

3. OBVEZNI PRILOZI

S A D R Ž A J

- A. OBRAZLOŽENJE
- B. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI PRILIKOM IZRADE PLANA
- C. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA TIJELA I OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA DOSTAVLJENA U POSTUPKU IZRADE PLANA
- D. IZVJEŠĆA O PRETHODNOJ I JAVNOJ RASPRAVI
- E. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA
- F. SAŽETAK ZA JAVNOST

A. OBRAZLOŽENJE

SADRŽAJ:

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja zahvata u prostoru općine

- 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
- 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
- 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
- 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
- 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja
- 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

- 2.1.1. Demografski razvoj
- 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
- 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
- 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja

2.2. Ciljevi prostornog uređenja razmatranog 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 i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 2.2.2. Unapređenje uređenja područja poslovne zone Vrboska - Jug i komunalne infrastrukture

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

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

- 3.5.1. Telekomunikacijska mreža
- 3.5.2. Elektroenergetika
- 3.5.3. Vodoopskrba
- 3.5.4. Odvodnja otpadnih voda

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. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

- 3.7.1. Urbanističke mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća
- 3.7.2. Elementarne nepogode
- 3.7.3. Tehničko-tehnološke opasnosti
- 3.7.4. Mjere posebne zaštite (ratne opasnosti)

1. POLAZIŠTA

Na temelju Prostornog plana uređenja općine Jelsa ("Službeni glasnik općine Jelsa" broj 05/2008, u daljem tekstu: PPUO) Općinsko vijeće Općine Jelsa donijelo je Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Vrboska-Jug, koja je objavljena u "Službenom glasniku općine Jelsa" broj 5/13.

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA ZAHVATA U PROSTORU OPĆINE

Površina na kojoj se predviđa izrada Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Vrboska-Jug (u nastavku teksta: Plan), smještena je u južnom dijelu naselja Vrboska. Prostorni obuhvat Plana je područje površine 0,73 ha. Prema kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina, PPUO-a, obuhvat Plana se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja Vrboska i označen je oznakom K - gospodarska namjena - poslovna, dok je u kartografskom prikazu br. 4.18. Građevinska područja, PPUO-a, namjena tog područja određena prema pretežitosti na namjenu K3 - komunalno-servisnu.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata Plana je neizgrađeno, osim starih suhozida i gomila, te većim dijelom nasađeno vinogradima i manjim dijelom maslinama, a jedan dio je zapušten i obrastao travom i makijom. Teren je pretežito ravan. Postoje neznatna ograničenja koja određuju planska rješenja.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Razmatrano područje gospodarske namjene već je i u okviru Prostornog plana uređenja općine Jelsa definirano kao prostor primarnog gospodarskog razvoja. Radi toga upravo njegova neizgrađenost pruža optimalne mogućnosti planskog formiranja poslovne zone, koja će svojim planskim uređenjem, uvjetima izgradnje i razinom opremljenosti, prometnom i komunalnom infrastrukturom biti privlačan za realizaciju novih gospodarskih građevina.

Poseban razvojni značaj proizlazi iz dobrog prostornog i prometnog položaja na ulazu u naselje Vrboska. Jedno od važnih komponenti budućeg razvoja predmetnog područja ima i njegova neizgrađenost, kao i riješeni vlasnički odnosi što značajno ubrzava mogućnost realizacije. Ostali faktori koji potiču razvoj ovog područja obuhvaćaju postojeću lokalnu cestu te blizinu spoja na ostalu komunalnu infrastrukturu.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Prometna infrastruktura

Cestovni promet

Rubom obuhvata Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Vrboska-Jug prolazi razvrstana prometnica, lokalna cesta L67192 (Ž6205 – Vrboska). S ove prometnice, otprilike 250-ak metara prije ulaza u naselje Vrboska, pristupa se u poslovnu zonu. Na području zone ne postoje izgrađene prometnice.



Prikaz 1. ODLUKA O RAZVRSTAVANJU JAVNIH CESTA (NN 44/12 i 130/12).

Pješački promet

Unutar predmetne zone te uz postojeću lokalnu cestu L67192, ne postoje zasebne površine za kretanje pješaka.

Biciklistički promet

Na području obuhvata Plana nema biciklističkih staza ni biciklističkih traka.

Komunalna infrastruktura

Unutar obuhvata Plana ne postoji izvedena nikakva komunalna infrastruktura. Najbliži mogući izvor električne energije su električni vodovi naselja Vrboska te 10 kV vodovi od kojih jedan prolazi cca 100 m zapadno, a drugi cca 160 m istočno od središta područja obuhvata Plana.

Vodopostrobn mreža položena je unutar naselja Vrboska i udaljena je od središta obuhvata Plana na cca 200 m.

Naselje Vrboska, pa tako i površine unutar obuhvata Plana, još nemaju izvedenu mrežu javne kanalizacije, već se otpadne vode rješavaju individualno.

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

Prirodne i ambijentalne vrijednosti

Područje obuhvata Plana se nalazi unutar područja europske ekološke mreže Natura 2000: područje očuvanja značajno za ptice "Srednjedalmatinski otoci i Pelješac" (HR1000036).

Stoga se uređenje zone obuhvata Plana treba planirati tako da se u najvećoj mogućoj mjeri očuvaju postojeće krajobrazne vrijednosti korištenjem materijala i boja prilagođenim prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.

Prilikom ozelenjavanja područja obuhvata potrebno je koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.

Kulturna baština

Posebni uvjeti Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Splitu glase: "Temeljem čl. 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, ako se prilikom radova iskopa na predmetnom području pronađu ostaci koji ukazuju na postojanje arheološkog lokaliteta, sve radove neophodno je odmah obustaviti te o predmetnom pronalasku obavijestiti Konzervatorski odjel u Splitu."

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prilikom izrade Plana uključene su smjernice i obveze iz PPŽ-a i PPUO-a.

