se graditi pomoćne građevine i garaže.
6. **građevni pravac** – najmanja moguća i/ili obvezna udaljenost građevine ili dijela građevine od regulacijske linije; dio građevine koji definira građevni pravac ne može biti manji od 50% ukupne duljine pročelja građevine, što se primjenjuje i kod određivanja građevnog pravca kod interpolacija u postojeću izgradnju.
7. **interpolacija** (ugradnja) - gradnja na građevnoj čestici, koja se nalazi u kontinuirano izgrađenom uličnom potezu, odnosno pretežito dovršenom predjelu naselja. Za ovakvu gradnju dozvoljena su odstupanja prema ovim odredbama.
8. **istak** - zatvoreni dio građevine u višim etažama, konzolno izbačen izvan građevnog pravca prizemlja.
9. **izgrađenost građevne čestice** - odnos tlocrtnih površina svih građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice izražen u postocima
10. **koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is})** - odnos građevinske (bruto) površine građevina i površine građevne čestice
11. **koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig})** – odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom (uračunate i sve pomoćne građevine i garaže) i ukupne površine građevne čestice.
12. **kolnik** – dio cestovne površine namijenjen u prvom redu za promet vozila.
13. **krovná kućica** - dio krovne konstrukcije u potkrovlju iznad ravnine krovne plohe
14. **lođa** - otvoreni neistureni, natkriveni dio građevine u višim etažama.
15. **lokalni uvjeti** - temeljna polazišta za izradu urbanističko-tehničkih uvjeta za zahvat u prostoru, a sadrže elemente stanja i prostornih mogućnosti, kao što su:
 - reljef, voda, nasadi;
 - posebno vrijedni dijelovi prirodnog naslijeđa i kulturno-povijesnih građevina i cjelina;
 - karakteristični i vrijedni pogledi i slike mjesta;
 - ambijenti, mjesta okupljanja i sastajanja ljudi, te pojedine građevine;
 - trgovi, ulice i druge javne površine;
 - veličina i izgrađenost građevnih čestica, način gradnje, te visina i površina postojećih građevina;
 - opremljenost komunalnom i prometnom infrastrukturom;
 - komunalna oprema;
 - druge posebnosti i vrijednosti.
 Najmanji prostorni obuhvat za koji se utvrđuju lokalni uvjeti jest ulični potez ili dio uličnog poteza koji čini prostornu cjelinu u dužini ne manjoj od 50m.

16. **mješovita gradnja** – izgradnja samostojećih, poluugrađenih, ugrađenih građevina kao i obiteljskih kuća.
17. **nadstrešnica** - građevina koja natkriva prostor (iznimno zatvorena s jedne strane kada se postavlja uz glavnu ili pomoćnu građevinu, potporni zid ili među susjedne građevne čestice).
18. **niz** - građevna cjelina od najmanje tri međusobno prislonjene građevine približno jednakih gabarita i oblikovanja sa mogućim posmikom od najviše 30% zabatnog zida,
19. **obiteljska kuća** - građevina stambene namjene s najviše tri stana, čija građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m², a u koju površinu se uračunava i površina pomoćnih građevina (garaža, kotlovnica, drvarnica, spremišta, gospodarskih građevina i slično).
20. **okoliš** - otvoren prostor oko građevina unutar građevne parcele (vrt, okućnica, dvorište i sl.).
21. **osnovna građevina** - svaka građevina koja isključivo služi Planom predviđenoj namjeni, odnosno za koju se izrađuje i donosi akt prostornog uređenja.
22. **paviljon** - građevina koja natkriva prostor u funkciji javnog korištenja neizgrađenih površina, obično smješten u perivojni prostor.
23. **pojas ulice (koridor)** – javna površina između dviju regulacijskih linija ulice – može se smatrati kao "građevna čestica ulice";
24. **podrum (Po)** - je potpuno ukopani dio građevine (etaža) čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.
25. **poluugrađena građevina** - građevina kojoj se jedna strana nalazi na međi građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu); uz poluugrađenu građevinu može biti prislonjena pomoćna građevina; dozvoljava se gradnja sa mogućim posmikom od najviše 30% zabatnog zida.
26. **pomoćna građevina** - građevina koja namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (prostori za rad, spremišta ogrjeva, vrtna sjenica, ljetna kuhinja, priručno spremište, kućna radionica, manji poslovni i uredski prostor ili lokal, kao i za namjene športa i rekreacije i druge pomoćne prostorije za redovnu uporabu građevine); visine najviše jedne etaže do 3,0 m, osim ako nije namjenjena za rad i boravak ljudi kada je moguća visina do 3,5m, uz mogućnost gradnje podruma i krovšta bez nadozida.
27. **poslovno – stambena zgrada** – građevina u kojoj je manje od 50% korisne (netto) površine namijenjeno stanovanju.
28. **postojeća građevina** - građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema Zakonu s njom izjednačena.
29. **postojeća katastarska čestica** - čestica evidentirana katastarskim planom.
30. **potkrovlje (Pk)** – je dio građevine (etaža) čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova; najveći gabarit potkrovlja oblikovanog kosim krovom određen je visinom nadozida 120 cm mjereno u ravnini pročelja građevine, nagibom krova najviše 23° mjereno u visini nadozida.
31. **prigradnja** – gradnja pomoćne građevine uz već postojeću osnovnu građevinu.
32. **prirodni teren** - neizgrađena površina zemljišta (građevne čestice), uređena kao pejzažna površina (površina s nasadima) bez podzemne ili nadzemne gradnje.
33. **prizemlje (P)** – je dio građevine (etaža) čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).
34. **program osnovne namjene** - odnosi se na sve gradnje osim stanovanja, koje su regulirane posebnim propisima, kao što su: škole, vrtići, vjerske građevine, zdravstvene ustanove, građevine s posebnim tehnološkim zahtjevima i sl.
35. **regulacijska linija** - određuje rub građevne parcele u odnosu na javnu površinu (cestu, put, trg, park, i sl.).
36. **samostojeća građevina** - građevina koja sa svih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu); uz građevinu može biti prislonjena pomoćna građevina.
37. **stambeno-poslovna građevina** – građevina u kojoj je najmanje 50% korisne (netto) površine namijenjeno stanovanju
38. **stan** - prostor u osnovnoj građevini predviđen za smještaj jedne obitelji.
39. **suteren (S)** – je dio građevine (etaža) čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena

40. **tavan** - dio građevine isključivo ispod kosog krovišta bez nadozida, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i prozračivanje.
41. **tlocrtna površina** (TP) – je projekcija najvećeg tlocrtnog obujma svih građevina na horizontalnu ravninu građevne čestice, izuzev septičke taložnice i cisterne koje su ukopane, otvorenih bazena i športskih igrališta, stepenica i prilaza na terenu i terasa koje su u nivou okolnog terena.
42. **ugrađena građevina** - građevina neovisne strukture kojoj se dvije strane nalaze na međama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu); uz ugrađenu građevinu može biti prislonjena pomoćna građevina.
43. **visina građevine** (h) – mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m
44. **zemljište pod građevinom** - vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine na građevnu česticu, osim balkona i nadstrešnice, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.
45. **zamjenska građevina** – nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

2. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 5.

(1) Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u urbanističkom planu uređenja jesu:

- temeljna obilježja i vrijednost prostora, te ciljevi razvoja naselja,
- demografska kretanja, održiv razvoj, zaštita okoliša i unaprjeđenje življenja,
- racionalno korištenje prostora i infrastrukturnih sustava

2.1. KORIŠTENJE NAMJENE POVRŠINA

Članak 6.

(1) U području obuhvata plana predviđene su površine za izgradnju mješovite, poslovne i rekreacijske namjene, te javne prometne i zelene površine, kao i infrastrukturni sustavi.

Razgraničenje planom predviđenih namjena površina označeno je na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:1000. na slijedeći način:

- Oznakom **M1** označena je mješovita pretežno stambena namjena, više gustoće u cjelovito izgrađenim dijelovima/jezgrama naselja
- Oznakom **M2** označena je mješovita pretežno stambena namjena, niže gustoće u pretežno izgrađenim dijelovima naselja, te u neizgrađenim dijelovima građevnog područja
- Oznakom **K** označena je gospodarska namjena – poslovna - pretežno uslužno-obrtnička
- Oznakom **D** označena je društvena namjena
- Oznakom **R** označena je športsko-rekreacijska namjena
- Oznakom **Z1** označeni su javni perivoji i šetališta
- Oznakom **Z2** označena su dječja igrališta i druge zelene površine
- Oznakom **IS1** označene su površine infrastrukturnih sustava - promet
- Oznakom **IS2** označene su površine infrastrukturnih sustava - elektroopskrba
- Površine bez posebne oznake namijenjene su prometnim koridorima, u kojima se uz prometne površine mogu izvoditi i instalacije energetske, telekomunikacijske i komunalne infrastrukture.

(2) Ovim urbanističkim planom uređenja utvrđeni su: generalna koncepcija, smjernice, namjena i vrsta sadržaja za buduću novu izgradnju, a detaljni urbanističko-tehnički uvjeti razmještaja i oblikovanja novoplaniranih sadržaja utvrditi će se konceptualnim smjernicama i odredbama za provođenje ovoga urbanističkog plana uređenja.

Članak 7.

MJEŠOVITA PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

(1) Mješovita pretežno stambena namjena obuhvaća površine na kojima se mogu graditi zgrade stambene i pretežno stambene namjene, a po potrebi, ali u manjoj mjeri i ostale zgrade (koje ne smiju režimom rada, prometom, bukom ili načinom korištenja narušavati kakvoću stanovanja), kao što su poslovne zgrade, koje osim gore navedenog, režimom korištenja ne utječu nepovoljno na okoliš, te zgrade javne i društvene namjene.

(2) U predjelima mješovite namjene, stambena namjena treba biti u više od 60% bruto izgradive površine (BIPZ) zone.

(3) Na površinama mješovite pretežito stambene namjene mogu se graditi zgrade i prostori sljedećih namjena:

- Stambena namjena – stambene i stambeno-poslovne zgrade
- Javna namjena – na zasebnoj građevnoj čestici dozvoljena je gradnja zgrada za upravu, predškolsko i školsko obrazovanje, zdravstvenu zaštitu i socijalnu skrb, političke, vjerske, društvene i kulturne namjene i zgrada vjerskih zajednica, a prema uvjetima za gradnju iz članka 49. ovih odredbi, zatim zgrada posebne namjene (za potrebe Ministarstva obrane RH i Ministarstva unutarnjih poslova);
- Poslovna namjena – na zasebnoj građevnoj čestici ili unutar stambeno-poslovne zgrade i poslovno-stambene zgrade, ali i u pomoćnim građevinama stambene, stambeno-poslovne građevine i poslovno-stambene zgrade (osim unutar garaža), mogu se graditi prostori za usluge, trgovine i manje servise površine do 100 m² (kao npr. agencijske usluge, liječničke ordinacije, odvjetnički uredi, poduka, krojač, postolar, fotograf, fotokopiraona, cvječar, trgovina dnevne opskrbe i sl.), ako ovim odredbama nije drukčije određeno, kao i ostale tihe djelatnosti, koje ne narušavaju kakvoću stanovanja. U sklopu zgrade osnovne namjene ili na zasebnoj građevnoj čestici, ali nikako u pomoćnim građevinama dozvoljena je gradnja ili uređenje prostora za bankarstvo, poštanski ured, zastupstva, uredski prostori, ugostiteljstvo - ukoliko zadovoljavaju uvjete Zakona o zaštiti od buke, te ne rade između 23 i 07 sati ili već prema Općinskoj odluci o radu ovakvih sadržaja, prodavaonica široke potrošnje (preko 100m²). Manje područne tržnice (čestice površine do 3000 m²), manji obiteljski hoteli do 20 ležaja, i sl. grade se kao zasebne građevine na zasebnim građevnim česticama;
- Turističko-ugostiteljska namjena: hoteli, restorani sa salom preko 200 mjesta i drugi turističko-ugostiteljski objekti sa smještajnim kapacitetom do 80 kreveta, mogu se graditi prema posebnim odredbama ovog Plana određenih u članku 49. ovih Odredbi.
- Prometne i komunalne građevine – pristupni putevi, autobusna stajališta, javne garaže i parkirališta;
- Javni prostori - perivoji, šetališta, dječja igrališta i sl.

(4) U predjelima s mješovitom pretežno stambenom namjenom isključuje se građenje građevina ili smještaj unutar stambenih ili pomoćnih građevina djelatnosti koje narušavaju režimom rada, bukom, prometom, opasnošću od eksplozije, neugodnim mirisom i prašinom, zagađenjem okoliša, te smanjuju kakvoću korištenja prostora u stambenom smislu (kao npr. veći ugostiteljski sadržaji s, živom glazbom i glazbom koja se izvodi ili emitira na otvorenim prostorima, terasama i slično) ili s mogućnošću rada noću, između 23 i 07 sati (kao npr. noćni klubovi, disco klubovi, i sl), zatim trgovine veće od 800 m², kasina, građevine namijenjene proizvodnom zanatstvu (stolarske i bravarske radionice, limarske radionice, automehaničarske, autolimarske i lakirerske radionice, autopraonice, pilane, kovačnice, armiračnice, klesarske radionice, radionice za preciznu mehaniku, pogoni male privrede, streljane i slično). Postojeći sadržaji, koji ne odgovaraju takvim obilježjima mogu se zadržati bez mogućnosti proširenja s preporukom njihove prenamjene u namjenu sukladnu stanovanju.

(5) Na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi hoteli do 80 ležaja, javne garaže i višetažna parkirališta.

(6) Javne pejzažne površine (perivoji, šetališta, igrališta i odmorišta) mogu se graditi bez posebnog prostornog ograničenja.

(7) Na površinama mješovite pretežito stambene namjene ne mogu se graditi novi trgovački i poslovni centri, proizvodne zgrade i skladišta, kao ni ostale građevine kojih korištenje značajno povećava promet (više od 200 vozila na sat) ili na drugi način narušava kakvoću stanovanja.

(8) Kriteriji građenja određeni ovim odredbama odnose se na rekonstrukciju postojećih zgrada i na novo planiranu gradnju.

(9) Preporuča se korištenje sljedećih orijentacijskih normativa za gradnju javnih i društvenih, te poslovnih sadržaja u predjelima mješovite namjene:

- primarna zdravstvena zaštita – 0,10 m²/korisniku,
- društvene namjene i zgrade za kulturu – 0,20 m²/ korisniku,

- javne djelatnosti – 0,10 m²/ korisniku,
- trgovine dnevne opskrbe – 0,20 m²/ korisniku,
- uslužni obrti – 0,10 m²/ korisniku,
- ugostiteljstvo – 0,20 m²/ korisniku.

(10) Površine Mješovite pretežno stambene namjene više gustoće **M1** označene su narandastom bojom, dok su Mješovite pretežno stambene namjene niže gustoće **M2** označene su svijetlo narandastom bojom na kartografskom prikazu 1 KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA u mjerilu 1:1000.

Članak 8.

GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA - PRETEŽNO USLUŽNO-OBRTNIČKA

(1) Gospodarska – poslovna - pretežno uslužno-obrtnička namjena, obuhvaća površine na kojima se mogu graditi sve vrste poslovnih, uredskih i trgovačkih zgrada, veće trgovine, prodajni saloni, zgrade za malo poduzetništvo, kao i poslovne zgrade vezane uz komunalno-uslužnu namjenu, reciklažna dvorišta, te prateće ugostiteljske zgrade sa živom glazbom i mogućnošću rada noću, kasina, kao i manji hoteli do 80 ležaja, restorani sa salom preko 200 mjesta, manje prateće zgrade za šport i rekreaciju, zatim perivoji i šetališta, i sve vrste obrtničkih i drugih manjih gospodarsko-proizvodnih zgrada (proizvodno zanatstvo – stolarske i bravarske radionice, lakirnice, automehaničarske, autolimarske i lakirerske radionice i autopraonice, klesarske radionice, radionice za preciznu mehaniku, pogoni male privrede i slično), isto kao i manja skladišta i servisi te prateće ili samostalne trgovačke, poslovne, upravne i uredske zgrade.

(2) Iznimno se za potrebe osnovne gospodarske namjene omogućuje izgraditi jedan stan na građevnoj čestici u sklopu poslovne zgrade.

(3) Zgrade u predjelima gospodarske namjene mogu se graditi na neizgrađenim površinama.

(4) Kriteriji građenja određeni ovim odredbama odnose se na novo planiranu gradnju.

(5) Površine Gospodarske – poslovna - pretežno uslužno-obrtničke namjene označene su oker bojom i planskim oznakama **K** na kartografskom prikazu 1 KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA u mjerilu 1:1000.

Članak 9.

DRUŠTVENA NAMJENA

(1) Površine javne i društvene namjene obuhvaćaju postojeće i planirane površine za gradnju javnih i društvenih sadržaja. To su zgrade za: upravu, policiju, vatrogastvo, socijalno zbrinjavanje, zdravstvo, predškolsko i školsko obrazovanje, kulturu i rad udruga građana, vjerske potrebe.