Namjena građevina unutar građevinskog područja gospodarske - poslovne namjene

Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije ("Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije, broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07 i 9/13 u nastavku teksta: PPŽ) u Odredbama za provođenje, čl. 78. ubraja u gospodarske djelatnosti poslovne namjene sljedeće: manji pogoni proizvodnje, obrade i prerade, obrtništvo, skladišta, servisi, komunalne, trgovački centre, slobodne zone i druge usluge, koje nemaju izražen nepovoljni utjecaj na okoliš.

Prema PPŽ čl. 83. st. 2. podst. 2. građevinska područja gospodarske - poslovne namjene (K) (uslužna, komunalno-servisna, obrtnička, trgovački centri, slobodne zone i sl.), prema pretežitosti namjene određuju se na sljedeći način :

- pretežito uslužna K1
- pretežito trgovačka K2
- komunalno-servisna K3
- pretežito reciklažna K4
- mješovite zone pretežito poslovne K5

Prostorni plan uređenja općine Jelsa, Odredbe za provođenje,

čl. 61. st. 2.: U gospodarskim zonama mogu se planirati i graditi:

- manji pogoni proizvodnje, obrade i prerade prvenstveno poljoprivrednih proizvoda
- skladišta,
- vinski podrumi,
- uljare,
- servisi,
- trgovački centri,
- objekti komunalnih službi,
- slobodne zone,
- uslužne djelatnosti, te
- ostale slične djelatnosti.

st. 3. UPU-om će se izvršiti detaljnije razgraničenje na područja namijenjena zanatstvu, uslužnim (K1), trgovačkim (K2) i komunalno-servisnim djelatnostima (K3), te utvrditi vrsta i namjena građevina koje se mogu planirati i graditi, kao i način korištenja i uređenja, te zaštitne mjere unutar ovih područja.

st. 4. Isključena je izgradnja i planiranje građevina s izraženim nepovoljnim utjecajem na okoliš i većim izvorima zagađenja i industrijskih pogona.

Poglavlje 11.11.2. PPUO-a: Lokacijski uvjeti za gradnju građevina komunalno-servisne, skladišne, obrtničke, trgovačke i slične gospodarske namjene

čl. 166.

Kod izgradnje i planiranja građevina komunalno, servisne, skladišne, obrtničke-trgovačke i slične gospodarske namjene na odgovarajući se način primjenjuju smjernice koje vrijede za stambene odnosno stambeno-poslovne građevine, ako za ove građevine nije što drugo, kao specifično, propisano.

čl. 167.

- (1) Najmanja površina građevne parcele određuje sa 1000 m².
- (2) Najveća površina parcele se ne propisuje.
- (3) Građevinska linija mora biti najmanje 10 m od regulacijske linije prema prometnici, ako nije drugačije određeno pozitivnim propisima .
- (4) Površina za razvijanje tlocrta svih građevina (k_{ig}) je najviše do 50% od ukupne površine parcele.
- (5) Koeficijent iskoristivosti građevne parcele (k_{is}) ne može biti veći od 1,0.
- (6) Maksimalna visina građevine (V) je 9 m do vijenca objekta.
- (7) Vidne plohe građevina moraju se obraditi prirodnim materijalima, a ostale uvjete za arhitektonsko oblikovanje treba riješiti u skladu s funkcijom građevine.

- (8) Krov može biti ravni ili kosi, jednovodni ili viševodni, nagiba između 23° i 35°, pokriven u skladu s namjenom i funkcijom građevine.
- (9) Uređenje okoline i same građevinske parcele mora se vršiti uporabom autohtonih vrsta biljaka, sukladno klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu, te uvjetima pristupa i prilaza.
- (10) Sve slobodne površine unutar parcele moraju se ozeleniti.
- (11) Drvoredima treba prikriti većinu manjih građevina.
- (12) Drvoredi, grmoredi i slični nasadi moraju omogućiti primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, te uređenje prostora pred građevinom i parkirališta za teretna i osobna vozila.
- (13) Uz obodnu među, tamo gdje na njoj nisu izgrađene građevine, treba posaditi visoku bodljikavu živicu ili drvored.

čl. 168.

- (1) Kod izgradnje građevina moraju se predvidjeti i primijeniti sve potrebne mjere zaštite i unapređenja čovjekove okoline radi očuvanja prirodnih i izgrađenih vrijednosti, te stvaranja povoljnih uvjeta za život i boravak.
- (2) Ako se radi o objektima s izvorima zagađenja, lokacijski uvjeti se utvrđuju na temelju prethodnog idejnog arhitektonskog i urbanističkog rješenja usuglašenog s uvjetima nadležnih organa i službi.

čl. 169.

- (1) Organizacija građevinske parcele treba biti u skladu s tehnološkim procesom koji se na njoj planira.
- (2) Postava građevina na građevinskoj parceli mora omogućiti izvedbu požarnog puta i slobodan manevar vatrogasnih vozila radi učinkovitog gašenja.

čl. 170.

Sve građevinske parcele trebaju biti prometno vezane na interne pristupne i sabirne ceste, preko kojih se vezuju na javnu prometnicu.

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

Kako je područje obuhvata poslovne zone Vrboska - jug potpuno neizgrađeno (izuzev dijela infrastrukture) nema ograničenja u planiranom razvoju zone.

Povoljan položaj zone obuhvata Plana u odnosu na postojeću prometnu mrežu, uključivo i već iskazani interes gospodarstva za lokacije na predmetnom području, ukazuju na mogućnost brze realizacije Plana uz uvjet daljnjeg prometnog i komunalnog opremanja internog prostora same zone.

Ograničenja razvoja zone malog gospodarstva su minimalna a odnose se samo na potrebu izgradnje interne prometne i komunalne infrastrukture. Međutim, povoljnu mogućnost predstavlja već izgrađena prometna i komunalna infrastruktura na susjednom (istočnom) području što značajno smanjuje utjecaj ovog ograničenja i olakšava nastavak izgradnje prometne i komunalne infrastrukture.