(2) Unutar površina i zgrada javne i društvene namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti, koja se obavlja u tim zgradama, uključivo stambene prostore za dio stalnog osoblja (domar, župnik i sl.), do 50% ukupne neto korisne površine građevine.

(3) Na građevnim česticama javne i društvene namjene ne mogu se graditi zasebne stambene i poslovne zgrade.

(4) Kriteriji građenja određeni ovim odredbama odnose se na rekonstrukciju postojećih zgrada i na novo planiranu izgradnju. Iznimno kod rekonstrukcije postojećih zgrada može se zadržati zatečena veća visina zgrada i zatečena veća izgrađenost gradivog dijela čestice od propisanih ovim UPU-om.

(5) Površine za javnu i društvenu namjenu su prikazane u crvenoj boji i označene slovnim oznakom **D** na kartografskom prikazu 1 KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA u mjerilu 1:1000.

Članak 10.

ŠPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA

(1) Površine za šport i rekreaciju planiraju se unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja na način da se osigura primjerena dostupnost korisnicima prostora sukladno stručnim normativima, odnosno pravilima struke.

(2) Šport i rekreacija – obuhvaća površine za građenje zgrada u funkciji športa i rekreacije, kao što su športske dvorane, stadioni i druge zatvorene i otvorene športske građevine sa ili bez gledališta, te drugi poslovni prostori i sadržaji. Izgrađenost građevne čestice za šport može biti najviše 40%, u što se računa i otvorena igrališta za sport. Ukupna površina pratećih ugostiteljskih i trgovačkih sadržaja ne može biti veća od 30% bruto površine zgrade osnovne namjene u koju se računa i sportski teren. Prateći poslovni sadržaji ugostiteljstva i trgovine mogu se graditi istodobno ili nakon uređenja športsko-rekreacijskih površina, dok je zabranjena gradnja pratećih sadržaja prije gradnje i uređenja športsko-rekreacijskih površina. Najveća dozvoljena katnost zgrada, osim sportske dvorane, jest 2 nadzemne etaže.

- (3) Sve površine za šport i rekreaciju treba oblikovati s visokim nasadima (drvećem), odnosno najmanja prirodno ozelenjena površina treba biti 40% čestice.
- (4) Predlaže se izradba jedinstvenog urbanističko-arhitektonskog projekta, a po mogućnosti i provođenje natječaja.
- (5) Površine za šport i rekreaciju sa gradnjom označene su tamno zelenom bojom i planskom oznakom **R** na kartografskom prikazu 1 KORISTENJE I NAMJENA PROSTORA u mjerilu 1:1000.

Članak 11.

JAVNI PERIVOJI I DJEČJA IGRALIŠTA

- (1) Perivoje treba planirati, projektirati i izvesti na način da se osigura primjerena dostupnost korisnicima prostora sukladno stručnim normativima.
- (2) Javni perivoji i šetališta (**Z1**) i dječja igrališta (**Z2**) su javni perivojno uređeni prostori, planski oblikovani, namijenjeni odmoru i rekreaciji građana, te unaprjeđenju slike grada. Planiraju se i dječja igrališta: mala dječja igrališta za djecu predškolskog uzrasta (do 7 godina) i velika dječja igrališta za djecu školskoga uzrasta (7-14 godina).
- (3) U perivojima i dječjim igralištima mogu se postavljati sjenice (odrine, nadstrešnice) u funkciji obilaska i odmora u perivoju (zaštita od sunca i kiše). Sjenice nisu namijenjene za ugostiteljstvo i usluge.
- (4) Unutar perivoja, šetališta i dječjih igrališta zabranjena je gradnja novih zgrada. Postojeće legalno izgrađene zgrade koje nisu sukladne osnovnoj namjeni (**Z1** i **Z2**) mogu se zadržati bez mogućnosti proširenja s preporukom da se postupno prenamjene ili premjeste.
- (5) Unutar perivoja moguće je uređenje dječjih igrališta kao javnih neizgrađenih prostora planski oblikovanih i namijenjenih rekreaciji djece.
- (6) U perivojima se iznimno dozvoljava polaganje vodova infrastrukture uz uvjet zadržavanja kvalitetne visoke vegetacije i vrijednog ukrasnog grmlja.
- (7) Površine javnih perivoja i šetališta koji se određuju ovim UPU-om označene su zelenom bojom i planskom oznakom **Z1**, a površine dječjih igrališta zelenom bojom i planskom oznakom **Z2** na kartografskom prikazu 1 KORISTENJE I NAMJENA PROSTORA u mjerilu 1:1000.

Članak 12.

INFRASTRUKTURNI SUSTAV

- (1) Infrastrukturni sustavi sastoje se od Površina infrastrukturnih sustava i Područja zaštitnih infrastrukturnih pojaseva.
- (2) Građenjem komunalnih i infrastrukturnih sustava treba težiti očuvanju cjelovitosti površina

Članak 13.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

- (1) Površine infrastrukturnih sustava obuhvaćaju gradnju i vođenje infrastrukture na posebnim prostorima i česticama, te linijske i površinske građevine za promet, kao i njihove zaštitne pojaseve.
- (2) Na tim površinama grade se:
 - Promet – građevine za potrebe održavanja ceste i pružanja usluga vozačima (**IS1**)
 - Elektroopskrba – trafostanice 10kV i komutacijske građevine (**IS2**);
 - Ostale linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine – bez posebne oznake
- (3) Na površinama predviđenim za linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine, iz predhodnog stavka, mogu se graditi i uređivati:
 - Ulična mreža;
 - Parkirališta i garaže; autobusne stanice;
 - Biciklističke staze, pješački putovi;
 - Javne gradske površine
- (4) Površine infrastrukturnih sustava označene su pripadajućom oznakom bez posebne boje na kartografskom prikazu 1 KORISTENJE I NAMJENA PROSTORA u mjerilu 1:1000.

Članak 14.

PODRUČJA ZAŠTITNIH INFRASTRUKTURNIH POJASEVA

(1) Područja zaštitnih infrastrukturnih pojaseva označavaju površine, kod kojih se pri poduzimanju zahvata u prostoru moraju ispuniti i poštivati posebni uvjeti pravnih osoba s javnim ovlastima nadležnih za pojedini infrastrukturni zaštitni pojas.

(2) Zaštitni infrastrukturni pojasevi, zajedno sa veličinama, označeni su:

- Elektroopskrba – dalekovod 10kV u širini od 10m (**Is1**)
- Državna cesta DC 110 – u širini od 25, odnosno 10m od zemljišnog pojasa ceste (**Is2**);
- Lokalna cesta LC 63096 - u širini od 5m od zemljišnog pojasa ceste (**Is3**)

(3) Moguća je i prenamjena, te gradnja ostalih građevina drugih namjena ukoliko se tehničkim rješenjem omogući kanalizirano vođenje elektroopskrbe infrastrukture na posebnim prostorima na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za opskrbu električnom energijom

(4) Površine zaštitnih infrastrukturnih pojaseva označene su sivim tonom i pripadajućom oznakom na kartografskom prikazu 1. KORISTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:1000.

2.2. RAZGRANIČAVANJE NAMJENE POVRŠINA**Članak 15.**

Detaljno razgraničenje između pojedinih namjena površina, granice kojih se grafičkim prikazom ne mogu utvrditi nedvojbeno, odrediti će se urbanističko-tehničkim uvjetima određenim za zahvat u prostoru. Pri razgraničavanju prostora granice se određuju u korist zaštite prostora i potreba očuvanja prometnih i infrastrukturnih pojaseva, te ne smiju biti na teret javnih površina.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**Članak 16.**

(1) Gospodarskom djelatnošću se, prema ovim odredbama, smatraju površine namjenjene za Gospodarsku namjenu – poslovna - pretežno uslužno-obrtničku, kao i pojedinačne Turističko-ugostiteljske zgrade.

Članak 17.

GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA - PRETEŽNO USLUŽNO-OBRTNIČKA

(1) Ovim člankom propisuju se uvjeti izgradnje na zemljištima koja su predviđena ovim Urbanističkim planom uređenja za Gospodarsku namjenu – poslovna - pretežno uslužno-obrtničku, koja se označava oznakom **K**, na kartografskom prikazu 1 KORISTENJE I NAMJENA PROSTORA u mjerilu 1:1000.

(2) Unutar ovih predjela mogu se predviđati djelatnosti, kojima je osnovni cilj davanje usluga i servisa, trgovina, te proizvodnja gotovih ili polu-gotovih proizvoda.

(3) Na česticama s namjenom Gospodarske namjene – poslovna - pretežno uslužno-obrtnička, moguća je gradnja novih građevina i rekonstrukcija postojećih građevina ako su u skladu s općim i posebnim odredbama ovoga Urbanističkog plana uređenja.

(4) Na zemljištu predviđenom za izgradnju građevina Gospodarske namjene – poslovna - pretežno uslužno-obrtnička moguće je smještaj:

- manjih i tehnološki jednostavnijih proizvodnih građevina i opreme čija proizvodnja ima manja prometna opterećenja
- građevina kod kojih se veći dio proizvodnog procesa odvija u zatvorenom (uključivo skladištenje sirovina i proizvoda) i
- građevina, koje se po veličini i oblikovanju mogu uklopiti u oblikovanje okolnih područja (čije zgrade ne trebaju zbog proizvodnoga procesa biti visoke – više od općih uvjeta izgradnje – i koje neće narušiti vizualnu sliku naselja Sutomišćica)
- hoteli do 80 ležajeva.

(5) Na području obuhvata UPU-a u predjelima Gospodarske namjene – poslovna - pretežno uslužno-obrtnička, ne smiju se smještati proizvodnje, koje onečišćuju okoliš, kao i one koje u slučaju oštećenja ili neispravnosti rada mogu ugroziti stanovništvo.

(6) Opće uvjete i naputke za smještaj i gradnju proizvodnih namjena, kao i mjere zaštite okoliša valja ugraditi pri davanju urbanističko-tehničkih uvjeta razmjesta i oblikovanja novoplaniranih sadržaja, a prema odredbama ovog plana.

(7) Kriteriji građenja određeni ovim odredbama odnose se na novo planiranu izgradnju.

- (8) U predjelima gospodarske namjene – poslovna - pretežno uslužno-obrtnička treba zadovoljiti sljedeće uvjete za građenje (uvjeti se u pravilu odnose na novo planirane zgrade):
1. Građevna čestica za gospodarsku namjenu mora imati pristup na javnu prometnu površinu, koja ima koridor u širini najmanje 8m
 2. Dio građevne čestice između građevnog pravca i regulacijske linije važan je za sliku ulice i za doživljaj cjelovitog izgleda gospodarskoga prostora. Zbog toga je taj prostor potrebno promišljeno arhitektonski i perivojno/pejsažno oblikovati, a može ga se urediti i kao dodatno parkiralište zaposlenih i gostiju.
 3. Visina zgrade mora biti u skladu s namjenom i svrhom same zgrade
 4. Zbog što primjerenijeg uklapanja gospodarskoga prostora u sliku krajolika potrebno je osobito pažljivo oblikovati krov i pokrov. Ne dozvoljava se korištenje svijetle i reflektirajuće boje pokrova, kao ni uporaba lima ili salonita. Preporuča se izvedba kosoga krova, a dozvoljava se gradnja ravnih krovova.
 5. Tijekom obavljanja djelatnosti, proizvodnog procesa ili uskladištenja sirovina, polu-gotovih ili gotovih proizvoda ne smiju se javljati štetni i opasni plinovi ili neke druge vrste nedozvoljenoga onečišćenja zraka, vode i tla, izljevanja štetnih tvari i prolijevanja štetnih tekućina i otpadnih voda u teren, kao ni cijedenje prilikom privremenog skladištenja na otvorenom, i sl., a za cijelu građevnu česticu treba provesti djelotvornu drenažu i odvodnju s odgovarajućim uređajem za filtriranje ili pročišćavanje prije obaveznog ispusta u javni sustav odvodnje, odnosno u zrak. Nije dozvoljena uporaba septičkih taložnica u svrhu zbrinjavanja otpadnih voda.
 6. Prije priključivanja građevina na infrastrukturne sustave treba zatražiti i dobiti suglasnost na potrebne kapacitete od nadležnih pravnih osoba s javnim ovlastima na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije.
 7. Utovar, istovar ili pretovar teretnih vozila može se obavljati samo na građevnoj čestici. Na čestici se mora osigurati i parkiralište za osobna vozila zaposlenika i poslovnih stranaka, a prema odredbi članka 62. ovih odredbi.
 8. Ograda čestice, osobito prema ulici, mora biti kvalitetno arhitektonski oblikovana. Može biti metalna, djelomice puna ili kombinirana, ali preporuča se da bude ozelenjena živicom. Uz providnu ogradu prema susjednim građevnim česticama mora biti gusto zasađena živica s unutrašnje strane. Ograde mogu biti najveće visine od 180 cm ako su providne, odnosno 130 cm ako su neprovidne (odredba se ne odnosi na živice).
 9. Koristiti građevne materijale otporne na atmosferalije i požar, a svojim oblikovanjem i materijalima zgrade se trebaju uklopiti u sliku naselja i okolnoga krajobraza.

GOSPODARSKA DJELATNOST	P_{min}	k_{iz}	k_{is}	\check{S}_{min}	GBP_{max} x	ZP_{min}	RP	b1	E	h_{max}
ZGRADE I OSTALE GRAĐEVINE	400	0,3	1,0	16	1500	20	5	$h/2$ (min3) **	2	8 (10)*

* osim kod manjih zgrada namijenjenih turizmu smještajnog kapaciteta do 20 ležajeva kada ne smije biti veća od 10 m

** ukoliko je udaljenost manja od 4m primjenjuju se uvjeti kao za stambene građevine ispod 3m

Značenje oznaka je sljedeće:

P_{min}	najmanja površina građevinske parcele u m^2
k_{iz}	najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti parcele
k_{is}	najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti parcele
\check{S}_{min}	najmanja širina parcele na mjestu građevnog pravca
GBP_{max}	građevinska (bruto) površina
ZP_{min}	najmanja površina ozelenjenog dijela parcele / površina parcele u %
RP	najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca u m^1
b1	najmanja udaljenost građevine od susjednih granica parcela u m^1
b2	najmanja udaljenost građevine od bočne granice parcele
E	najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža
h_{max}	najveća dozvoljena visina građevine u metrima

(9) Zgrade na građevnim česticama ove namjene priključuju se obvezno na svu komunalnu infrastrukturnu mrežu u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba s javnim ovlastima i važećim zakonima.

(10) Na građevnim česticama gospodarske namjene, postojeće građevine stambene namjene mogu se zadržati uz nastojanje da se postupno prenamjene u osnovnu namjenu prostora.

(11) Kriteriji građenja određeni ovim odredbama odnose se na rekonstrukciju postojećih zgrada i na novo planiranu izgradnju.

(12) Iznimno kod rekonstrukcije postojećih zgrada može se zadržati zatečena veća visina zgrada i zatečena veća izgrađenost gradivog dijela čestice od propisanih ovim UPU-om.

Članak 18.

TURISTIČKO-UGOSTITELJSKE ZGRADE

(1) Ovim člankom propisuju se uvjeti izgradnje turističko-ugostiteljskih zgrada, kao što su manji hoteli sa smještajnim kapacitetom do 80 kreveta, restorani sa salom preko 200 mjesta i druge turističko-ugostiteljske građevine, mogu se graditi unutar Mješovite pretežno stambene namjene **M2** i Gospodarske namjene – poslovna - pretežno uslužno-obrtničke **K**.

(2) Kod izgradnje ovih zgrada treba zadovoljiti sljedeće uvjete za građenje (uvjeti se u pravilu odnose na novo planirane zgrade):

1. Građevne čestice Turističko-ugostiteljskih zgrada moraju imati pristup na javnu prometnu površinu koja ima koridor u širini najmanje 8m
2. Dio građevne čestice između građevnog pravca i regulacijske linije važan je za sliku ulice i za doživljaj cjelovitog izgleda gospodarskoga prostora. Zbog toga je taj prostor potrebno promišljeno arhitektonski i perivojno/pejsažno oblikovati, a može ga se urediti i kao dodatno parkiralište zaposlenih i gostiju.
3. Zbog što primjerenijeg uklapanja građevina u sliku krajolika potrebno je osobito pažljivo oblikovati krov i pokrov. Ne dozvoljava se korištenje svijetle i reflektirajuće boje krova, kao ni uporaba lima ili salonita. Preporuča se izvedba kosoga krova, a dozvoljava se gradnja ravnih krovova.
4. Nije dozvoljena uporaba septičkih taložnica u svrhu zbrinjavanja otpadnih voda.
5. Prije priključivanja građevina na infrastrukturne sustave treba zatražiti i dobiti suglasnost na potrebne kapacitete od nadležnih pravnih osoba s javnim ovlastima na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije.
6. Utovar, istovar ili pretovar servisnih i opkrbnih vozila može se obavljati samo na građevnoj čestici. Na čestici se mora osigurati i parkiralište za osobna vozila zaposlenika, korisnika i gostiju, a prema odredbi članka 62. ovih odredbi.
7. Ograda čestice, osobito prema ulici, mora biti kvalitetno arhitektonski oblikovana. Može biti metalna, djelomice puna ili kombinirana, ali preporuča se da bude ozelenjena živicom. Uz providnu ogradu prema susjednim građevnim česticama mora biti gusto zasađena živica s unutrašnje strane. Ograde mogu biti najveće visine od 180 cm ako su providne, odnosno 130 cm ako su neprovidne (odredba se ne odnosi na živice); moguće je uređenje građevne čestice i bez ograde.
8. Koristiti građevne materijale otporne na atmosferilije i požar, a svojim oblikovanjem i materijalima zgrade se trebaju uklopiti u sliku naselja i okolnoga krajolika.