Unutar granica ovog Plana nije predviđeno stanovanje kao osnovna namjena, te se isto može u vrlo ograničenom opsegu interpolirati u okvire gospodarskih građevina. Iz tog razloga se unutar ove zone ne ostvaruju pokazatelji vezani uz stanovništvo i demografske trendove, iako će ova zona obzirom na buduća radna mjesta i novo zapošljavanje imati utjecaja na demografske pokazatelje susjednih naselja.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni cilj Plana je, sukladno PPUO Jelsa, odrediti elemente za izdavanje akata za provođenje Plana i time ostvariti pretpostavke za kvalitetan smještaj planiranih zahvata u prostoru i to:

- odrediti osnovu namjene površina unutar zone obuhvata plana
- odrediti osnovnu prometnu (promet i promet u mirovanju) i komunalnu infrastrukturu,
- odrediti mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti,
- odrediti uvjete za uređenje i korištenje površina i građevina,
- odrediti zahvate u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća.

Programska polazišta izrade Plana temelje se na potrebi svrhovitog korištenja i zaštite prostora.

Glavne mjere Plana za ostvarenje zadanog cilja biti će:

- odrediti zahvate u prostoru koji će omogućiti gradnju u građevinskom području poslovne namjene,
- osnova namjene površina i prikaz površina javne namjene,
- razmještaj djelatnosti u prostoru,
- osnova prometne, komunalne i druge infrastrukture,
- mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti,
- uređenje zelenih površina,
- uvjeti uređenja i korištenja površina i građevina,
- zahvati u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća.

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Iako rubno postavljen u odnosu na područje naselja Vrboska, ovaj prostor svojim položajem uz razvrstanu lokalnu cestu L67192 (Vrboska – Ž6205) ima značajnu ulogu za formiranje kvalitetne nove prostorne cjeline - gospodarske zone smještene na južnom rubu urbanog područja. Raznolikost sadržaja u okvirima određene gospodarske namjene pruža mogućnost da se kroz funkcionalnu urbanističku organizaciju cjeline i nastavno kvalitetnu arhitekturu i oblikovanje vanjskog prostora ostvari novo urbano područje gospodarske namjene privlačno za investitore ali i druge buduće korisnike sa užeg i šireg područja Općine Jelsa i otoka Hvara.

2.1.1. Demografski razvoj

Demografski razvoj područja ovakve namjene nemoguće je promatrati izdvojeno, jer je zona nenastanjena, u kojoj će se raditi i boraviti povremeno koristeći ponuđene sadržaje unutar zahvata.

Unutar razmatrane zone nije predviđeno stanovanje kao osnovna namjena, već se može u ograničenom opsegu javljati samo kao dopuna gospodarskih sadržaja. Obzirom na izneseno realizacija poslovne zone u okviru obuhvata ovog Plana nema neposrednog utjecaja na demografski razvoj naselja Vrboska ili Općine Jelsa. Međutim, prisutan je posredni utjecaj, budući da svako unapređenje gospodarstva i novo zapošljavanje stanovništva može imati i pozitivan utjecaj na ukupni demografski razvoj naselja.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prometna i komunalna infrastruktura determinirana je postojećim stanjem, a namjena prostora, prostornim planovima šireg područja (PPUO i PPŽ).

Čitavo područje obuhvata namijenjeno je za poslovne sadržaje.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Za razvoj i opremanje planirane Poslovne zone potrebno je izgraditi novu i urediti postojeću prometnu mrežu kao i ostalu komunalnu infrastrukturu. Poslovnu zonu treba opremiti suvremenim prometnicama i ostalom komunalnom infrastrukturom kako bi se ovdje mogle smjestiti, izgraditi i razvijati djelatnosti određene osnovnom namjenom ove zone.

Cestovni i pješački promet

Osnovni ciljevi uređenja područja obuhvata Plana u smislu prometa su osiguravanje kvalitetnog pristupa planiranim građevinama do predmetne zone s javne razvrstane prometnice L67192 (Vrboska – Ž6205) te uređivanje i rekonstrukcija postojeće prometne infrastrukture u svrhu povećanja sigurnosti odvijanja prometa ovim dijelom prostora te povećanje ekonomičnosti i funkcionalnosti cijeloga sustava:

- Plan treba ponuditi rješenje pristupa području obuhvata Plana s javne razvrstane prometnice;
- definirati uvjete formiranja površina za promet u mirovanju predmetne zone;
- odrediti površine za kolni i pješački promet kroz zonu u svrhu osiguranja pristupa javno prometnoj površini za sve korisnike ove zone.

Telekomunikacije

Osnovni ciljevi razvitka telekomunikacijske mreže na području Poslovne zone je ovu zonu opremiti suvremenom telekomunikacijskom infrastrukturom.

Komunalna infrastruktura

Razvoj i opremanje zone obuhvata Plana zahtijevat će izgradnju nove komunalne infrastrukture unutar zone i unapređenje postojeće u njezinom okruženju.

Elektroopskrba

U cilju sigurne opskrbe Poslovne zone električnom energijom ispitat će se mogućnost priključenja ove zone na postojeće najbliže 0,4 kV vodove naselja Vrboska. Treba omogućiti smještaj novog transformatorskog postrojenja koji bi se, ovisno o potrebama budućeg razvoja, omogućilo povezivanje s obližnjim 10 kV vodovima. Potrebno je predvidjeti i mogućnost proizvodnje električne energije iz obnovljivih izvora.