GOSPODARSKA DJELATNOST	P_{min}	k_{iz}	k_{is}	\check{S}_{min}	GBP_{max}	ZP_{min}	RP	b1	E	h_{max}
TURISTIČKO – UGOSTITELJSKE ZGRADE	1000	0,3	1,5	20	1500	20	5	$h/2$ (min5)	3	11

Značenje oznaka je sljedeće:

P_{min}	najmanja površina građevinske parcele u m^2
k_{iz}	najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti parcele
k_{is}	najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti parcele
\check{S}_{min}	najmanja širina parcele na mjestu građevnog pravca
GBP_{max}	građevinska (bruto) površina
ZP_{min}	najmanja površina ozelenjenog dijela parcele / površina parcele u %
RP	najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca u m^1
b1	najmanja udaljenost građevine od susjednih granica parcela u m^1
E	najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža
h_{max}	najveća dozvoljena visina građevine u metrima

(3) Zgrade na građevnim česticama ove namjene priključuju se obvezno na svu komunalnu infrastrukturnu mrežu u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba s javnim ovlastima i važećim zakonima.

4. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 19.

(1) Građevine društvenih djelatnosti, kao što su: uprava, predškolsko i školsko obrazovanje, zdravstvena zaštita i socijalna skrb, političke, vjerske, društvene i kulturne namjene i vjerske zajednice, grade se na površinama društvene namjene koje su označene oznakom **D** na kartografskom prikazu 1 KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA u mjerilu 1:1000.

(2) Građevine za društvene djelatnosti navedene u prethodnom stavku mogu se graditi i uređivati i unutar stambenih i stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina mješovite pretežno stambene namjene (**M2**), u skladu sa ovim odredbama.

(3) Građevine javne i društvene namjene mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama.

(4) Kod izgradnje ovih građevina treba zadovoljiti sljedeće uvjete za građenje (uvjeti se u pravilu odnose na novo planirane zgrade):

1. Građevne čestice društvenih djelatnosti moraju imati pristup na javnu prometnu površinu koja ima koridor u širini najmanje 8m.

2. Visine zgrada društvenih djelatnosti treba uskladiti na svakoj stvarnoj lokaciji s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Usklađivanje treba biti potkrijepljeno projektnom dokumentacijom pri ishođenju akta kojim se odobrava građenje. Ako je moguće, treba visinu vijenca prilagoditi visini vijenca zgrada u neposrednom okruženju. Također je nužno prilagoditi zgradu obrisu naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu zgrade treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje zgrade. Iznimno kod rekonstrukcije postojećih zgrada može se zadržati zatečena veća visina zgrada i zatečena veća izgrađenost gradivog dijela čestice od propisanih ovim UPU-om.

3. Ako se grade dječja ustanova (vrtić i jaslice) ili škola sjeverno od postojeće zgrade, njihova udaljenost od postojeće zgrade mora iznositi najmanje tri visine, te postojeće zgrade. Ako se južno od navedenih zgrada društvenih djelatnosti gradi nova zgrada, ona mora biti odmaknuta od zgrade društvene djelatnosti najmanje tri svoje visine.

4. Površina čestice određuje se prema lokalnim uvjetima uz preporuku da se za dječji vrtić površina čestice određuje po kriteriju 15-40 m²/djetetu, za osnovne škole prema broju učenika u brojnijoj smjeni 30-50 m²/učeniku. Neizgrađeni dio tih čestica potrebno je prikladno perivojno oblikovati (predvidjeti igrališta i sadržaje za boravak i igru djece) u skladu s propisanim standardima i pravilima struke.

5. Zgrade javne i društvene namjene treba oblikovati tako da se uklope u ambijent, štjuću vrijedna naslijeđena graditeljska, ambijentalna i krajobrazna obilježja. Preporuča se kosi krov, ali se dozvoljava i izvedba ravnog krova, ako ona ne narušava cjelovitost pročelja ulice i grupe zgrada u kojoj se gradi.

6. Udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije treba odrediti u pravilu tako, da je ispred zgrade ozelenjeni predvrt. Kod zgrada koje se ugrađuju u već djelomice uobličeno gradsko tkivo, građevni pravac treba prilagoditi okolnoj izgradnji.

7. Ograda čestice, osobito prema ulici, mora biti kvalitetno arhitektonski oblikovana. Može biti metalna, djelomice puna ili kombinirana, ali preporuča se da bude ozelenjena živicom. Uz providnu ogradu prema susjednim građevnim česticama mora biti gusto zasađena živica s unutrašnje strane. Ograde mogu biti najveće visine od 180 cm ako su providne, odnosno 130 cm ako su neprovidne (odredba se ne odnosi na živice). Moguće je uređenje građevne čestice i bez ograde

DRUŠTVENA DJELATNOST	P _{min}	k _{iz}	k _{is}	Š _{min}	GBP _{ma} _x	ZP _{min}	RP	b1	E	h _{max}
ZGRADE	700	0,4	1,0	18	500	20	5	h/2 (min5)	3	11 (16,5 ili 25,0)*

* kod zgrada čija se visina ne može mjeriti brojem etaža (crkva, višenamjenska dvorana, školska športska dvorana i sl.) najveća dozvoljena visina zgrade do krovnog vijenca je 16,50 metara ili do visine određene posebnim propisima, Iznimno istaknuti dijelovi vjerskih građevina (na primjer zvonik) mogu biti i viši ali ne više od 25 m od kote konačno zaravnatog tla oko zgrade

Značenje oznaka je sljedeće:

P_{min}	najmanja površina građevinske parcele u m^2
K_{iz}	najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti parcele
K_{is}	najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti parcele
\bar{S}_{min}	najmanja širina parcele na mjestu građevnog pravca
GBP_{max}	građevinska (bruto) površina
ZP_{min}	najmanja površina ozelenjenog dijela parcele / površina parcele u %
RP	najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca u m^1
b1	najmanja udaljenost građevine od susjednih granica parcela u m^1
E	najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža
h_{max}	najveća dozvoljena visina građevine u metrima

(5) Sve građevine moraju na svojim građevnim česticama osigurati dovoljan broja PM prema članku 62. ovih odredbi.

5. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

5.1 OPĆI UVJETI ZA GRADNJU I OBNOVU STAMBENIH ZGRADA I POMOĆNIH GRAĐEVINA

Članak 20.

(1) Stambene zgrade moguće je graditi u predjelima mješovite namjene. Na planu 1 KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:1000 te su namjene označene narandžastom bojom Mješovita - pretežno stambena namjena:

- više gustoće - u cjelovito izgrađenim dijelovima/jezgrama naselja označava se oznakom **M1** (u PPUO označene «SO»)
- niže gustoće – u pretežno izgrađenim dijelovima naselja, te u neizgrađenim dijelovima naselja označava se oznakom **M2**.

Uvjeti i način gradnje građevina u Planu su određeni lokacijskim uvjetima.

Lokacijskim uvjetima se određuju:

- uvjeti za formiranje građevinskih parcela: najmanja dozvoljena površina parcele
- najveći dozvoljeni koeficijenti izgrađenosti i koeficijenti iskorištenosti parcele
- najveće dozvoljene brutto razvijene površine građevina na parceli,
- najmanje udaljenosti građevina od granica parcele,
- dozvoljena etažnost i visina građevine u metrima,
- najmanja površina ozelenjenog dijela parcele,
- udaljenost površine za gradnju i građevnog pravca od regulacijske linije

Na površinama mješovite namjene omogućuje se građenje, rekonstrukcija i adaptacija obiteljskih kuća, stambenih građevina, pomoćnih građevina, garaža, te pratećih sadržaja i infrastrukture naselja.

Na ovim površinama omogućuje se građenje, rekonstrukcija i adaptacija zasebnih javnih i društvenih građevina, te određenih građevina gospodarskih djelatnosti, prema posebnim uvjetima za pojedinu namjenu ovih odredbi.

Članak 21.

GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Građevnom česticom smatra se zemljište na kojem je dozvoljen zahvat u prostoru, sukladno važećem prostornom planu, određenih dimenzija i namjene, s osiguranim kolno-pješačkim pristupom na javno-prometnu površinu minimalne širine pristupa 5,0m i maksimalne duljine 50,0m, kao i osiguranom mogućnošću priključenja na javnu komunalnu infrastrukturu.

(2) Oblik i veličina građevne čestice treba omogućiti njeno svrhovito korištenje i izgradnju. Treba ujednačavati veličinu i oblik građevnih čestica. Oblik i veličina građevne čestice utvrdit će se aktom uređenja prostora. Građevine na građevnim česticama, koje su manje površine od ovim UPU-om najmanje propisane veličine, s već izgrađenom građevinom moguća je gradnja i rekonstrukcija zgrada, ali pod uvjetom da konačna izgrađenost čestice ne bude veća od one propisane ovim UPU-om. Isto tako postojeće legalno izgrađene zgrade na građevnim česticama sa većim koeficijentom izgrađenosti odnosno iskoristivosti ili sa manjom udaljenošću od međe, ne mogu se tlocrtno dodatno povećavati, već se mogu rekonstruirati unutar postojećih gabarita, a istim se odredbama grade i zamjenske građevine.

(3) Udaljenost samostojeće i poluugrađene stambene građevina od granica građevne čestice je uglavnom najmanje 3,0 m izuzev prema javnom prostoru (regulacijskoj liniji), gdje se udaljenost određuje odredbama ovoga UPU-a. Ukoliko se zgrade grade na udaljenosti manjoj od 3,0 m, ali ne manje od 1,0 m, treba predvidjeti propisane mjere zaštite od požara, a građevina na tom pročelju može imati pomoćne otvore (otvori za ventilaciju, otvori ostakljeni neprozirnim staklom bez mogućnosti otvaranja i sl. - površine pojedinačnog otvora do 0,4 m²). Iznimno ove udaljenosti mogu biti i manje kod postojećih legalno izgrađenih zgrada po važećim propisima. Na stambenim građevinama koje se grade na udaljenosti manje od 4,0 m od granica građevne čestice ne smiju se graditi prostorni istaci - balkoni, lođe, terase i sl.

(4) Poluugrađena stambena građevina gradi se na međi prema susjednoj građevnoj čestici. Na pročelju (zidu) takve poluugrađene stambene građevine građene na međi ne smije biti nikakvih otvora, te konstrukcija mora zadovoljavati uvjete zaštite od požara (požarni zid). Krovnište i odvodnja oborinskih voda poluugrađene zgrade građene na međi mora biti riješena prema vlastitoj građevnoj čestici.

(5) Za zgrade građene na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne građevne čestice, kao i kod rekonstrukcije (dogradnje, nadogradnje i sl.), primjenjuju se sva pravila i uvjeti za poluugrađene zgrade.

(6) Iznimno, za stambene građevine koje se grade temeljem posebnih uvjeta zaštite graditeljskoga nasljeđa uvjeti građenja građevina određuju se temeljom uvjeta nadležne službe zaštite (konzervatorske službe).

(7) Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini izvođenja i gradnje za pojedine lokacije.

Članak 22.

GRAĐEVNI PRAVAC I REGULACIJSKA LINIJA

(1) Građevni pravac je najmanja i/ili obvezna moguća udaljenost građevine ili dijela građevine od regulacijske linije. Kod ugrađenih i poluugrađenih zgrada istaci na pročelju moraju biti udaljeni najmanje za dvije dubine istaka od susjednih zgrada. Istaci veće površine ili dubine moraju se graditi na građevnom pravcu.

(2) Najmanja udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije je 5,0 metara. Iznimno, ako se građevni pravac planirane zgrade prema lokacijskim uvjetima prilagođuje građevnim pravcima izgrađenih (postojećih) zgrada, građevni pravac može biti i na manjoj udaljenosti od regulacijske linije odnosno može se preklapati s regulacijskom linijom.

(3) Položaj regulacijske linije određuje se tako, da se od osi prometnica određuje širina propisanog uličnog pojasa (koridora). Ukoliko je širina propisanog uličnog pojasa veća od raspoloživog prostora u slučaju postojeće izgradnje, zadržava se postojeća širina uz uvjet da se kod rekonstrukcije zgrade ova širina ne smije smanjivati, odnosno da se kod rušenja postojećih i gradnje novih zgrada, građevina gradi na propisanoj udaljenosti koju određuje prometni pojas, a iznimno za zamjenske građevine manje, dok se ne ispune minimalni uvjeti veličine građevne čestice potrebne za gradnju prema ovim odredbama, a najmanje na regulacijskoj liniji, ukoliko oblik i veličina građevne čestice to onemogućavaju.

(4) Na mjestima većih cestovnih križanja sa lokalnom cestom LC 63096 regulacijska linija i građevni pravac određuju se prema projektu križanja uz obvezno uvažavanje kuta preglednosti na križanju.

(5) Položaj građevnog pravca i uvjeti za građenje istaka na području zaštite kulturno-povijesne cjeline određuju se prema uvjetima nadležne konzervatorske službe.

Članak 23.

PODRUM

(1) Preporuča se izvedba podruma koji se može koristiti i kao sklonište dopunske zaštite u slučaju ratnih opasnosti.

(2) Na kosom terenu može se izgraditi najviše jedna podrumaska etaža.

Članak 24.

POTKROVLJE

- (1) Korisno potkrovlje moguće je izvesti na obiteljskim kućama i stambenim građevinama, ako to nije u suprotnosti s uvjetima zaštite kulturnih dobara.
- (2) Osvjetljenje prostorija u korisnom potkrovlju je prozorima u zabatnom zidu zgrade, prozorima u ravnini krova ili krovnim prozorima (oblik krovnih kućica ili luminara). Krovni prozori smiju se izvesti na međusobnoj udaljenosti od najmanje jednog razmaka krovnih rogova, uvučeni tlocrtno najmanje za jedan red pokrovnog crijepa, iznimka su centralni pročelni svjetlarnici (luminari). Ukupna dužina nadozidanih krovnih prozora ne smije zauzimati više od 25% dužine krova, a ukupna površina krovnih otvora ne smije zauzimati više od 10% tlocrtno površine krova kod pročelja nad kojim se nalaze (pripadajućeg pročelja zgrade).

Članak 25.

MATERIJALI I OBLIKOVANJE

- (1) Zgrade moraju biti izgrađene od čvrstoga građevnoga materijala otpornog na atmosferalije i požar.
- (2) Arhitektonsko oblikovanje zgrada može se izvoditi korištenjem suvremenih i tradicionalnih, autohtonih materijala i boja, te korištenjem elemenata izvorne tradicijske arhitekture. Oblikovanje zgrada treba uskladiti s urbanističkom slikom naselja Sutomišćica i krajolikom.
- (3) Oblikovanje građevina, koje se grade kao poluugrađene, ugrađene ili u nizu uz već postojeće objekte u starim jezgrama, pogotovo u sklopu tradicionalnog "dvora", mora biti usklađeno sa oblikovanjem već izgrađenih objekata i s njima tvoriti arhitektonsku cjelinu. Oblikovanje tih građevina ne smije narušiti postojeći ambijent "dvora".
- (4) Na uličnim pročeljima postojećih i novih građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Kod novih građevina termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

Članak 26.

KROVIŠTE I POKROV

- (1) Krovovi zgrada mogu kosi, ravni ili kombinirani.
- (2) Nagibi kosih krovova mogu biti najviše 23°, odnosno iznimno i drugih nagiba ako se radi o rekonstrukciji postojećih zgrada, odnosno građenju i rekonstrukciji zgrada sukladno uvjetima nadležne službe zaštite kulturnih dobara. Dozvoljava se izvedba zgrade s ravnim krovom, ako oblikovanje udovoljava uvjetima zaštite kulturnih dobara, te ako se time prema lokalnim uvjetima ne narušava ambijentalna cjelovitost.
- (2) Pokrov kosih krovova može biti kupa kanalice, mediteran crijep ili kamene ploče. Dozvoljavaju se i drugi pokrovi uz vođenje brige o očuvanju tradicijske slike naselja. Ne dozvoljava se korištenje valovitog salonita, niti pokrova od lima. Vijenac krova može biti najviše 30 cm istaknut od ruba pročelja objekta, a na zabatu 10cm.
- (3) Krovište ne smije imati strehu.
- (4) U skladu s tradicionalnim i klasičnim načinom oblikovanja, izvedba svjetlarnika (luminara) preporuča se iznad crte vijenca, odmaknuta od crte pročelja za jedan red pokrovnog crijepa. Iznimka su centralni pročelni svjetlarnici (luminari).

Članak 27.

SMJEŠTAJ VOZILA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

- (1) Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj stambenoj građevini potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališta i garaža za potrebe stanara u tim zgradama, po normativu jedan stan jedno parkirno mjesto.
- (2) Ako se u zgradi nalazi poslovni prostor (unutar pomoćne građevine, stambeno-poslovne zgrade ili stambene zgrade s manjim poslovnim sadržajem) potrebno je predvidjeti i izvesti odgovarajući broj parkirališnih mjesta za potrebe korisnika prostora, te prostor za zaustavljanje dostavnog vozila, sve na građevnoj čestici.
- (3) Iznimno u zoni M1 kad se na nekoj građevnoj čestici planira urediti ugostiteljski i manji trgovački sadržaj, nije potrebno osigurati parkirališna mjesta na građevnoj čestici, ukoliko je u blizini javno parkiralište s potrebnim brojem PM, odnosno moguće je parkiralište izvesti na susjednoj čestici ili na nasuprotnoj čestici s druge strane prometnice uz uvjet da je iste namjene površina prema ovom UPU. U slučaju da se radi o susjednoj čestici, treba izvesti izravnu pješačku vezu parkirališta i građevne čestice na kojoj se nalazi ugostiteljski sadržaj.
- (4) Parkiralište se ne smije planirati duž postojeće prometnice na način da se time sužuje kolnik ili da se onemoguću prolaz pješaka.
- (5) Ostali uvjeti parkiranja vozila i normativi određuju se detaljnije u članku 62.ovih odredbi.

Članak 28.

GARAŽE, NATKRIVENA PARKIRALIŠTA I PARKIRALIŠTA

- (1) Garaža se može izgraditi unutar prizemlja, polu-ukopanog i ukopanog podruma stambene, pomoćne ili stambeno-poslovne, poslovne i javne zgrade, odnosno kao samostojeća građevina ili kao poluugrađena sa susjednom garažom, na međi građevne čestice.
- (2) Građevni pravac garaže treba biti najmanje 5.0 m udaljen od regulacijske linije. Iznimno može biti i bliže, ali najbliže na regulacijskoj liniji što je ovim planom predviđeno za; postojeće građevine, građevine na strmom zemljištu kada gradnja garaže zahtijeva veliki iskop ili nasip, kod lokalnih uvjeta prema kojima se građevni pravac nove gradnje određuje prema postojećem građevnom pravcu zgrada na susjednim česticama kada garaža mora biti građena na građevnom pravcu. Gradnja garaže na udaljenosti bližoj od 5.0 m nije moguća ako je cesta s koje se ulazi u garažu javna razvrstana cesta.
- (3) Udaljenost od međe susjeda mora biti veća od 3.0 m, osim u slučaju gradnje na međi kao poluugrađene garaže ili kao ugrađene kod garaža u nizu.
- (4) Prostor ispred garaže u pravilu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj čestici, osim u slučajevima kada to nije moguće ili je otežano.
- (5) Iznad garaže u predjelima M1 i M2 može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili ugostiteljskog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.
- (6) Ako se garaža stambene građevine gradi kao samostojeća zgrada, ona može imati najveću visinu kao prizemnica (P) odnosno, ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma ispod garaže. Najveća tlocrtna površina takve garaže može biti $n \times 3,5 \times 6,0$ m², gdje je n broj garažnih mjesta. Garaža može imati ravni ili kosi krov nagiba do 23° i to bez nadozida. Garažu treba arhitektonski uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem zgrade i okolnog prostora.
- (7) Garaža se ne može koristiti u poslovnu ili neku drugu svrhu, te nije dozvoljena adaptacija garaža u prostore za boravak i rad ljudi.
- (8) Garaža se ne može graditi prije osnovne građevine.

Članak 29.

POMOĆNE GRAĐEVINE

- (1) Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (prostori za rad, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) unutar mješovite namjene, te je unutar takve građevine moguće urediti prostore za rad ljudi, ali ne i boravak odnosno stanovanje.
- (2) Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina, prigradnja ili kao poluugrađena na međi građevne čestice.
- (3) Pomoćne građevine se u pravilu grade u dubini građevne čestice, iza osnovne građevine. U suprotnom građevni pravac pomoćne građevine treba biti najmanje 5,0 metara od regulacijske linije, odnosno na građevnom pravcu osnovne građevine, ako je udaljenija od 5,0m.
- (4) Pomoćna građevina se može graditi kao odvojena i samostojeća, tada na udaljenosti ne manjoj od 2m od osnovne građevine ili kao prislonjena osnovnoj građevini.
- (5) Udaljenost od međe susjeda mora biti veća od 3m, osim u slučaju gradnje na međi kao poluugrađene garaže, ali tada pod uvjetima kao poluugrađene stambene zgrade, ako se namjenjuju za rad ljudi.
- (6) Iznad pomoćne građevine u predjelima M1 i M2 može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili ugostiteljskog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.
- (7) Pomoćna zgrada može imati najveću visinu prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 m². Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 23° i to bez nadozida. Građevinu treba arhitektonski uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem zgrade i okolnog prostora.
- (8) Pomoćna zgrada ne može se graditi prije gradnje osnovne građevine, ukoliko se gradi na neizgrađenom zemljištu, odnosno može i ranije u svrhu spremišta gradilišta prilikom izgradnje ili obnove postojeće osnovne građevine.

Članak 30.

OGRADE

- (1) Ograda okućnica (građevnih čestica) može biti puna ili providna sa živicom s unutarnje strane. Moguća je izgradnja providnih ograda sa zidanim ili betonskim parapetima (visine do 50 cm) i stupovima. Treba izbjegavati fazonske elemente ograda od betona kao imitacija povijesnih stilskih obilježja.
- (2) Najveća visina prozirnih ograda može biti 1,8 metra a neprozirnih 1,3 metra. Ograda se izvodi obvezno na čestici s unutarnje strane međe, odnosno s unutarnje strane regulacijske linije.
- (3) Visina ograde na ostalim mjestima postavlja se i održava u skladu s važećim odredbama Odluke o komunalnom redu Općine Preko. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu, završna ploha zida mora biti obložena kamenom ili betonskim prefabrikatom, a uz ogradu treba posaditi živicu, puzavicu ili uresno grmlje. Preporuča se upotreba autohtonih bušika (ruzmarin).
- (4) Ogradni zidovi prema javnim prometnicama mogu se raditi na regulacijskim linijama, koje su prikazane na kartografskom prikazu 2.1. PROMETNA MREŽA u mjerilu MJ 1:1000.

Članak 31.

ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA

- (1) Na građevnim česticama obiteljskih kuća i stambenih građevina obvezno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometnice i zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.
- (2) Kod stambeno-poslovnih zgrada mjesto za odlaganje otpada treba biti predviđeno u sklopu zgrade. Iznimno se može dozvoliti odlaganje izvan zgrade, ako to iz opravdanog razloga nije moguće osigurati u zgradi, ali mora biti na vlastitoj građevnoj čestici, te arhitektonski oblikovano i usklađeno s građevinom. Za kontejnere (selektivno sakupljanje otpada - papir, staklo, plastika i dr.) treba predvidjeti prikladno, ali vizualno neizloženo mjesto, odnosno mjesto koje ne utječe na sigurnost i odvijanje kolnog, pješačkog i biciklističkog prometa.

Članak 32.

PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- (1) Zgrade na građevnim česticama mješovite namjene priključuju se obvezno na izgrađenu komunalnu infrastrukturnu mrežu u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba s javnim ovlastima i važećim zakonima. Dokumentacija za priključenje na komunalnu infrastrukturu treba izraditi za svaki pojedini potez građevnih čestica.
- (2) Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih pročelja zgrada (ili s ulice vidljivih pročelja). To je osobito važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture.

Članak 33.

PRIKLJUČAK NA ELEKTRIČNU MREŽU

- (1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na niskonaponsku električnu mrežu na način, kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za opskrbu električnom energijom.
- (2) U Općini Preko (unutar obuhvata ovoga UPU-a) treba priključenje provesti podzemnim priključkom ako je mreža podzemna. Podzemni priključak trebalo bi planirati za sve predjele. Iznimno sukladno lokalnim uvjetima moguća je izvedba i zračnog priključka ako izvedba podzemnog priključka nije tehnički moguća ili opravdana.

Članak 34.

PRIKLJUČAK NA PLINSKU MREŽU

- (1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na plinsku instalaciju (cisterne) na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležno za opskrbu plinom.
- (2) Ugradba instalacije plinske instalacije (cisterne) za građevine zaštićenog kulturnog dobra mora biti sukladno posebnim uvjetima nadležne službe za zaštitu kulturnih dobara.

Članak 35.

TELEKOMUNIKACIJE

(1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na telekomunikacijsku mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za telekomunikacijske sustave.

(2) U Općini Preko (unutar obuhvata ovoga UPU-a) poželjan je podzemni priključak, osobito ako je gradska mreža podzemna. Iznimno sukladno lokalnim uvjetima moguća je izvedba i zračnog priključka ako izvedba podzemnog priključka nije tehnički moguća ili opravdana.

Članak 36.

ODVODNJA

(1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se obvezno na lokalni sustav odvodnje na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za gradsku odvodnju.

(2) Iznimno na izgrađenim građevnim područjima naselja, gdje nije izgrađen sustav odvodnje (a do izgradnje sustava odvodnje) mora se odvodnja riješiti izgradnjom višedijelnih nepropusnih septičkih taložnica, a za objekte s više od dva stana ili apartmana, tj. za više od 10 ES primjenom suvremenih uređaja za sustavno kondicioniranje otpadnih voda. Ukoliko sadržaji i namjena građevina na čestici to zahtjeva potrebno je izgraditi i uređaj za pročišćavanje. Septičke jame i uređaj za pročišćavanje trebaju biti pristupačni za vozila za potrebe povremenog pražnjenja i održavanja.

(3) Udaljenost septičkih taložnica od drugih stambenih ili poslovnih zgrada na istoj ili susjednoj građevnoj čestici kao i od međe susjedne građevne čestice treba biti najmanje 3,0 metra. Od građevina i uređaja za opskrbu vodom (bunari i sl.) septička taložnica treba biti udaljena najmanje 30,0 metara.

(4) U dijelovima naselja u kojima nije izgrađena mreža odvodnje otpadnih voda, a nakon što se ona izgradi sve su zgrade obvezne priključiti se na ovaj sustav, a prethodno izgrađene septičke jame isprazniti uz sanaciju predmetnog dijela građevne čestice.

Članak 37.

VODOOPSKRBA

(1) Svakoj postojećoj i novoplaniranoj zgradi na građevnim česticama mora se osigurati priključenje na vodoopskrbnu mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za vodoopskrbu.

(2) Iznimno, a dok se ne izvede lokalna vodoopskrbna mreža, korisnik zgrade dužan je riješiti opskrbu pitkom vodom iz bunara i sl. na građevnoj čestici. U slučaju da na građevnoj čestici nema pitke vode, moguća je za izdvojene postojeće građevine - gradnja cisterne za vodu.

Članak 38.

LOKALNI UVJETI

Izgradnja i uređivanje površina prema lokalnim uvjetima primjenjuje se u pretežno izgrađenim dijelovima naselja, u kojima se nove građevine moraju uskladiti sa već formiranim prostornim i ambijentalnim karakteristikama. Prema lokalnim uvjetima moguće je prilagoditi građenje, rekonstrukciju i adaptaciju stambenih građevina koje mogu biti obiteljske kuće, stambene građevine sa 4 stambene jedinice ili sa najviše jednom poslovnom jedinicom i tri stambene. Prilagodba lokalnim uvjetima gradnje vrši se na način da novi objekti moraju udovoljiti slijedećim uvjetima

- visina ne može biti veća od prosječne visine susjednih objekata u uličnom potezu
- građevinski pravac mora biti identičan susjednim objektima, a ako kod lijevog i desnog susjeda on nije identičan nova se građevina mora graditi na građevnom pravcu susjeda, koji je više udaljen od regulacijske linije, ali sa mogućim posmikom od najviše 30% zabatnog zida u odnosu na susjede.
- udaljenost od međe prema susjedu mora biti najmanje onolika, koliko je objekt na susjednoj parceli udaljen od te međe
- tlocrtna površina objekta ne može biti veća od prosječne tlocrtna površine objekata u uličnom potezu (prosječno 50 m lijevo i desno u ulici)
- ukupna bruto (BRP) površina objekta ne može biti veća od prosječne ukupne bruto (BRP) površine susjednih objekata u uličnom potezu
- oblikovanje krovništa i nagib krovnih ploha uskladiti sa susjednim objektima, iznimno se dozvoljava izvedba ravnog krova, ako je to opravdano ukupnim oblikovanjem objekta.

Članak 39.

Izuzetno, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, određenog u PPUO Preko grafičkim

prikazima (1 *Korištenje i namjena površina* i 4.C *Građevinska područja naselja: k.o. Sutomišćica*) i tekstualnim obrazloženjem (članak 31. *Odredbi za provođenje* u podnaslovu 2. *Uvjeti za uređenje prostora*, 2.2 *Građevinska područja naselja*), odnosno ovim planom određenog u kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE u mjerilu MJ 1:1000, označenim kao - Rekonstrukcija i dogradnja građevina, na građevnim česticama, na kojima zbog zatečenih prostornih uvjeta nije moguće ispuniti uvjete gradnje iz poglavlja 5.1., 5.2. i 5.3. ovog Plana, može se iznimno graditi uz slijedeće uvjete:

- veličina građevne čestice min. 200 m²,
- broj nadzemnih etaža max. 3 nadzemne etaže,
- visina građevine max. 10,0 metara,
- izgrađenost parcele (K_{ig}) najviše 60%,
- koeficijent iskoristivosti (K_{is}) max. 1,5.

5.2. Mješovita namjena – pretežito stambena- više gustoće - u cjelovito izgrađenim dijelovima/jezgrama naselja označava se oznakom M1

Članak 40.

(1) Na površinama mješovite namjene M1 omogućuje se građenje, rekonstrukcija i adaptacija stambenih građevina, koje mogu biti obiteljske kuće, stambene građevine sa 4 stana ili sa najviše jednom poslovnom jedinicom i tri stana, uz uvjet da je najmanje 60% korisne (netto) površine namijenjeno stanovanju.

(2) Građevine iz predhodnog stavka mogu se graditi kao slobodnostojeće, poluugrađene, stambeni niz ili ugrađene građevine, a u skladu sa lokalnim uvjetima.

(3) Ostalim nestambenim građevinama, kao i mješovitim građevinama koje se sastoje iz stambenih jedinica sa ugostiteljskom djelatnošću, te manjim građevinama namijenjenih turizmu smještajnog kapaciteta do 20 ležajeva, omogućuje se građenje, rekonstrukcija i adaptacija isključivo kao slobodnostojeće građevine.

Članak 41.

(1) Kolno-pješački pristup građevne čestice na javnu površinu ne može biti uži od 5,0 m i duži od 50,0 m. Kolno pješački pristup mora biti javni, a na njega je moguće priključiti najviše tri stambene građevine. Razmak dvaju kolno-pješačkih pristupa priključenih na javnu površinu ne smije biti manji od 50 m.

(2) Iznimno, kolno-pješački pristup građevne čestice unutar ove namjene na javnu površinu može biti uži, ali ne i uži od 3,5 m uz uvjet da duljina puta ne prelazi 50 m, odnosno 100 m sa ugrađenim ugibalištima (proširenjima na 5 m) na razmaku od 50 m. U tom slučaju dozvoljena je izgradnja samo stambenih građevina, bez poslovnih prostora ugostiteljske namjene - iznimka su tradicijske konobe i sl, uz poštivanje ostalih uvjeta ovih Odredbi.

(3) U slučaju da se odredbe stavka 2. ovog članka ne mogu provesti na terenu, zbog gusto izgrađenog područja starih jezgri, građevna čestica može imati i samo pješački pristup, koji ne može biti uži od 1,5 m i duži od 50 m. U tom slučaju dozvoljena je izgradnja samo manje stambene zgrade čija građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m², sa najviše dvije stambene jedinice, bez poslovnih prostora ili prostora druge namjene osim stanovanja, te sa najviše dvije nadzemne etaže, uz poštivanje ostalih uvjeta ovih Odredbi.

Lokacijski uvjeti gradnje za M1

Članak 42.