Vodoopskrba

Za kvalitetni razvoj unutar obuhvata Plana i za uključivanje svih budućih korisnika zone u sustav vodoopskrbe potrebno je prvenstveno osigurati nove vodoopskrbne cjevovode. Potrebna je interni sustav vodoopskrbe zone povezan sa sustavom vodnog gospodarstva šireg prostora Vrboske. Zadovoljavajuće postojeće količine vode treba osigurati računajući na opskrbu pitkom vodom, vatrogasne potrebe i tehnološke potrebe. Za tehnološke potrebe treba prikupljati i oborinske vode.

Odvodnja

Osnovni cilj je za cijelo naselje Vrboska izgradnja vodonepropusnog kanalizacijskog sustava s odgovarajućim pročišćavanjem otpadnih voda prije njezinog upuštanja u more. Treba računati na razdjelni sustav odvodnje kojim će se prikupljati i rješavati sanitarne otpadne vode odvojeno od oborinskih otpadnih voda.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti razmatranog dijela naselja

Kako je prostor poslovne zone Vrboska neizgrađen, osim postojećih suhozida i gomila ovim će se Planom odrediti karakter, način korištenja, a potom i čuvanje njegovog identiteta kao novostvorenog urbanog prostora.

Nova kvaliteta Planom obuhvaćenog neizgrađenog dijela prostora formirat će se temeljem smjernica ovog Plana kojima se ostvaruje njegova primjerena izgrađenost, definira okvirna oblikovna tipologija te uvjetuje izvedba zelenih površina uz prometne koridore, unutar građevne čestice pojedinog korisnika prostora.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja razmatranog dijela naselja

Ciljevi prostornog uređenja promatranog područja obuhvaćaju sve one faktore koji trebaju povećati njegovu atraktivnost za potencijalne investitore ali i rezultirati sa kvalitetnim uređenjem prostora i opremljenošću odgovarajućom prometnom i komunalnom infrastrukturom uz osiguranje potrebne zaštite okoliša. Navedeni ciljevi obuhvaćaju slijedeće potrebne aktivnosti i zahvate u prostoru:

- odrediti osnovu namjene površina unutar zone obuhvata plana
- odrediti osnovnu prometnu (promet i promet u mirovanju) i komunalnu infrastrukturu

- odrediti mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti
- odrediti uvjete za uređenje i korištenje površina i građevina,
- odrediti zahvate u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća.

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

Racionalno korištenje prostora u okviru planirane namjene vezano je uz određivanje primjerenog koeficijenta izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice, a sukladno odredbama važećeg PPUO. U svrhu zaštite prostora ovim se Planom utvrđuje:

- dozvoljene su samo djelatnosti i tehnologije koje mogu zadovoljiti mjere zaštite okoliša tj. koje su obzirne prema okolišu, nisu energetske zahtjevne i prometno su primjerene, a zasnovane su na modernim i novim tehnologijama,
- obveza ozelenjavanja građevnih čestica i prometnih koridora,
- uvjeti smještaja građevina na građevnim česticama koji rezultiraju povoljnim urbanim standardom te pružaju odgovarajuće mjere zaštite od požara, elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

Razmještaj postojećeg cestovnog pravca unutar zone obuhvata, te postojećeg pristupnog puta i vlasnički odnosi odredit će u ovom Planu razmještaj zona.

2.2.2. Unapređenje uređenja područja poslovne zone Vrboska - Jug i komunalne infrastrukture

Za razvoj i opremanje planirane zone potrebno je izgraditi novu i urediti postojeću prometnu mrežu.

Osnovni ciljevi uređenja ovog područja u smislu prometa su osiguravanje kvalitetnog pristupa do predmetne zone sa javne razvrstane prometnice L67192 (Vrboska – Ž6205) planiranim objektima te uređivanje i rekonstrukcija postojeće prometne infrastrukture u svrhu povećanja sigurnosti odvijanja prometa ovim dijelom naselja te povećanje ekonomičnosti i funkcionalnosti cijeloga sustava:

- Plan treba ponuditi rješenje pristupa česticama u obuhvata Plana sa javne razvrstane prometnice;
- definirati uvjete formiranja površina za promet u mirovanju predmetne zone;
- odrediti površine za kolni i pješački promet u svrhu osiguranja pristupa javno prometnoj površini za sve korisnike.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora napravljen je na osnovu analize postojećeg stanja i razvojnih mogućnosti te obveza iz Prostornog plana uređenja općine Jelsa.

Osnovna namjena prostora na području Poslovne zone Vrboska-Jug je gospodarska namjena - poslovna, razgraničena prema pretežitosti na komunalno servisnu namjenu (oznaka K3) te manji dio zone je mješovita zona pretežno poslovne namjene (oznaka K5). Osnovnu namjenu nadopunjuju zaštitne zelene površine (Z), površine infrastrukturnih sustava (IS) te javne prometne površine.

Ovo područje treba doživjeti transformaciju iz neuređenog područja u uređenu poslovnu zonu. Ista će se moći realizirati podizanjem standarda područja rekonstrukcijom postojeće i gradnjom nove prometne mreže koju treba pratiti opremanje prostora komunalnom infrastrukturom.

3.2. Osnovna namjena prostora

Namjena površina prikazana je na kartografskom prikazu Plana, list 1. Korištenje i namjena površina.

Gospodarska namjena – poslovna

Pod površinama označenom oznakom K3 podrazumijeva se površina unutar koje je moguće na jednoj građevnoj čestici zajedno s pomoćnim zgradama smjestiti zgrade poslovne, pretežito komunalno - servisne namjene.

Pod građevinama komunalno servisne namjene podrazumijevaju se poslovne građevine komunalnih službi te razni servisi.

Pod površinama mješovite zone pretežno poslovne namjene, označenim oznakom K5 podrazumijevaju se površine unutar kojih je moguće na jednoj građevnoj čestici zajedno s pomoćnim zgradama smjestiti zgrade poslovne namjene s jedinstvenim ili mješovitim djelatnostima kao što su manji pogoni proizvodnje, obrade i prerade prvenstveno poljoprivrednih proizvoda, vinski podrumi, uljare, uslužne, uredske, trgovačke i ugostiteljske djelatnosti iz skupine restorana i barova i sl.