(1) Za planom razgraničene površine utvrđuju se lokacijski uvjeti gradnje čiji je pregled dan u slijedećim tablicama:

	P_{min}	k_{iz}	k_{is}	Š_{min}	ZP_{min}	RP	b1	b2	E	h_{max}
Slobodnost. građevina	300	0,3	0,7	13	20	5*	3*	3*	3*	10*
poluugrađena građevina	250	0,4	0,8	10	20	5*	0	3*	2*	7*
Ugrađena građevina ili niz	200	0,5	1,0	6	20	5*	0	0	2*	7*

*dozvoljena odstupanja prema lokacijskim uvjetima za interpolaciju, rekonstrukcije i zamjenske gradnje (članak 38)
- kod veličine parcele dozvoljava se tolerancija do 5%

Značenje oznaka je slijedeće:

P _{min}	najmanja površina građevinske parcele u m ²
k _{iz}	najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti parcele
k _{is}	najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti parcele
Š _{min}	najmanja širina parcele na mjestu građevnog pravaca
ZP _{min}	najmanja površina ozelenjenog dijela parcele / površina parcele u %
RP	najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca u m ¹
b1	najmanja udaljenost građevine od susjednih granica parcela u m ¹
b2	najmanja udaljenost građevine od bočne granice parcele
E	najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža
h _{max}	najveća dozvoljena visina građevine u metrima

Članak 43.

Pomoćne građevine na građevnoj čestici (poslovni prostor, sprema i sl.) kao i garaža mogu imati udaljenost od susjedne međe i manju od 3 m uz suglasnost susjeda.

Članak 44.

Svi stambeni prostori kao i prostori ostalih namjena moraju na svojim građevnim česticama ili na udaljenosti ne većoj od 50 m od građevne čestice, osigurati parkirno mjesto (PM) prema uvjetu 1 PM na 1 stan, odnosno svi ostali prostori, kao npr. za smještaj gostiju, poslovni prostori i sl., osiguravaju broj potrebnih PM po uvjetima navedenim u članku 62. ovih odredbi.

5.3 Mješovita namjena – pretežito stambena- niže gustoće - u pretežno izgrađenim dijelovima naselja, te u neizgrađenim dijelovima građevnog područja označava se oznakom M2

Članak 45.

- (1) Na površinama mješovite namjene M2 omogućuje se građenje, rekonstrukcija i adaptacija građevina u skladu sa člankom 7. ovih odredbi.
(2) Moguća je gradnja stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih zgrada sa najviše 6 stanova.

Članak 46.

Kolno-pješački pristup građevne čestice na javnu površinu ne može biti uži od 5,0 m i može imati najveću dužinu 50.0 m. Kolno pješački pristup mora biti javni, a na njega je moguće priključiti najviše tri stambene građevine. Razmak dvaju kolno-pješačkih pristupa priključenih na javnu površinu ne smije biti manji od 50 m.

Lokacijski uvjeti za M2

Članak 47.

(1) Za planom razgraničene površine utvrđuju se lokacijski uvjeti čiji je pregled dan u slijedećim tablicama:

OBITELJSKE KUĆE	P _{min}	k _{iz}	k _{is}	Š _{min}	ZP _{min}	RP	b1	b2	E	h _{max}
Slobodnost. građevina	400	0,3	0,7	14	30	5	3	3	3	10
dvojna građevina	300	0,4	0,8	11	30	5	0	3	3	10
STAMBENE ZGRADE	P _{min}	k _{iz}	k _{is}	Š _{min}	ZP _{min}	RP	b1	b2	E	h _{max}
građevina s 4 stana	600	0,3	0,7	18	30	5	3	3	3	10
građevina s 5-6 stanova	800	0,3	0,7	20	30	5	3	3	3	10

*dozvoljena odstupanja prema lokacijskim uvjetima za interpolaciju, rekonstrukcije i zamjenske gradnje
- kod veličine parcele dozvoljava se tolerancija do 5%

Značenje oznaka je slijedeće:

P _{min}	najmanja površina građevinske parcele u m ²
k _{iz}	najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti parcele
k _{is}	najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti parcele
Š _{min}	najmanja širina parcele na mjestu građevnog pravaca
ZP _{min}	najmanja površina ozelenjenog dijela parcele / površina parcele u %
RP	najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca u m ¹
b1	najmanja udaljenost građevine od bočne granice parcele u m ¹
b2	najmanja udaljenost građevine od bočne granice parcele u m ¹
E	najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža
h _{max}	najveća dozvoljena visina građevine u metrima

Članak 48.

- (1) Obiteljska kuća se može graditi kao samostojeća ili poluugrađena građevina.
- (2) Stambene zgrade s 4 stana, odnosno s 5 do 6 stanova, te stambeno-poslovne ili poslovno-stambene zgrade mogu se graditi samo kao samostojeće građevine.

Članak 49.

NESTAMBENE ZGRADE	P _{min}	k _{iz}	k _{is}	Š _{min}	BRP _{max}	ZP _{min}	RP	b1	E	h _{max}
građevine javne i društvene namjene	500	0,4	1,0	18	500	30	5	h/2 (min5)	3	11
turističko-ugostiteljske zgrade	1000	0,3	1,2	20	1500	30	5	h/2 (min5)	3	11
ostale poslovne građevine	400	0,3	1	16	500	30	5	h/2 (min4)	2	8
Građevine namjenjene turizmu do 20 ležajeva	400	0,3	1	16	1000	30	5	3	3	10

Značenje oznaka je slijedeće:

P _{min}	najmanja površina građevinske parcele u m ²
k _{iz}	najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti parcele
k _{is}	najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti parcele
Š _{min}	najmanja širina parcele na mjestu građevnog pravaca
GBP _{max}	građevinska (bruto) površina

ZP _{min}	najmanja površina ozelenjenog dijela parcele / površina parcele u %
RP	najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca u m ¹
b1	najmanja udaljenost građevine od susjednih granica parcela u m ¹
E	najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža
h _{max}	najveća dozvoljena visina građevine u metrima

- (2) Na građevnoj čestici na kojoj se primjenom dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti i max BRP dobivaju različite vrijednosti primjenjuje se manja vrijednost.
- (3) Na građevne čestice na kojoj se primjenom dozvoljenog koeficijenta iskorištenosti i max BRP dobivaju različite vrijednosti primjenjuje se manja vrijednost.
- (4) Iznimno, kod gradnje crkvi, sportske i drugih dvorana i sličnih građevina koje zahtijevaju veću visinu visina može biti do 18m.
- (5) Nestambene zgrade mogu se graditi samo kao samostojeće građevine.

Članak 50.

Pomoćne građevine na građevnoj čestici (poslovni prostor, sprema i sl.) kao i garaže mogu imati udaljenost od susjedne međe i manju od 3 m uz suglasnost susjeda.

Članak 51.

Sve građevine moraju na svojim građevnim česticama osigurati parkirno mjesto (PM) prema uvjetu 1 PM na 1 stan, odnosno svi ostali prostori, kao npr. za smještaj gostiju, poslovni prostori i sl., osiguravaju broj potrebnih PM po uvjetima navedenim u članku 62. ovih odredbi.

Članak 52.

(1) Iznimno za građevine u zoni mješovite pretežno stambene namjene (M2 i M1) na građevnim parcelama uz lokalnu cestu LC 63096 – glavnu cestu, udaljenost obveznog građevnog pravca od ruba kolnika iznosi 10.0 m, odnosno u stambenoj ulici koja spaja ljetnikovac Lantana s glavnom cestom, udaljenost obveznog građevnog pravca od regulacione linije iznosi 7.0 m; sve je prikazano u kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE u mjerilu MJ 1:1000.

(2) Prostor između građevinskog pravca i regulacione linije mora se u pravilu urediti kao ukrasni vrt, koristeći prvenstveno autohtoni biljni materijal. U ovom prostoru mogu se smjestiti i nenatkrivene parkirališne površine.

Članak 53.

Na građevnim česticama mješovite namjene uz stambenu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i brutto razvijena površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti parcele.

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

Članak 54.

(1) Koridori rezervirani za gradnju prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže prikazani su na kartografskom prikazu namjene površina bez oznake i boje. Na kartografskim prikazima infrastrukturne mreže unutar tih koridora prikazane su načelne trase vodova za svaki pojedini infrastrukturni sustav. Detaljno određivanje trasa komunalne infrastrukture unutar planom određenih koridora utvrđuje se aktom kojim se odobrava građenje.

(2) Aktom kojim se odobrava građenje može se odrediti gradnja prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže i na površinama drugih namjena, ukoliko se time ne narušavaju uvjeti korištenja površina.

Članak 55.

(1) Planom je predviđeno opremanje područja obuhvata prometnom, telekomunikacijskom, elektroenergetskom, vodovodnom i kanalizacijskom infrastrukturnom mrežom. Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina, objekata i uređaja prometne i komunalne infrastrukture potrebno se

pridržavati važećih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih građevina, objekata i uređaja, te pribaviti suglasnost ostalih korisnika predmetnog infrastrukturnog koridora.

Priključivanje građevina na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu moguće je unutar dužine regulacijskog pravca svake parcele i obavlja se na način propisan od nadležnog distributera ili komunalne organizacije.

(2) Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih pročelja zgrada (ili s ulice vidljivih pročelja). Poglavitno se to odnosi na zgrade koje su evidentirane kao kulturna dobra.

6.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 56

PROMETNICE

(1) Prometno rješenje s prijedlogom izvedbenih etapa, te koridori prometnog sustava na području obuhvata plana definirani su u poglavlju 3.4. „Prometna i ulična mreža, tekstualnog obrazloženja, te na kartografskom prikazu broj 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - 2.1. PROMETNA MREŽA u mjerilu MJ 1:1000.

(2) Prometni koridori s javnim parkiralištima i pripadajućim zelenilom predstavljaju javni prostor, te se stoga preporuča, da čine jedinstvenu parcelu prema realnim dionicama.

(3) Za kvalitetno i sigurno odvijanje prometa unutar obuhvata plana osigurana je, obzirom na očekivani intenzitet prometa, potrebna širina kolnika i pješačkih staza.

(4) Vođenje infrastrukture treba planirati tako, da se prvenstveno koriste pojasevi infrastrukturnih sustava, posebice cestovnih, koji objedinjuju sve ili većinu komunalnih instalacija, tako da se izbjegne razaranje i cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajolika i cjelokupnog okoliša.

Članak 57.

JAVNA UREĐENA PROMETNA POVRŠINA

(1) Javna prometna površina je površina prema posebnim zakonima koji to reguliraju. Urbanističkim planom i aktom uređenja prostora, predviđena javna prometna površina je propisane širine i stupnja uređenosti koja omogućuje kvalitetno i sigurno kretanje vozila i pješaka na način da se zadovoljavaju propisi i pravila struke, a uključivo uređenje kolnika, biciklističkih staza, nogostupa, nasada (drvoreda) i polaganje infrastrukture.

(2) Akt ostvarenja prava gradnje prema posebnim zakonima i propisima donesenim na temelju tih zakona može se izdati, ukoliko je do građevne čestice osiguran pristup na način kako to određuje ovaj Plan ili javnim kolno-pješačkim pristupom. Javnom uređenom prometnom površinom ne smatra se poljodjelski poljski put prikazan na katastarskoj podlozi plana u postojećem stanju. Da bi takav put postao javna prometna površina za isti je potrebno prethodno ishoditi akt uređenja prostora, kojom će se odrediti širina kolnika, nogostupa, biciklističkih staza i drvoreda (nasada), širina pojasa ulice, te način uređenja i polaganja prateće infrastrukture.

(3) Akt uređenja prostora za građenje pojedinačne zgrade može se izdati tek nakon što je izdan akt uređenja prostora za javnu prometnu površinu.

Članak 58.

(1) Ovim UPU-om omogućena je gradnja ulica, trgova, perivojnih trgova, kao i ostalih prometnih građevina i površina.

(2) Ovim UPU-om predviđa se gradnja i uređivanje osnovne mreže ulica, trgova, perivojnih trgova i ostalih javnih površina, tako da se osigura usklađen razvoj javnog, pješačkog i biciklističkog prometa, te osiguraju uvjeti za afirmaciju postojeće i formiranje nove mreže javnih prostora.

Članak 59.

(1) Poprečni profili planiranih ulica prikazani su na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - 2.1. PROMETNA MREŽA u mjerilu MJ 1:1000

(2) U obuhvatu Plana utvrđena je osnovna prometna mreža za koju se utvrđuju slijedeći minimalni uvjeti:

1. GLAVNA CESTA – profil 1-1
koridor širine 12m; kolnik širine 7m, obostrane pješačke staze širine 1.5m, te zeleni pojas 2m.
2. SABIRNE CESTE – profil 2-2
koridor širine 8m; kolnik širine 5m, obostrane pješačke staze širine 1.5m
3. SABIRNE CESTE – profil 3-3
koridor širine 7.5m; kolnik širine 4,5m, obostrane pješačke staze širine 1.5m
4. SABIRNE CESTE – profil 4-4
koridor širine 7m; kolnik širine 5m, jednostrana pješačka staza širine 1.5m, te zeleni pojas 0,5m
5. SABIRNE CESTE – profil 5-5
koridor širine 6m; kolnik širine 4,5m, jednostrana pješačka staza širine 1.5m
6. STAMBENE CESTE – profil 6-6
koridor širine 6,5m; kolnik širine 3,5m, obostrane pješačke staze širine 1.5m
7. STAMBENE CESTE – profil 7-7
koridor širine 5,5m; kolnik širine 3,5m, obostrane pješačke staze širine 1.5m, te zeleni pojas 0.5m
8. STAMBENE CESTE – profil 8-8
koridor širine 5m; kolnik širine 3,5m, jednostrana pješačka staza širine 1.5m
9. STAMBENE CESTE – profil 9-9
koridor širine 3,5m; kolnik širine 3,5m

10. KOLNO PJEŠAČKI PRILAZI

Javni kolno - pješački prilazi primjenjuju se samo u postojećim izgrađenim dijelovima naselja, odnosno kao iznimka u planiranim područjima, a prema posebnim odredbama ovog plana. Kolno pješački pristup mora biti javni, a na njega je moguće priključiti najviše tri stambene građevine. Razmak dvaju kolno-pješačkih pristupa priključenih na javnu površinu ne smije biti manji od 50 m. Kolno-pješački pristupi se mogu planirati prema posebnim odredbama ovog Plana određenih u članku 41. i 46. ovih Odredbi. Postojeće prometnice substandardnih dimenzija u cjelovito izgrađenim dijelovima – jezgrama naselja, u zoni mješovite pretežno stambene namjene M1, čiji minimalni pojas odnosno širina kolno pješačke staze mora biti širine 3m zadržavaju se kao prometnice – zone smirenog prometa.

11. PJEŠAČKI PRILAZI

Planiraju se kao pješački prolazi odnosno staze širine pojasa najmanje 1.5m

- (3) Širina koridora prometnica i ulica podudara se s regulacijskom crtom.
- (4) Slijepa ulica može biti najveće dužine 180 m uz obvezu gradnje okretišta na kraju ulice za komunalna i ostala vozila.
- (5) Na području središta naselja brzinu svih vozila preporuča se ograničiti na 30 km/h zbog sigurnosti biciklista i pješaka.
- (6) Kod gradnje novih i rekonstrukcije postojećih cesta i ulica treba obvezno izgraditi rampe (skošenja nogostupa na pješačkim prijelazima) za svladavanje visinskih razlika za osobe s teškoćama u kretanju (sprječavanje «urbanističko-arhitektonskih barijera»).

Članak 60.

- (1) Koridori javne prometne površine određeni u prethodnom članku detaljno će se odrediti u postupku formiranja građevinskih parcela.

(2) Za svaku novu gradnju ili adaptaciju na području plana u postupku izdavanja građevinske dozvole obavezno se provodi postupak formiranja građevinske parcele prema uvjetima iz ovog Plana.

(3) Osnivanje građevinskih čestica vrši se izradom diobenog nacrtu u kojim se dijelovi katastarske čestice, koji se nalaze u koridoru javne prometne ili zelene površine izdvajaju iz površine građevne čestice i uključuju u česticu javne prometne površine i to na način da se za javne prometne i zelene površine osiguraju veličine pojaseva navedene u prethodnom članku i prikazane u grafičkim priložima Plana.

(4) Postavljanje stupova javne rasvjete i ostale urbane opreme potrebno je izvesti na način kako ni na koji način ne bi ometali odvijanje kolnog i biciklističkog prometa, te pješačko kretanje.

6.1.1. Javna parkirališta i garaže

Članak 61.

PARKIRALIŠTA I GARAŽE

(1) Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PGM) za stambenu i ostale namjene propisan je ovim odredbama. Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PGM) za osobna vozila potrebno je osigurati na građevnoj čestici, odnosno iznimno drugačije, ako je određeno ovim odredbama.

(2) Postojeće garaže i parkirališta smiju se prenamijeniti isključivo uz istovremeno uređenje zamjenskog prostora za smještaj vozila.

(3) Parkiranje se dopušta uz one gradske ulice, gdje za to ima dovoljno prostora, te ako takvo parkiranje nije na štetu sigurnosti odvijanja prometa.

(4) Izgradnja garaža moguća je unutar svih namjena unutar obuhvata UPU-a.

(5) Na javnim parkiralištima, koja se osnivaju unutar pojasa javne prometnice ili služe poslovno-stambenim, poslovnim, uslužnim, turističkim i drugim građevinama, najmanje 5% od ukupnog broja parkirališta mora biti uređeno za parkiranje vozila invalidnih osoba, a na parkiralištima od 10 do 20 PM najmanje 1 PM mora biti uređeno za parkiranje vozila invalidnih osoba unutar građevnih čestica stambene ili stambeno-poslovne namjene.

(6) Gdje god je moguće na parkirališta automobila treba uklopiti sadnju visokoga drveća čije će krošnje prekriti parkirališne površine, dok se rubno oko većih parkirališnih površina treba planirati sadnja zaštitnog grmlja.

Članak 62.

(1) Broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta određuje se prema kriterijima navedenim u tabeli koja je sastavni dio ovoga članka. Tijekom primjene ovoga UPU-a nije moguće izmjenama i dopunama ublažavati navedene kriterije, ali su moguće promjene koje uvode strože kriterije.

(2) Ukoliko namjena poslovnog prostora nije poznata, primjenjuju se najstrožiji kriteriji za pojedinu vrstu poslovnog prostora.

(3) Kod svih poslovnih prostora u obračun parkirališno-garažnog mjesta ulazi i parkiralište za opskrbu.

(4) Uz pojedine poslovne prostore ugostiteljske i turističke namjene potrebno je predvidjeti i parkiralište za barem jedno vozilo autobusa, ako iz funkcije građevine ne proizlazi potreba za većim brojem takvih parkirališta.

(5) Na parkiralištima u sklopu svih namjena potrebno je predvidjeti dovoljan broj parkirališta za bicikle, mopede i motocikle (u tabeli nisu navedeni kriteriji).

(6) Sa parkirališta za osobe s poteškoćama u kretanju potrebno je predvidjeti rampe odgovarajućih nagiba i duljina.

(7) Odlukom Općinskog vijeća moguće je mijenjati normative za broj parkirališno-garažnih mjesta, ali samo u smislu strožih uvjeta od ovih navedenih u odredbama ovoga UPU-a.

Broj	NAMJENA GRAĐEVINE	JEDINICA MJERE	POTREBAN BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA
1.	STANOVANJE		

	Stan	1 stan	1
2.	OBRTI		
2.1.	Obrt do 100 m ² n.p.	do 10 zaposlenih	5
2.2.	Obrt preko 100 m ² n.p.	preko 10 zaposlenih	5PM/nx20 m ²
3.	UREDI		
3.1.	Srednji uredi	do 10 zaposlenih	4
3.2.	Veći uredi	preko 10 zaposlenih	4PM/nx10 zaposlenih
4.	TRGOVINE		
4.1.	Manje trgovine	do 500 m ² n.p.	4PM/nx100m ²
4.2.	Manji trgovački centar	do 1000 m ² n.p.	35
4.3.	Veći trgovački centar	preko 1000 m ² n.p.	35PM/nx1000 m ²
4.4.	Manja prodajna skladišta	do 1000 m ² n.p.	20
4.5.	Veća prodajna skladišta	preko 1000m ² n.p.	20PM/nx1000 m ²
5.	BANKE		
5.1.	Manje mjenjačnice	do 30 m ² n.p.	3
5.2.	Veće mjenjačnice	preko 30 m ² n.p.	3PM/nx30 m ²
5.3.	Banke-poslovnice		5PM/nx100 m ²
6.	USTANOVE		
	Domovi, škole i vrtići	1 zaposleni	1
7.	VJERSKE USTANOVE	1 sjedalo	0,2
8.	ŠPORTSKE ZGRADE		
8.1.	Dvorane bez gledatelja	do 400 m ² n.p.	4
8.2.	Dvorana bez gledatelja	preko 400m ² - 1000m ² n.p.	8
8.3.	Dvorana s gledateljima	1 gledatelj	0,2
9.	AMBULANTE, BOLNICE		
9.1.	Ambulante	n.p.	6PM/nx30 m ²
10.	UGOSTITELJSTVO		
10.1.	Manji ugostiteljski lokali	do 30 m ² n.p.	3
10.2.	Manji ugostiteljski lokali	od 30-50 m ² n.p.	4
10.3.	Manji ugostiteljski lokali	od 50-100 m ² n.p.	5
10.4.	Manji ugostiteljski lokali	preko 100 m ² n.p.	5PM/nx50 m ²
10.5.	Restorani	svakih 100 m ² n.p.	4
10.6.	Hoteli i hosteli	1 soba	0,4
11.	BENZINSKE POSTAJE		
11.1.	Benzinske postaje	n.p.	5PM/nx100 m ²
12.	SALONI AUTOMOBILA		
12.1.	Saloni automobila	n.p.	5PM/nx100 m ²
13.	SERVISI		
13.1.	Servis automobila	n.p.	4PM/nx100 m ²

Članak 63.

(1) Javna parkirališta uredit će se na mjestima koja su na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - 2.1. PROMETNA MREŽA u mjerilu MJ 1:1000 označena planskom oznakom P i odgovarajućom šrafurom.

(2) Veličine pojedinog javnog parkirališnog mjesta su slijedeća:

širina kolnika	min 5.0m
dužina parkirnog mjesta	min 5.0m
širina parkirnog mjesta	min 2.3m
širina parkirnog mjesta za vozila invalida	min 3.5m

6.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 64.

(1) Kretanje pješaka osigurava se gradnjom pješačkih hodnika, ulica, trgova i perivojnih trgova, šetališta, isl. Površine za kretanje pješaka moraju biti najmanje širine 1,50 metra, nagiba najviše do 8% te protuklizne završne obrade. Iznimno unutar područja zaštićenog povijesnog urbanog naslijeđa (povijesnih ulica) pješačke površine mogu biti i uže.

(2) Na mjestu pješačkih prijelaza kolnika obvezna je izgradnja skošenja nogostupa (rampe) nagiba do 8%, tako da rubnjak nogostupa ne smije biti viši od 2 cm od razine kolnika za potrebe osiguravanja prolaza osoba s teškoćama u kretanju (invalidi, dječja kolica i sl.) – tj. svladavanja «arhitektonskih barijera».

(3) Na svim javnim površinama obvezna je izvedba ograda na mjestima razlike u visini većoj od 60 cm, odnosno uz stube i rampe kojima se svladava visina veća od 45 cm. Visina stuba na javnom prostoru je najviše 14,5 cm. Uz stube je obvezno izvesti kosu traku propisanih nagiba za guranje kolica i bicikla radi svladavanja «arhitektonskih barijera».

(4) Obveza je uređenja i izgradnje pješačkih površina pri rekonstrukciji postojećih i gradnji novih prometnica uz primjenu standarda koji omogućavaju mobilnost osobama s teškoćama u kretanju.

Članak 65.

BENZINSKE POSTAJE

(1) Benzinske postaje mogu se graditi na lokacijama koje zadovoljavaju sljedeće uvjete:

- da ne ugrožavaju prirodan okoliš;
- da se lokacija nalazi na preglednom mjestu u smislu osiguranja sigurnosti;
- da je veličina građevne čestice najmanje 1000 m²;
- da je izgrađenost čestice najviše 20%, a najmanje 20% čestice mora biti perivojno uređeno.

(2) Benzinske postaje s pratećim sadržajima (praonice auta, prodajni i ugostiteljski prostori) moguće je graditi u predjelima gospodarske namjene i površinama infrastrukturnih sustava (K, Is1).

(3) Benzinske postaje uređuju se i grade uz obvezno prethodno pribavljanje mišljenja nadležnih službi za prostorno uređenje i zaštitu okoliša.

(4) Odredbe ovoga članka odnose se i na postaje za opskrbu vozila plinom.

(5) Benzinske postaje mogu se graditi s pratećim servisnim uslugama (maloprodaja auto pribora, hrane i pića) uz mogućnost gradnje trgovačkih kapaciteta, skladišta i proizvodnih radiona.

6.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 66.

Telekomunikacijska mreža prikazana je na kartografskom prikazu 2. "PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – 2.2. ELEKTROENERGETSKA MREŽA I TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA u mjerilu MJ 1:1000", a opis instalacija je dan u poglavlju 3.5.1.

Na području Plana zadržava se postojeća telekomunikacijska mreža, koja se mora dopunjavati sukladno širenjima i izgradnjom pojedinih područja GP naselja, te izgrađenih struktura van naselja. Svaka postojeća i novoplanirana građevina mora imati osiguran priključak na javnu telekomunikacijsku mrežu koju čine svjetlovodni i bakreni kabeli uvučeni u distributivnu kanalizaciju (DTK). DTK mreža se u pravilu izvodi podzemno unutar prometnica prema rasporedu komunalnih instalacija u pješačkom hodniku. U slučaju gradnje izvan cestovnog koridora, treba se provoditi na način da ne onemogućava izgradnju na građevnim parcelama ili izgradnju drugih instalacija.

6.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 67.

Planom su određene načelne trase komunalne infrastrukturne mreže i načelne trase uređaja komunalne infrastrukture. Kod izdavanja odobrenja za gradnju novih ili rekonstrukcije postojećih objekata, ove se trase mogu korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Korekcije ne mogu biti takve da onemoguću izvedbu cjelovitog rješenja predviđenog ovim planom.

Gradnja komunalne infrastrukturne mreže u pravilu je predviđena u koridorima javnih prometnih površina.

Komunalna se infrastruktura izvodi sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke. Kanalizacijski cjevovodi obavezno se polažu ispod vodovodnih.

Komunalna se infrastruktura može izvoditi izvan koridora javnih prometnih površina, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena.

Iz infrastrukturnog se koridora izvode odvojci – priključci pojedinih građevina na pojedine komunalne instalacije, koji se realiziraju u skladu s uvjetima lokalnih distributera.

Aktom kojim se odobrava građenje može se odobriti gradnja infrastrukturnih vodova i na trasama koje nisu utvrđene ovim planom, ukoliko se time ne narušavaju planom utvrđeni uvjeti korištenja površina.

6.3.1. Elektroenergetska mreža

Članak 68.

Elektroenergetska mreža prikazana je na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – 2.2. ELEKTROENERGETSKA MREŽA I TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA u mjerilu MJ 1:1000, a opis instalacija je dan u poglavlju 3.5.2.1.

U zaštitnim pojasevima nadzemnih dalekovoda izuzetno je moguća rekonstrukcija i gradnja građevina sukladno uvjetima nadležnog tijela elektroprivrede.

Eventualne stupne trafostanice unutar UPU-a naselja moraju se zamijeniti čvrsto građenim trafostanicama izvedenim na zasebnim građevnim parcelama, osim onih koje se nalaze u sklopu drugih građevina.

Svaki postojeća i planirana građevina mora imati mogućnost priključka na javnu elektroenergetsku mrežu.

Prometnice na području UPU naselja, moraju biti pokrivena javnom rasvjetom uz pješačke i kolne komunikacije, a moguća je etapna realizacija prema dinamici širenja izgrađenih područja.

Na području UPU-a obvezno je postupno kabliranje elektroenergetske mreže, ugradnjom u javnu prometnu površinu usklađeno sa rasporedom ostalih komunalnih instalacija.

6.3.2. Vodovodna mreža

Članak 69.

Vodovodna infrastrukturna mreža prikazana je na kartografskom prikazu 2. "PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – 2.3. VODOOPSKRIBNA MREŽA I MREŽA ODVODNJE OTPADNIH VODA" u mjerilu MJ 1:1000

Trase vodovodnih cjevovoda planirane su u trupu gradskih prometnica i moraju se uskladiti s ostalim postojećim i budućim infrastrukturnim instalacijama prema posebnim uvjetima njihovih korisnika.

Planirani cjevovodi se nikako ne smiju spajati na postojeći magistralni cjevovod već na postojeću vodoopskrbnu mrežu.

Vodovodna infrastrukturna mreža izvodi se sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke, te slijedećim uvjetima:

- vodovi vodovodne mreže ukapaju se najmanje 80.0 cm ispod površine tla.
- uz javne prometnice izvodi se hidrantska mreža sa nadzemnim hidrantima
- spajanje na javnu vodovodnu mrežu vrši se preko revizionog okna u kojem je montiran vodomjer
- reviziono okno mora biti smješteno na lako dostupnom mjestu, svijetlog otvora najmanje 80×80 cm

6.3.3. Odvodnja otpadnih voda

Članak 70.

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda prikazana je na kartografskom prikazu. 2. "PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – 2.3. VODOOPSKRIBNA MREŽA I MREŽA ODVODNJE OTPADNIH VODA" u mjerilu MJ 1:1000

Trase cjevovoda kanalizacijske mreže planirane su u trupu prometnica. Trase kanalizacijskih cjevovoda moraju biti usklađene s ostalim, postojećim i budućim, infrastrukturnim instalacijama, odnosno prema posebnim uvjetima nadležnih poduzeća. Mreža cjevovoda odvodnje sanitarnih otpadnih voda izvodi se sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke te slijedećim uvjetima:

- priključni cjevovodi odvodnje otpadnih voda moraju biti ukopani najmanje 80 cm ispod površine, odnosno **uvijek ispod** ostalih infrastrukturnih instalacija, na dubini prema važećim uvjetima nadležnih poduzeća
- spajanje kućnih priključaka na javnu odvodnu mrežu vršiti preko revizijskog okna kućnog priključka, čija kota dna mora biti viša od kote dna revizijskog okna javne kanalizacijske mreže na koju se vrši spajanje
- revizijsko okno kućnog priključka mora biti smješteno na lako dostupnom mjestu, izvedeno od odgovarajućeg materijala te najmanjeg svijetlog otvora 80 x 80 cm
- nije dopušteno upuštanje oborinskih otpadnih voda sa krovova i ostalih površina u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda

Trase cjevovoda odvodnje oborinskih otpadnih voda planirane su u trupu prometnica. Trase cjevovoda moraju biti usklađene s ostalim, postojećim i budućim, infrastrukturnim instalacijama, odnosno prema posebnim uvjetima nadležnih poduzeća. Mreža cjevovoda odvodnje oborinskih otpadnih voda izvodi se sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke te slijedećim uvjetima:

- priključni cjevovodi odvodnje otpadnih voda moraju biti ukopani najmanje 80 cm ispod površine, odnosno **uvijek ispod** ostalih infrastrukturnih instalacija, osim cjevovoda za odvodnju sanitarnih otpadnih voda, na dubini prema važećim uvjetima nadležnih poduzeća
- upuštanje oborinskih otpadnih voda sa krovnih površina i terasa natkrivenih objekata u recipijent (podzemlje/more) moguće preko upojnog bunara na pripadajućoj parceli
- nije dopušteno upuštanje oborinskih otpadnih voda sa krovova i ostalih površina u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda
- prikupljanje oborinskih otpadnih voda sa prometnica, manipulativnih površina i parkirališta vršiti putem slivnika i linijskih prihvatnih kanala, opremljenih taložnikom; taložnik mora biti dostupan za čišćenje nadležnim službama
- u slučajevima kad je to opravdano iz sanitarnih, te tehničko-tehnoloških razloga, omogućiti priključenje oborinskih otpadnih voda sa krovnih površina i terasa natkrivenih objekata na cjevovode oborinskih otpadnih voda u sklopu prometnica ili u uređene povremene površinske tokove

Na izgrađenim područjima GP naselja gdje nema izgrađenih ili nisu projektirani kanalizacijski sustavi, do izgradnje istih, odvodnja otpadnih voda rješavat će se izgradnjom vlastitih nepropusnih septičkih taložnica, tj. primjenom suvremenih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, na način:

- da taložnica bude izvedena kao nepropusna za okolni teren,
- da se locira izvan zaštitnog pojasa prometnice,
- da od susjedne građevinske čestice bude udaljena minimalno 3,0 m,
- da joj se omogući kolni pristup radi čišćenja.

Otpadne vode iz septičkih taložnica, pod uvjetom da zadovoljavaju svojim sastavom, prazne se putem nadležnog komunalnog poduzeća na deponij određen od nadležnih službi Općine.

Planom se obvezuje primjena suvremenih uređaja za sustavno kondicioniranje otpadnih voda za objekte sa više od dva stana ili apartmana, tj. za više od 10 ES.

Proizvodni pogoni, obrtničke i uslužne radionice obvezni su za svoje otpadne vode izgraditi vlastite sustave i uređaje ili ih putem predtretmana dovesti u stanje mogućeg prihvata na sustav javne odvodnje prema Pravilniku o ispuštanju voda u javnu kanalizaciju. Komunalni mulj, kao ostatak nakon primarnog pročišćavanja treba prikupljati i organizirati njegovu obradu i doradu na jednom mjestu.

7. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 71.

Struktura javnih zelenih površina prikazana je na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu MJ 1:1000.