Kod ovih djelatnosti se prema kriterijima određenim posebnim propisima ne smiju javljati posljedice štetne po ljudsko zdravlje i okoliš, kao što su prekomjerne emisije onečišćenja zraka, vode i tla, buke, neugodnih mirisa, vibracija, zračenja i sl. Zabranjena je izgradnja građevina s izraženim nepovoljnim utjecajem na okoliš i koje su izvori zagađenja.

Na površinama iz stavka 1. ovog članka, ukoliko se na istoj građevnoj čestici planira više poslovnih djelatnosti ne uvjetuje se postotak sadržaja osnovne djelatnosti.

Moguće je planirati nužne stambene kapacitete za zaposleno osoblje do 10% BRP građevine, od toga najviše 70 m².

Da bi se omogućio pristup sa svake građevne čestice na prometnu mrežu i/ili da se omogući parcelacija radi formiranja novih, logično raspoređenih građevnih čestica, ucrtane su u kartografske prikaze Plana, postojeće i planirane prometne površine.

Zaštitne zelene površine

Zaštitne zelene površine (oznaka Z) su negradive površine koje tvore izvorni prirodni ili kultivirani krajobraz unutar kojih je predviđeno održavanje postojećeg biljnog fonda i sadnja autohtonog bilja.

Potrebno je sačuvati postojeće vrijedno zelenilo i u najvećoj mogućoj mjeri postojeću konfiguraciju terena te postojeće suhozide. U slučaju ozelenjavanja, koristiti autohtone vrste, da bi se u najvećoj mogućoj mjeri sačuvala prirodna baština.

Na zaštitnim zelenim površinama ne mogu se graditi nikakve građevine izuzev održavanja postojećih suhozidnih ograda, kamenih podzida i gomila te gradnja infrastrukturnih objekata i uređaja te onih građevina za koje nije potreban akt kojim se odobrava građenje.

Plan prometnih i ostalih komunalnih infrastrukturnih sustava

Planom su predviđene površine za promet vozila i pješaka te koridori s mrežama ostale komunalne infrastrukture, kao i izdvojene površine za smještaj građevina komunalne infrastrukture (IS).

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

Način korištenja i uređenje pojedinih površina, kao i njihovo međusobno razgraničenje definirani su grafičkim prikazima Plana i Odredbama za provođenje.

Tablica koja slijedi prikazuje planirane zone i njihov zahvat unutar područja obuhvata ovog Plana:

ZONA / namjena površina	POVRŠINA		
	ha	%	
Gospodarska namjena – poslovna	<i>Komunalno servisna (K3)</i>	0,35	47,94
	<i>Mješovita zona pretežno poslovna (K5)</i>	0,28	38,36
Ukupno poslovna namjena	0,63	86,30	
Zaštitne zelene površine (Z)	0,02	2,74	
Površine infrastrukturnih sustava (IS)	0,01	1,37	
Prometne površine	0,07	9,59	
SVEUKUPNO OBUHVAT PLANA	0,73	100,00	

Unutar obuhvata Plana ukupne površine obuhvata 0,73 ha, površine za gradnju objekata poslovne namjene zauzimaju 0,63 ha ili 86,30%.

Kod maksimalne izgrađenosti površine namijenjene za gradnju (max koeficijent izgrađenosti $k_{ig}=0,5$), ukupna površina prostora pod zgradama iznosila bi 3150 m² ili 43,15% ukupne površine obuhvata.

Uzevši u obzir pretpostavljenu prosječnu visinu građevine sa P+1 (od minimalno P do maksimalno P0+P+1+Pk) te max iskoristivost građevinske čestice (Kis max) 1,0, najveća ukupna bruto izgrađena površina u svim građevinama poslovne zone bi iznosila 6300 m²

3.4. Prometna mreža

Na području obuhvata Plana određeni su prostori za izgradnju i rekonstrukciju prometne infrastrukture koji su prikazani na kartografskom prikazu 2.1. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – promet" u mjerilu 1:500.

Planom se omogućava gradnja i drugih prometnih i pratećih površina i građevina potrebnih za funkcioniranje pojedinih namjena u prostoru, temeljem projektne dokumentacije na način da se javne prometne površine mogu smjestiti i u zonama druge namjene uz poštivanje kriterija propisanih ovim Planom.

Vodovi komunalne infrastrukture smještaju se unutar površine kolnih i pješačkih površina.

Svakoj građevini i javnoj površini, a sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti se predviđa siguran i nesmetan pristup.

U svrhu korištenja prometnih površina kao vatrogasnih pristupa, njihova izvedba mora osigurati prometno tehničke elemente prema važećem Pravilniku o vatrogasnim pristupima.

Cestovni promet

Interne prometne površine namijenjene su odvijanju kolnog motornog, pješačkog i biciklističkog internog prometa, parkiranju, te izgradnji vodova interne komunalne infrastrukture. Površine u osnovnoj razini koridora prometnice potrebno je dimenzionirati na način i u širinama koje će omogućiti sigurno odvijanje prometa svih vrsta i u svim vremenskim razdobljima i uvjetima. Finalna obrada nije uvjetovana izuzev uvjeta za kolne površine koje će osiguravati pristup interventnim vozilima, a koje obvezno moraju udovoljiti zahtjevima u pogledu osiguranja minimalnog osovinskog pritiska od 100 kN kako bi bio omogućen pristup i operativni rad vatrogasnih vozila (minimalne širine kolnika 3 m).

Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih prometnih površina potrebno je u cijelosti očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prirodnim oblicima terena.