(1) Javne zelene površine u obuhvatu plana se uređuju kao javni parkovi (Z1), dječja igrališta (Z2), ali i kao uređene javne zelene površine unutar drugih namjena, osobito javne i rekreacijske (R1). Svaki park se uređuje, kao jedinstvena oblikovna cjelina, sadnjom pretežno visokog zelenila i uređenjem parternih zelenih i pješačkih površina i staza, prema projektu krajobraznog uređenja. Pri tome je potrebno sačuvati postojeće vrijedno zelenilo, te ga dopunjavati pretežno autohtonim raslinjem kao i postojeću konfiguraciju terena. Unutar parka (Z1) odnosno dječjeg igrališta (Z2) u dnu uvale Sutomišćica južno od lokalne ceste LC 63096 na k.č.br. 399 prilikom uređenju potrebno je zadržati i kvalitetno rekonstruirati izvor podzemne vode – „vrulju“, te ga integralno uklopiti u kompletno pejzažno uređenje.

(2) Za uređenje svakog pojedinog dijela javnih zelenih površina u obuhvatu Plana potrebno je izraditi idejno rješenje u kojem treba uvažiti slijedeće uvjete:

- Pješačke staze na javnim zelenim površinama izvoditi u kamenoj sipini, granitnim ili betonskim kockama. Za ove površine ne dozvoljava se upotreba asfalta.
- Unutar javnih zelenih površina mogu se postavljati klupe, košare za smeće, stupovi javne rasvjete, skulpture, fontane, paviljoni i druga urbana oprema, zatim se mogu urediti dječja igrališta, pojedinačno rekreacijsko igralište, trim staza, posebno oblikovani dio parka kao npr. park skulptura i slični sadržaji namijenjeni stanovnicima za boravak na otvorenom.
- Unutar javnih zelenih površina ne mogu se postavljati prodajni kiosci.
- Gradnja pomoćnih građevina i infrastrukture u namjeni rekreacije i zaštite javnih zelenih površina (sanitarni čvorovi, mjesta pitke vode, građevine za održavanje i zaštitu javnih zelenih površina)
- Infrastrukturni sustavi mogu se graditi unutar javnih zelenih površina ukoliko je ekonomski opravdano

Članak 72.

(1) Planom je u koridoru ulice ulice, a gdje dozvoljava širina pločnika i regulacija prometa, te postoje prostorne mogućnosti, predviđeno uređenje s drvoredima.

(2) Pri uređivanju zaštitnih zelenih površina treba paziti da se ne ugrozi preglednost i sigurnost prometa, naročito u blizini križanja.

(3) Planom je u skladu sa prostornim mogućnostima, predviđeno ozelenjavanje javnih parkirališta visokim zelenilom (drvored u rasteru parkirališnih mjesta, zeleni pojas s drvoredom ili sl.).

8. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KRAJOBRAZNIH CJELINA

Članak 73.

Unutar obuhvata predmetnog plana nema registriranih zaštićenih područja ni u jednoj kategoriji zaštite, sukladno odredbi članka 8. Zakona o zaštiti prirode (NN br. 70/05), te nisu utvrđena područja i lokaliteti osobitih prirodnih vrijednosti, osjetljivosti i ljepote krajobraza, kojima bi trebalo posvetiti posebnu pažnju prilikom izrade ovoga Plana.

Članak 74.

(1) Zaštita prirodnih vrijednosti određena je Zakonom o zaštiti prirode (NN 70/05.). Priroda se zakonski definira kao «sveukupna biološka i krajobrazna raznolikost». U Strategiji i akcijskom planu biološke i krajobrazne raznolikosti Republike Hrvatske (NN 81/1999.) temeljni i strateški cilj zaštite prirode i okoliša jest zaštita i očuvanje biološke i krajobrazne raznolikosti i identitet pojedinog kraja.

(2) Uvažavajući odredbe Zakona i Strategije na području obuhvata UPU-a treba zaštititi prirodne vrijednosti i krajobraznu raznolikost. Očuvanje krajobrazne raznolikosti ne odnosi se samo na zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta već podrazumijeva zaštitu sveukupne biološke i krajobrazne

raznolikosti nekog prostora. Smanjivanjem biološke raznolikosti pojedinog predjela smanjuje se i njegova ekološka stabilnost i ravnoteža te ono postaje neotporno na negativne utjecaje.

(3) Treba njegovati elemente koji utječu na prepoznatljivost i raznolikost krajobraza te treba sprječavati zahvate koji bi ugrozili i obezvrijedili prirodne posebnosti krajolika.

Članak 75.

(1) Opća načela zaštite jesu:

- Očuvanje i zaštita prirodnoga i kultiviranoga krajolika kao temeljne vrijednosti prostora;
- Zadržavanje povijesnih trasa putova (starih cesta, pješačkih staza);
- Očuvanje i obnova svih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
- Očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajolika i slikovitih pogleda (vizura);
- Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima;
- Osiguranje ravnoteže i sklada između urbaniziranog izgrađenog i prirodnog neizgrađenog prostora
- U cilju poboljšanja ekoloških i mikroklimatskih prilika mora se stvoriti kvalitetan zeleni sustav naselja, u vidu mreže parkova, drvoreda i tratina koja prožima naselje, te se povezuje sa prirodnim područjem izvan naselja kao važnim ekološkim osloncem.

(2) Posebnu brigu treba posvetiti zaštiti zaštićenog obalnog područja (označeno u UPU debljom crtkanom crvenom crtom), udaljeno 1000m od obalne crte prema članku 2. Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja (NN 128/04) i njihovom sustavnom čuvanju, zaštiti biljnog pokrova, te sprečavanju svih oblika nenadgledane izgradnje.

Članak 76.

Pravovremeno treba sprječavati bespravnu izgradnju, kao i one zahvate u prostoru koji nisu u skladu s ovim planom. Kaznenim mjerama koje su u skladu s važećim zakonima i propisima čuvati tlo, more, vode i zrak.

Članak 77.

Za navedeno područje primjenjuju se sljedeće mjere zaštite:

(1). Zaštitu prirode – sveukupne biološke i krajobrazne raznolikosti, sukladno Zakonu, treba provoditi njezinim očuvanjem i zaštitom prirodnih vrijednosti (zaštićena područja, zaštićene svojte, te zaštićeni minerali, sigovine i fosilili) na način kako je to propisano Zakonom, različitim posebnim zakonima i propisima donesenim na osnovu tih zakona.

(2). Područje Sutomišćice – jugozapad nije područje rasprostranjenosti zaštićenih (strogo zaštićenih i zaštićenih zavičajnih i stranih) svojti, te nije ušlo u sastav buduće Nacionalne ekološke mreže.

Na području obuhvata plana nalaze se dva ugrožena tipa staništa i to:

- submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci i
- bušici

Ugroženi tipovi staništa, sukladno odredbi članka 57. Zakona o zaštiti prirode (NN br. 70/05) predstavljaju ekološki značajno područje na državnoj razini.

(3). U svrhu očuvanja krajobrazne raznolikosti treba planirati izgradnju koja neće narušiti fizionomiju krajobraza, njegovati tradicionalan način gradnje uz primjenu prirodnih, autohtonih materijala i boja, posvetivši posebnu pažnju određivanju visina i gabarita objekata.

(4). Prilikom planiranja, pojedine dijelove treba sačuvati kao zaštitne zelene površine, tako da se u što većoj mjeri sačuva postojeća vegetacija

(5). U cilju očuvanja prirodne biološke raznolikosti treba očuvati postojeće šumske površine, šumske rubove, živice koje se nalaze između obradivih površina, osobito štiti područja prirodnih vodotoka, te more i podmorje kao ekološki važna područja.

(6). Na temelju Pravilnika o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima, te mjerama za očuvanje stanišnih tipova (NN br.07/2006) za navedene submediteranske i epimediteranske suhe travnjake, te bušike treba:

- gospodariti travnjacima režimom košnje prilagođenim stanišnim tipom,
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip, ne unositi strane alohtone vrste i genetski modificirane organizme
- sprječiti zaraštavanje travnjaka

- očuvati povoljnu nisku razinu vrijednosti mineralnih tvari u tlima suhih i vlažnih travnjaka
- očuvati povoljni vodni režim na područjima zajednica visokih zeleni.

MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVJESNIH CIJELINA

Članak 78.

Građevine i površine na koje se odnose mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti prikazane su kartografskim prikazom broj 3. "UVJETI KORISTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA".

Članak 79.

U svrhu očuvanja kulturno-povijesnog i graditeljskog nasljeđa treba veću pažnju posvetiti prostoru na i oko parcele ljetnikovca Lantana oko kojeg se, prema evidenciji Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Zadru, formirala povijesna jezgra mjesta. Ljetnikovac je jedan od najljepših i najpotpunije očuvanih primjeraka ladanjske barokne arhitekture 17.st. te je registriran kao kulturno dobro Republike Hrvatske i upisan u registar nepokretnih kulturnih dobara rješenjem br:18/25 od 5.kolovoza 1965. i kao takav uživa sve odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (N.N. 69/99, 151/03 i 157/03).

SUSTAV MJERA ZAŠTITE KULTURNOG DOBRA

Članak 80.

- Evidentirani spomenici kulture predlažu se za registraciju
- Svi registrirani i evidentirani spomenici kulture, se trebaju obnoviti najmanje do stanja izgrađenosti, kakvo je bilo prije oštećenja ili rušenja, u pravilu prema faksimilu i na mjestu postojećeg objekta
- Zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru tj. unutar prostornih međa kulturnog dobra mogu se poduzimati samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela. Detaljne smjernice uređenja svake pojedinačne građevine, kao i potrebne mjere zaštite, rekonstrukcije, sanacije, restauracije, privođenja u funkciju prezentacije ili druge, naručiti će se od nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorski odjel Zadar.
- Vlasnik (imatelj) kulturnog dobra dužan je provoditi sve mjere zaštite, koje se odnose na održavanje predmetnog kulturnog dobra, a odredi ih nadležno tijelo.
- na području arheološkog lokaliteta koji je utvrđen kao kulturno dobro nisu dozvoljeni radovi, koji bi mogli narušiti integritet lokaliteta bez prethodnog odobrenja nadležnog tijela.
- Ako se prilikom dopuštenih radova eksploatacije područja arheološkog lokaliteta nađu ostaci građevina ili predmeti, nalaznik je dužan o tome obavijestiti nadležno tijelo i nadležni muzej, a predmete predati nadležnom muzeju.
- Istraživanje lokaliteta i iskapanje nalaza dopušteno je samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela i uz uvjet da se svi nalazi nakon dovršenih istraživanja i iskapanja stručno konzerviraju, a pokretni nalazi predaju na čuvanje nadležnom muzeju.

9. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 81.

- (1) Postupanje s otpadom provoditi sukladno Zakonu o otpadu (NN br.178/04), Pravilniku o vrstama otpada (Narodne novine broj 27/96), Pravilniku o postupanju s ambalažnim otpadom (Narodne novine broj 53/96), Pravilniku o uvjetima za postupanje s otpadom (Narodne novine broj 123/97 i 112/01) i Uredbom o uvjetima za postupanje s opasnim otpadom (Narodne novine broj 32/98) te ostalim zakonima i pravilnicima koji određuju postupanje s otpadom za pojedina posebna područja pod zaštitom.
- (2) Komunalni otpad, do izrade Studije o postupanju s otpadom za cijelu županiju, sukladno članku 89. PPŽZ treba u konačnici odvoziti na kopno.
- (3) Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Općina, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Potrebno je propisati mjere izbjegavanja i smanjenja nastajanja otpada, mjere iskorištavanja vrijednih osobina otpada s ciljem smanjenja onečišćenja okoliša otpadom s odlagališta. Potrebno je uspostaviti Program obiteljskog kompostiranja, također s ciljem smanjenja ukupne količine

otpada koje se odlaže na odlagalištima (bio-otpad predstavlja oko 30% ukupne količine komunalnog otpada). Mjere postupanja s otpadom utvrđuju se programom zaštite okoliša koji donosi općinsko vijeće.

(4) Izgradnja građevina i površina za sakupljanje i sortiranje komunalnog otpada prije njegovog odvoza na kopno dozvoljena je u komunalnoj zoni u k.o. Lukoran (Bratomir), uz poštivanje svih odredbi za zaštitu okoliša. Deponiranje viška građevinskog materijala (otpada) moguće je vršiti unutar građevinskih područja poslovne namjene, i to u komunalnoj zoni (K4) ispod brda Bratomir i u poslovno-servisnoj zoni (K3) u k.o. Lukoran, koje su prikazane u PPUO Preko na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina.

(5) Unutar obuhvata plana moguće je osnovati mjesno, manje, reciklažno dvorište koje bi moglo sadržavati slijedeće kontejnere za: PET ambalažu, limenke, staklo, papir, otpadna jestiva ulja i l.

(6) Mjerama odgoja pučanstva poticati i organizirati sakupljanje i odvoz bio-otpada biljnoga podrijetla, koji će se prerađivati za kompost, a u cilju smanjenja krupnoga neiskoristivoga otpada provoditi mjere separatnog skupljanja korisnog otpada, te mjere pripreme za postupak recikliranja otpada. Potrebno je uspostaviti program odvojenog sakupljanja opasnog otpada iz kućanstva, koji se sastoji od slijedećih tvari:

- kemijskih sredstava za čišćenje,
- kemijskih sredstava za čišćenje drvenih površina,
- boja i lakova,
- starih lijekova,
- istrošenih akumulatora i baterija,
- istrošenih motornih ulja itd.

(6) Potrebno je izvršiti sanaciju svih postojećih odlagališta otpada u skladu s propisima.

(7) Za privatna domaćinstva utvrdit će se potreban broj posuda za pojedino domaćinstvo. U domaćinstvima treba osigurati lokaciju za spremnike u neposrednoj blizini priključka parcele na javni put.

(8) Za prostore sa višestambenim zgradama formirat će se otoci spremnika otpada na kojima će se nalaziti više posuda za specifičan otpad. Uz sve stambene građevine sa više od 3 stana, te uz javne građevine potrebno je odrediti mjesto gorenavedenog otoka. Oblikovanje, veličina i smještaj otoka definirat će se Odlukom o komunalnom redu, a nakon izrade Elaborata o selektiranju otpada.

(9) Provođenje mjera za postupanje s neopasnim industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama osigurava Županija, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe.

Provođenje mjera postupanja s opasnim otpadom osigurava Vlada Republike Hrvatske, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe.

(10) Proizvođač otpada dužan je na propisan način obraditi i/ili odložiti otpad koji nastaje iz njegove djelatnosti. Otpad koji nastaje u poslovnim sadržajima u okviru poslovnih zona (industrijski, ambalažni, građevni, električki i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume), do odvoženja, odvojeno će skupljati svaki proizvođač otpada u okviru svog prostora. Proizvođač otpada može privremeno skladištiti otpad unutar poslovnog prostora, izuzev građevnog otpada i otpadnih vozila. Iznimno se sakupljališta za odvojeno skupljanje otpada, za više manjih korisnika, mogu postaviti na javnim površinama u okviru poslovne zone, uz odobrenje nadležnog tijela jedinice lokalne samouprave.

(11) Komunalni otpad, odnosno otpad iz kućanstava i otpad koji je po svojstvima i sastavu sličan otpadu iz kućanstava, a koji nastaje u gospodarstvu, ustanovama i uslužnim djelatnostima, skuplja se u propisane spremnike, koji se postavljaju na organiziranim sakupljalištima, koja se uređuju na javnim površinama s kolnim prilazom za komunalno vozilo.

(12) Kako bi se spriječilo nekontrolirano odlaganje krupnog otpada preporuča se njegovo periodično prikupljanje u posebne veće spremnike ili organizirati skupljačko mjesto na koje bi korisnici sami odvozili takav otpad.

(13) Opasni otpad mora se odvojeno skupljati. Proizvođač opasnog otpada obavezan je osigurati propisno skladištenje i označavanje opasnog otpada, do konačnog zbrinjavanja od strane ovlaštenih pravnih osoba. Neopasni otpad čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti mora se odvojeno skupljati i skladištiti. Industrijski, ambalažni, građevni, električki i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume moraju se posebno skupljati, označavati i u najvećoj mogućoj mjeri reciklirati. Proizvođač opasnog otpada i industrijskoga, ambalažnoga, građevnoga, električkog i elektroničkog otpada, otpadnih vozila i otpadnih guma, koji sam nije osigurao postupanje s otpadom, dužan je Burzi otpada pri Hrvatskoj gospodarskoj komori prijavljivati podatke o količinama i vrstama otpada, čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti.

(14) U zoni obuhvata Plana nije dozvoljeno trajno odlaganje otpada, a otpadom onečišćene površine treba sanirati. Sanacija se provodi temeljem plana sanacije otpadom onečišćenog tla i neuređenih odlagališta, kojeg donosi općinsko vijeće.

10. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 82.

Planske mjere koje uključuju ograničenja gospodarskih djelatnosti, niže gustoće izgrađenosti i naseljenosti, izgradnju sustava za odvodnju otpadnih voda i za zbrinjavanje otpada, izgradnju i dopunu prometne mreže te očuvanje i njegu šumskih i drugih zelenih površina, su određene na način da se, uz primjenu propisanih mjera, očuva postojeća kvaliteta okoliša. Zaštita okoliša provoditi će se sukladno Zakonu o zaštiti okoliša (NN br. 82/94, 128/99), Zakona o zaštiti od buke (NN br. 20/03), Zakona o zaštiti zraka (NN br. 48/95), Zakona o otpadu (NN br. 151/03), drugih zakona i provedbenih propisa donesenih temeljem Zakona.

Članak 83.

Kao vrlo važan čimbenik zaštite okoliša na prostoru naselja Sutomišćica uspostavljaju se i čuvaju zaštitne i javne zelene površine, posebno uz izgrađene djelove naselja i duž pojaseva prometnih koridora, te zelenilo na građevnim česticama. Sanitarno zaštitna funkcija zelenila uključuje zaštitu od buke, prašine, neugodnih mirisa, od zagađenja zraka, zaštitu tla i regulaciju mikroklimе (vjetar, insolacija i drugo).

Članak 84.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja nisu dozvoljene gospodarske namjene, čije djelatnosti i tehnologije mogu štetnim i prekomjernim emisijama nepovoljno utjecati na okoliš. U tehnološkom procesu treba koristiti samo čiste energente. Onečišćenja okoliša čiji su izvor postojeće proizvodne i obrtničke djelatnosti je potrebno rekonstrukcijom tehnološkog procesa svesti na dopuštene razine.

Članak 85.

Promet je osnovni izvor buke i onečišćenja zraka u obuhvatu plana. Gradnjom novih i rekonstrukcijom postojećih prometnica, režimom prometa, organizacijom javnog prometa i uređenjem parkirališta i garaža, postići veću protočnost prometa i smanjenje inteziteta prometa u naselju. Nepovoljni utjecaj na okoliš s prometnih tokova potrebno je primjenom mjera zaštite, svesti na najmanju moguću razinu.

ZAŠTITA TLA

Članak 86.

U cilju zaštite tla potrebno je poduzeti sljedeće aktivnosti:

- osigurati i održavati funkcije tla, primjereno staništu, smanjenjem uporabe površina, izbjegavanjem erozije i nepovoljne promjene strukture tla, kao i smanjenjem unošenja štetnih tvari,
- provoditi mjere zaštitom tla u skladu s njegovim ekološkim korištenjem,
- rekultivirati površine (odlagališta otpada, klizišta i sl.),
- obnoviti površine oštećene erozijom i klizanjem,
- poticati procese prirodnog pomlađivanja šuma i autohtone šumske zajednice.
- sačuvati od uništenja autohtone životinjske vrste.

Članak 87.

Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu povoljnih geotehničkih karakteristika, uz istovremeno isključivanje mikrolokacija s lošim karakteristikama (vrtače i rasjedi), što treba provoditi dalje do smještaja građevina na građevnoj čestici. U sklopu građevnih čestica stambene namjene treba čuvati manje površine obradivog tla (niska gustoća izgrađenosti, mikrolokacija građevine).

Članak 88.

Poljoprivredna tla treba zaštititi od nestručne i pretjerane upotrebe pesticida i umjetnih gnojiva. U sva tla treba zabraniti ulijevanje nepročišćenih otpadnih voda.

Članak 89.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

ZAŠTITA ZRAKA

Članak 90.

U cilju poboljšanja kakvoće zraka potrebne su slijedeće mjere:

- upotreba niskosumpornog loživog ulja sa sadržajem sumpora do 1% odnosno, nekog drugog energenta u svim kotlovnica koje koriste loživo ulje,
- zabrana korištenja ugljena u kućnim kotlovnica i zabrana prodaje ugljena na malo sa sadržajem sumpora većim od 0.55 g/MJ.

Članak 91.

Prilikom novih zahvata ne smije se dozvoliti povećanje opterećenja zraka, a prema Uredbi o preporučenim vrijednostima kakvoće zraka – cilj je očuvanje prve kategorije kakvoće zraka.

Članak 92.

U cilju poboljšanja kakvoće zraka određuju se slijedeće mjere i aktivnosti na području planiranja i uređenja javnih prostora i površina:

- realizaciju planiranih elemenata prometne infrastrukture u cilju bolje protočnosti prometa,
- održavanje i uređivanje zaštitnih zelenih i ostalih površina i to posebno u zaštitnim pojasevima državnih cesta i između zona poslovne namjene i stambene namjene.
- odabir najpovoljnijih dostupnih i primjenjivih tehnologija
- poticanje korištenja čistih energenata, posebno plina; u prvoj fazi ukapljenog naftnog plina, a nakon realizacije magistralnog plinovoda i prirodnog plina (gradnjom lokalne opskrbe mreže)
- aktima uređenja prostora osigurati dovoljnu količinu zelenila unutar gradivih parcela, kao i zelenih površina u odnosu na druge javne sadržaje unutar zone obuhvata,
- planirati i graditi unutar svih naselja Općine Preko pješačke šetnice, biciklističke staze, javne parkove i dječja igrališta.

ZAŠTITA VODA I MORA

Članak 93.

Sve komunalne otpadne vode treba tretirati preko pročišćivača otpadnih voda. Za naselja odnosno građevine koje neće moći biti uključene u sustav odvodnje ili do njihovog uključivanja u sustav, obvezna je izgradnja nepropusnih septičkih taložnica, odnosno suvremenih uređaja za pročišćavanje.

Članak 94.

Obalu treba štiti od bespravne izgradnje, redovitim praćenjem stanja u prostoru od strane stručnih službi Općine i Županije.

Nalaže se kontrolirani razvoj stacionarnog i nautičkog turizma u skladu sa održivim razvojem.

Članak 95.

Za sve građevine za koje je potrebna, sukladno Zakonu, obavezna je izrada odgovarajuće Studije o utjecaju na okoliš koja uključuje i dobivanje određenih spoznaja o kakvoći mora, definiranje mjera njegove zaštite i način praćenja stanja (monitoring).

Članak 96.

U svim lukama i marinama na području Općine Preko potrebno je osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja, te ugraditi uređaje za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodica, kontejnere za odlaganje istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda.

Članak 97.

Unutar obuhvata plana nema površinskih vodotokova, pa se navedenim mjerama štite vode u podzemlju.

Članak 98.

Radi zaštite podzemnih voda, koja se primarno provodi pravilnim zbrinjavanjem sanitarno-potrošnih, tehnoloških i oborinskih voda, na prostoru obuhvata Plana je potrebno nastaviti započetu izgradnju sustava odvodnje komunalnih (sanitarnih) otpadnih voda. Pored toga novu gradnju treba usmjeravati na prostore s mogućnošću istovremenog rješavanja priključka na javni sustav odvodnje.

Članak 99.

Tehnološke otpadne vode treba, prije ispuštanja u mrežu odvodnje komunalnih otpadnih voda, vlastitim uređajem pročititi do razine onečišćenja dozvoljenog za komunalne vode.

Članak 100.

Za pojedine građevine gospodarske, poslovne, javne i društvene namjene (s većom količinom otpadnih voda), kad nije moguće uskladiti dinamiku gradnje građevine i javnog sustava odvodnje otpadnih voda, iznimno je dozvoljeno predvidjeti gradnju samostalnog ili zajedničkog (za više takvih korisnika) uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Članak 101.

Oborinske vode s krovova, s pješačkih površina s čvrstom podlogom i slične, prikupljaju se i upuštaju u teren putem upojne građevine.

Oborinske otpadne vode s prometnih površina, posebno parkirališta i servisnih platoa, se vode do odvajачa ulja i masnoća, te se nakon pročišćavanja upuštaju u teren putem upojne građevine.

ZAŠTITA OD BUKE**Članak 102.**

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke (NN br. 20/03) i provedbenih propisa koji se donose temeljem Zakona. Do donošenja odgovarajućeg provedbenog propisa primjenjuje se Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN br. 37/90).

Članak 103.

U sklopu zona stambene namjene, ne dopustiti lociranje poslovnih sadržaja koji predstavljaju izvor buke.

Članak 104.

Između zona različitih uvjeta korištenja i dopuštenih vrijednosti razine buke uređivati i održavati planom određene zaštitne zelene pojaseve.

Članak 105.

Zbog smanjenja buke s prometnica provoditi slijedeće mjere zaštite:

-u cilju smanjenja buke osigurati veću protočnost prometa i smanjenje inteziteta prometa, planiranom rekonstrukcijom i dogradnjom prometne mreže i uređenjem izdvojenih parkirališta,

ZAŠTITA OD POŽARA**Članak 106.**

Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od požara (NN br. 58/93, 33/2005).

Članak 107.

Radi sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 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 ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0.5m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje u dužini konzole.

Članak 108.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže potrebno je, ukoliko ne postoji, planirati vanjsku hidrantsku mrežu.

Članak 109.

Gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN br. 108/95), te propisa donesenih temeljem tog Zakona.

Članak 110.

Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem, kao i rekonstrukcijom postojećih građevina. Za značajnije građevine (veće građevine društvene namjene, sportska dvorana) vrše se dodatna istraživanja, radi točnijeg određivanja seizmičkih parametara.

Članak 111.

Mogućnost evakuacije ljudi i pristup interventnih vozila osigurava se uvjetima rekonstrukcije postojećih i gradnje novih prometnica, te određivanjem udaljenosti građevina od prometnica, određivanjem visina građevina u novim dijelovima naselja, izgradnjom prometne mreže i alternativnih pristupa pojedinim zonama.

Članak 112.

Kod gradnje i uređenja skloništa potrebno je postupiti sukladno odredbama Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN br. 29/83, 36/85, 42/86 i 30/94). Dozvoljava se uređenje skloništa kao dvonamjenskog. Lokacija i karakteristike pojedinog skloništa utvrđuju se uz smjernice i suglasnost nadležnog tijela uprave.

Članak 113.

Kod gradnje novih građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti sukladno odredbama Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera (NN br. 47/82, 30/94).

Članak 114.

Potrebno je provesti sljedeće mjere:

- donijeti plan gašenja,
- donijeti plan za postupanje u slučaju nezgoda s opasnim tvarima,
- predvidjeti cjevovode i sve ostale elemente hidrantske mreže,
- provesti nadzor dimnjačarske službe,
- zabraniti parkiranje vozila na mjestima gdje su hidranti,
- provoditi osmatranje cjelokupnog teritorija.

ZAŠTITA OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA**Članak 115.**

Iako u području obuhvata plana nema registriranih bujičnih tokova niti čestica javnog vodnog dobra, za vrijeme većih oborina u prirodnim depresijama može doći do formiranja površinskih tokova, koji obično završavaju u uvalama. Na područjima gdje se ove vode slijevaju treba predvidjeti odgovarajuće objekte komunalne oborinske odvodnje, koji će ih prikupiti i sprovesti do mora, bez ugrožavanja okolnog zemljišta i građevina na njima.

11. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 116.

Provedba plana, gradnja i uređenje površina vršit će se sukladno ovim Odredbama, cjelokupnom tekstualnom i kartografskom dijelu Plana i zakonskim odredbama.

Članak 117.

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru određuju se dinamika i uvjeti komunalnog opremanja zemljišta, kao i izrada detaljnijih dokumenata uređenja prostora, studija ili projekata prema utvrđenim potrebama za privođenje određenog zemljišta planiranoj namjeni.

Članak 118.

Uređenje građevinskog zemljišta; priprema zemljišta za izgradnju, izvođenje prometnica, komunalne infrastrukture i telekomunikacija, mora se međusobno uskladiti u dinamici projektiranja i realizacije, a u cilju racionalizacije troškova gradnje.

Članak 119.

Posebne uvjete građenja koji nisu navedeni u Planu utvrdit će nadležna tijela državne uprave, odnosno pravne osobe s javnim ovlastima kada je to određeno posebnim propisima, a obzirom na detaljni program izgradnje i uređenja pojedine građevne čestice.

Članak 120.

Predlaže se izradba arhitektonsko-urbanističke studije ili natječaja za područje izgradnje SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENE .

Članak 121.

Neposredna provedba plana

Neposrednom provedbom plana smatra se izdavanje akata kojim se odobrava građenje na temelju lokacijskih uvjeta definiranih u ovom planu.

Neposredna provedba plana moguća je za sve površine za koje je ovim planom određena namjena površina i lokacijski uvjeti za gradnju zgrada i uređivanje površina.

Način i uvjeti gradnje - oblici korištenja prostora

Kod neposredne provedbe plana način i uvjeti gradnje utvrđuju se prema kartografskom prikazu 4. «Način i uvjeti gradnje – oblici korištenja prostora». U obuhvatu plana predviđeni su slijedeći oblici korištenja prostora:

SANACIJA GRAĐEVINA I DIJELOVA NASELJA

Ove površine obuhvaćaju kontaktna područja uz središte naselja, te dijelove naselja koji su pretežno izgrađeni i urbanistički dovršeni, te se na njima omogućuju zahvati održavanja, sanacije, rekonstrukcije, promjene načina korištenja, te iznimno i nove gradnje u skladu sa lokacijskim uvjetima utvrđenim za predmetnu namjenu površina.

REKONSTRUKCIJA, DOGRADNJA I PROMJENA KORIŠTENJA

Ove površine obuhvaćaju djelomično izgrađene rubne zone naselja koja su u procesu izgradnje ili urbane transformacije, te se na njima omogućuju zahvati rekonstrukcije, dogradnje i nove gradnje u skladu sa lokacijskim uvjetima utvrđenim za predmetnu namjenu površina.

NOVA GRADNJA

Ovim oblikom korištenja obuhvaćene su neizgrađene površine na kojima se omogućuje nova gradnja u skladu sa lokacijskim uvjetima utvrđenim za predmetnu namjenu površina.

11.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 122.

(1) Zgrade unutar građevnoga područja, koje se grade ili će se graditi bez uredno pribavljenog akta uređenja prostora i građevne dozvole smatraju se nedozvoljenom izgradnjom i moraju se odmah ukloniti o trošku vlasnika, ako je njihova namjena u suprotnosti s ovim planom.

(2) Ako su zgrade iz stavka 1. ovog članka izgrađene u predjelima gdje je ovim planom predviđena takva namjena, tada izdavanje odgovarajućeg akta treba uvjetovati preinakama, kojima će se zgrada u cijelosti prilagoditi svim odredbama ovoga plana, kao i zakonima i pravilnicima, koji isto reguliraju.

Članak 123.

(1) Postojeće građevine, legalno izgrađene, koje su smještene protivno namjeni površina utvrđenoj ovim planom mogu se sanirati i rekonstruirati u obimu neophodnom za poboljšavanje uvjeta života i rada.

(2) Neophodnim obimom rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta života i rada smatra se:

GRAĐEVINE ZA BORAČAK I RAD LJUDI

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevine u postojećim gabaritima i krovništa u postojećim tlocrtnim i visinskim veličinama
- preinake u unutrašnjosti bez ikakvog povećanja zgrade, a što podrazumijeva promjene namjene prostorija - izgradnja kuhinje, kupaone, poboljšanje fizikalnih svojstava i sl.
- rekonstrukcija svih vrsta instalacija
- prilagođivanje i popravljivanje postojećih gospodarskih i poslovnih prostorija, po nalogu nadležnih inspekcijских službi, u slučaju da ne zadovoljavaju propisima iz područja zaštite na radu, zaštite od požara i propisanim higijensko-tehničkim mjerama, kao zbog prilagodbe osobama smanjene pokretljivosti;
- priključak zgrade na sve sustave komunalne infrastrukture kao i za izgradnju građevina za pročišćavanje otpadnih voda
- dogradnja sanitarnih prostorija uz postojeće stambene građevine u najvećoj površini od 12 m²
- adaptacija prostora unutar postojećeg gabarita
- uređenje svih postojećih prostora unutar stambene zgrade za stambenu namjenu (to podrazumijeva i uređenje potkrovlja) bez povećanja tlocrtnih i visinskih veličina
- izgradnja kosog krovništa bez nadozida kod građevina s dotrajalim ravnim krovom
- uređenje građevne čestice radi unaprjeđenja izgleda i stabilnosti terena (ograde, popločenje dvorišta, potporni zidovi i sl.)
- obnovu postojećih građevina u cilju popravka istih od posljedica elementarnih nepogoda, kao i radovi na zaštiti postojećih građevina od elementarnih nepogoda

GRAĐEVINE DRUGE NAMJENE

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevine
 - dogradnja do najviše 16 m² izgrađenosti za građevine do 100 m² brutto izgrađene površine, odnosno do 5% ukupne brutto izgrađene površine za veće građevine
 - prenamjena prostora pod uvjetom da novoplanirana djelatnost ne pogoršava stanje čovjekova okoliša
 - zamjena dotrajalih instalacija, te izmjena uređaja i instalacija vezanih za promjenu tehničkih rješenja za obavljanje planirane djelatnosti
 - rekonstrukcija i izgradnja prometnih površina
- (2) Sve rekonstrukcije unutar infrastrukturnog pojasa i zaštitnog pojasa moraju zadovoljiti i posebne uvjete nadležnih institucija.

Članak 124.

Legalno izgrađene građevine na području obuhvata plana koje su veće tlocrtna površina i visine od najvećih dozvoljenih mogu se zadržati, ali se njihova tlocrtna površina i visina ne mogu povećavati.