Ovo se posebno odnosi na rekonstrukciju lokalne ceste L67192 (Ž6205 -Vrboska), koja će se na dijelu na kojem se ostvaruje priključak predmetne zone na javno prometnu površinu rekonstruirati na način da se omogući sigurno odvijanje prometa ovim dijelom prometne mreže. Predmetni priključak potrebno je izvesti u skladu sa Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.

Kako na dijelu obuhvata Plana kojim prolazi lokalna cesta L67192 (Ž6205 -Vrboska), zaštitni pojas ceste (10 m od ruba čestice ceste) ulazi u predmetnu zonu, za gradnju unutar ovog pojasa potrebno biti će potrebno ishoditi posebne uvjete nadležne županijske uprave za ceste.

Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina, objekata i uređaja prometne i komunalne infrastrukture obvezno je pridržavati se važeće zakonske regulative kao i pravilnika kojima su određeni odnosi s drugim infrastrukturnim građevinama, a način i uvjeti priključenja građevina na prometnu površinu i/ili postrojenja i uređaje pojedine vrste komunalne infrastrukture bit će određeni posebnim uvjetima građenja nadležnih prometnih i komunalnih organizacija.

Planom se omogućava realizacija kolno-pješačkih putova koji se formiraju unutar pojedinih prostornih jedinica, a kako bi omogućili pristup pojedinim građevinama unutar zone jedne namjene. Ovi kolno-pješački putovi, kojim se ostvaruje veza građevina s javnom prometnom površinom mora biti najmanje širine 3,0 m i najveće dužine 45 m, a na njega se može spojiti najviše pet (5) pojedinačnih građevina.

Promet u mirovanju

Dozvoljeno je uređivati površine za parkirališta samo na terenu, bez gradnje garaža unutar obuhvata ovog Plana. Ove parkirališne površine moraju biti ozelenjene minimalno jednim stablom na tri parkirna mjesta. Norma kojom se određuje potreban broj parkirališnih mjesta ovisno o namjeni građevine propisan je u Odredbama ovog Plana.

Sve parkirališne površine koje se izvode moraju osigurati za automobile osoba sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti najmanje 5% parkirališnih mjesta, dimenzija 3,75×5,0 m, a najmanje 1 PM na parkiralištima s manje od 20 mjesta, te ista trebaju biti posebno označena i smještena uz pješačke površine i u blizini ulaza u građevinu.

Pješačke površine

Pješački promet će se odvijati po kolno-pješačkim površinama te po pješačkim stazama i putovima, a njihova minimalna širina iznosi 1,6 m.

Biciklistički promet

U zaštitnom pojasu ceste će se realizirati površina za odvijanje biciklističkog prometa, prema uvjetima nadležne uprave za ceste.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Površine građevina i uređaja komunalne infrastrukture prikazane su u kartografskom prikazu 2.2. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – energetika, vodoopskrba i odvodnja" u mjerilu 1:500.

3.5.1. Telekomunikacijska mreža

Širenjem naselja, razvojem gospodarstva, te razvojem samih telekomunikacija planirana je i izgradnja odnosno širenje korisničkih vodova. Tendencija je da korisnički vodovi do korisničkih uređaja budu podzemni.

Telekomunikacijska mreža gradi se do svake građevinske čestice. Trase za gradnju TK mreže odabiru se, u pravilu po javnim površinama: cestama, ulicama, pločnicima, parkiralištima, zelenim površinama i sl., osim u pojedinačnim slučajevima kada se procjeni opravdanim korištenje ostalog građevinskog zemljišta.

TK priključci se u pravilu grade podzemno. Iznimno, kao privremeno rješenje, mogu se graditi i nadzemni TK priključci. Priključni kabeli ugrađuju se u cijevi. Mjesto priključka kao i potrebne TK kapacitete utvrđuje nadležna služba koja upravlja TK mrežom.

Sve zgrade opremaju se TK instalacijom koja izvedbom i kapacitetom odgovara njezinoj namjeni.

Na području obuhvata Plana moguća je izgradnja novih i proširivanje postojećih kapaciteta za potrebe javnih sustava pokretnih komunikacija, koje rade u skladu s važećim propisima.

Gradnja novih i proširivanje kapaciteta za potrebe javnih sustava pokretnih komunikacija će se izvoditi u skladu s ovim Planom i važećim propisima Republike Hrvatske.

3.5.2. Elektroenergetska mreža

Kao podloga za proračun vršnog opterećenja planiranih i postojećih objekata na području ovog plana koriste se podaci o planiranim urbanističkim kapacitetima Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone Vrboska - Jug.

Naziv potrošača (zone)	Kvadratura / Broj objekta (m ² /kom)	Normativ potrošnje (kW)	Vršno opterećenje (kW)	Faktor istovremenosti (0,72)	Rezerva za transformator (0,90)	Potrebna snaga TS (kVA)		
Poslovna namjena (K3, K5)	6300	0,06	378	0,72	0,9	265	Ukalkuliran faktor snage cos φi=0,95 za vršno opterećenje	Izračun sa uključenih 8 % gubitaka
Površine infrastrukturnih sustava (IS)	100	0,07	7	0,72	0,9	5		
Zaštitno zelenilo (Z1)	200	0,001	0	0,72	0,9	0		
Prometne površine	700	0,002	1	0,72	0,9	1		
Potrebna ukupna snaga	7300		387	0,72	0,9	295		

Realno je očekivati prilikom provedbe Plana da korisnici prostora neće biti u mogućnosti iskoristiti maksimalne parametre gradnje propisane ovim Planom unutar planskog razdoblja. Obzirom na tu činjenicu procjenjuje se da će maksimalni konzum električne energije predmetnog područja biti 60% proračunske vrijednosti.

$$P_{\text{plansko}} = P_{\text{proračun}} \times 0,6 = 295 \times 0,6 = 177 \text{ kVA}$$

Na osnovu zbroja vršnog opterećenja po pojedinim namjenama određuje se potreban broj trafostanica, u ovom slučaju jedna trafostanica tipa VTS 10(20)/0.4 kV, 1x250 kVA.

Za izgradnju trafostanice 10(20)/0,4 kV Plan određuje posebnu građevinsku česticu u grafičkom dijelu Plana. Lokacija trafostanice može se i naknadno odrediti po definiranju konkretnih potreba potrošača. Trafostanica će se graditi kao ugradbena u građevini na parceli potrošača ili kao slobodno stojeća građevina na zasebnoj katastarskoj čestici. Čestice trebaju imati pristup sa javne prometne površine koji će omogućiti neposredan pristup vozilima u svrhu izgradnje i održavanja.

Planirana trafostanica mora biti opremljena prema tipizaciji HEP-a, D.P. "Elektrodalmacije "Split. Prema Očitovanju HEP-a planirana trafostanica se priključuje ulaz-izlaz na planirani 2xKB 20 kV "Vrboska - K.zona K3" u trupu lokalne ceste. Uklapanje nove trafostanice u postojeću SN mrežu potrebno je izvesti tako da se osigura dvostrano napajanje planirane trafostanice.

Elektroenergetsku mrežu na području obuhvata Plana čine objekti napona 0,4kV, 10(20)kV. Planirani 10kV(20kV) dalekovodi smjestit će se unutar koridora novoplaniranih prometnica.

Nova trafostanica 10(20)/0,4kV planira se smjestiti uz novoplaniranu kolno pješačku površinu te ju treba u oblikovnom smislu prilagoditi značajkama okoliša. Položaj trafostanice unutar parcele treba odrediti na način koji omogućava pristup kamionima i mehanizaciji u svrhu njihove izgradnje i održavanja. Za trafostanicu treba osigurati građevinsku česticu minimum 40 m².

Zaštita od previsokog napona dodira

Zaštita od previsokog napona dodira za objekte koji se napajaju planiranom trafostanicom je predviđena sustavom TN-S zaštite.

Izbor ove vrste zaštite je izvršen jer je u uvjetima kabela mreže visokog i niskog napona sistem TN zaštite optimalan, što proizlazi iz mogućnosti zadovoljenja svih tehničkih propisa i normi koji se odnose na mrežu, instalacije i uzemljenje, uz minimalne troškove.

Osnovni uvjet TN sustava zaštite je da minimalna struja jednopolnog kratkog spoja bude veća ili jednaka struji isključenja osigurača niskonaponskih izvoda u trafostanici. Uzemljenje trafostanice se u kabelskoj mreži obavezno izvodi kao združeno.

U instalacijama potrošača treba uvjetovati:

- posebni zaštitni i nul vodič (TN-S sistem zaštite);
- ugradnju strujne zaštitne sklopke (FI-sklopka).;
- mjere izjednačavanja potencijala

Također treba izvesti temeljni uzemljivač s kojim se povezuje nul vodič n.n. mreže.

Javna rasvjeta

Sve kolne i pješačke prometne površine na području obuhvata Plana moraju biti pokrivene javnom rasvjetom, s tim da je moguća etapna realizacija, prema dinamici uređenja zemljišta u zoni. Javna rasvjeta mora se izvoditi u skladu za važećim zakonskim odredbama (Zakon o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja NN. br 114/11).

Mreža javne rasvjete će se izvesti tipskim kabelima iz ormara javne rasvjete spojenog na vodno polje javne rasvjete u planiranim trafostanicama 10(20)/0,4 kV. Tip i vrsta kandelabera i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade glavnog projekta javne rasvjete planiranih prometnica.

3.5.3. Vodoopskrba

Opskrba pitkom vodom poslovne zone Vrboska-Jug izvodi se priključenjem na postojeći vodoopskrbni sustav naselja Vrboska. Prema podacima Hvarskog vodovoda d.o.o. mjesto priključenja za predmetno područje će biti cca 430 m sjevernije u odnosu na predmetno područje (kod crkvice Sv. Petra). Spoj će se izvesti na postojeći cjevovod ACC Ø150 mm kojim se opskrbljuje naselja Vrboska. Preporuča se profil cjevovoda PEHD 110 mm.

Planom se omogućava gradnja, dogradnja i rekonstrukcija postojećih vodoopskrbnih cjevovoda radi osiguranja potrebnih kapaciteta vodovodne mreže u cilju kvalitetnije opskrbe pitkom vodom cijelog područja obuhvata Plana. Položaj vodovodnih cijevi unutar trasa iz ovog Plana kao i interna vodovodna mreža unutar poslovne zone poblize će biti određene u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

Vodovodne cijevi polažu se u rov širine najmanje 80 cm, na dubinu koja njima osigurava zaštitu od smrzavanja i na pješćanu posteljicu debljine sloja najmanje 10 cm, uz zatrpavanje sa strane i 30 cm iznad tjemena cijevi. Križanja i paralelna

vođenja s ostalim instalacijama (kanalizacija, energetska i telekomunikacijski kabeli, i sl.) usklađuje se s uvjetima vlasnika tih instalacija. Vodomjerna okna izvode se betonom, dovoljnog svijetlog otvora da unutar njih stane vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema građevinama.

Za potrebe protupožarne sigurnosti Planom se određuju nadzemni hidranti s pritiskom vode od najmanje 2,5 bara. Hidranti iz stavka 1. ovog članka se izvode od lijevano-željeznih i sl. cijevi DN 80 mm na međurazmaku od najviše 75 m.

Voda za tehnološke potrebe dijelom se osigurava prikupljanjem kišnice.

3.5.4. Odvodnja otpadnih voda

Odvodnja unutar obuhvata Plana rješava se kao razdjelni sustav kanalizacije, tako da se posebnim cjevovodima prikupljaju sanitarne otpadne vode, a posebnim cjevovodima oborinske vode. Cijeli sustav odvodnje izvodi se kao vodonepropustan.

Sanitarne otpadne vode

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda s cijelog područja obuhvata Plana rješavat će se izgradnjom kanalizacijske mreže, u smjeru lokacije uređaja za pročišćavanje otpadnih voda na način propisan od nadležnog distributera i u skladu sa Zakonom o vodama i drugim propisima i dokumentima iz područja vodnog gospodarstva. Odvodnja sa svih građevnih čestica mora biti projektirana i izvedena tako da se može priključiti na javni sustav odvodnje.

Do izgradnje javnog sustava odvodnje, za potrebe gradnje unutar obuhvata ovog Plana, koji se nalazi u izdvojenom građevinskom području poslovne namjene unutar naselja Vrboska, obvezno je izgraditi vlastiti uređaj za pročišćavanje otpadnih voda. Više građevinskih čestica unutar poslovne zone Vrboska-Jug može izgraditi zajednički uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti komunalnih otpadnih voda (zbog sadržaja kiselina, masti, ulja i sl.), moraju se na uređajima za predtretman, smještenim na odnosnoj građevnoj čestici, prije upuštanja u javni sustav odvodnje dovesti do razine koja je propisana za ispuštanje otpadnih voda u sustav javne odvodnje prema Pravilniku o graničnim vrijednostima, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama. Za odvoz mulja iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda nadležno je lokalno komunalno poduzeće.

Kanalizaciju sanitarnih otpadnih voda izvest će se od poliesterskih, PVC ili sl. cijevi, kojima se otpadne vode iz građevina ispuštaju u kanalizacijski sustav preko priključno kontrolnih okana.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana potrebno je ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima.

Oborinske vode

Oborinske vode s prometnih, parkirališnih i manipulativnih površina prikupljaju se u oborinsku kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki. Sve oborinske vode koje se uvode u sustav oborinske kanalizacije s neizgrađenog građevinskog zemljišta, zelenih i javno-prometnih površina moraju se obraditi preko pjeskolova i slivnika s ugrađenim taložnicama. Za prikupljanje oborinske vode s prometnih, parkirališnih i manipulativnih asfaltiranih i sličnih površina većih od 500 m² (ekvivalent 20 parkirališnih mjesta) potrebno je izvesti separatore mineralnih ulja.

Ispuštanje oborinskih voda s površina parkirališta direktno na okolni teren iznimno je dozvoljeno za parkirališta maksimalnog kapaciteta do 10 PM osobnih vozila.

Oborinske vode s krovova zgrada obvezno se prikupljaju u posebne spremnike uz odgovarajuće pročišćavanje i koriste za tehnološke potrebe odnosno kao alternativni izvor pitke vode.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Na prostoru obuhvata plana na osnovu obaveza iz PPUO, te analizom postojećeg stanja određeni su oblici korištenja za poslovnu zonu.

Lokacijski uvjeti za gradnju građevina gospodarske namjene – poslovne

Za građevinske čestice poslovne namjene predviđena je izgradnja uz sljedeće uvjete:

- najmanja površina građevinske čestice = 1 000 m²
- najveća veličina građevinske čestice nije određena
- najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca prometne površine iznosi 10,0 m
- najmanja udaljenost građevina od međe susjednih građevinskih čestica iznosi $h/2$ ali ne manja od 3,0 m
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 4,0 m
- najmanja izgrađenost građevne čestice $kig\ min = 0,1$
- najveća izgrađenost za građevinske čestice $kig\ max = 0,5$
- najveća iskorištenost građevinske čestice $kis\ max = 1,0$
- visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne viša od 9,0 m od najniže kote poravnatog terena do vijenca građevine, odnosno max. visine $P0+P+K+Pk$
- najveća ukupna visina građevine je 12,2 m, a mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena)
- ograničenje maksimalne visine ne odnosi se na antenske stupove, koji mogu biti visine u skladu sa tehničkim potrebama kao i na strojarske instalacije

(rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), silose te slične građevne elemente i instalacije

- najmanje 20% površine građevne čestice mora se namijeniti hortikulturnom i zaštitnom zelenilu.

Ako se građevine grade kao dvojni objekti moraju se graditi na način da budu od susjedne građevine odvojene zidom vatrootpornosti najmanje 90 min.

U slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov) vatrootporni zid nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Vrsta krova, nagib i pokrov

Vijenac krova može biti najviše 25 cm istaknut u prostor od ruba fasade građevine, a na zabatu najviše 15 cm. Krov može biti ravni ili kosi, jednovodni ili viševodni, nagiba između 23° i 35°, pokriven u skladu s namjenom i funkcijom građevine. Dopušteni su jednostrešni i dvostrešni luminari i krovni prozori.

Planom užeg područja ili lokacijskom dozvolom moguće je odstupiti od gornjih pravila, ali svako takvo odstupanje mora biti posebno obrazloženo valjanim razlozima arhitektonske ili graditeljske struke.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

Vidne plohe građevina moraju se obraditi prirodnim materijalima, a ostale uvjete za arhitektonsko oblikovanje treba riješiti u skladu s funkcijom građevine. Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju s građevinom uz koju su prislonjeni činiti arhitektonsku cjelinu. U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt osnovne i pomoćnih građevina, kao i na površinama eventualnih nadstrešnica parkinga i sl.

Uvjeti uređenja zelenih površina

Na građevnoj čestici obavezna je sadnja zaštitnog zelenila: visokog i niskog autohtonog raslinja, sukladno klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu, te uvjetima pristupa i prilaza. Prostor između regulacijskog i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.

Uz navedeno svi neizgrađeni dijelovi građevne čestice se moraju kvalitetno parterno i hortikulturno urediti. Zelene površine uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta. Drvoredi, živice i slični nasadi moraju omogućiti primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, te uređenje prostora pred građevinom. Sadnja visoke vegetacije predviđa se uz sve parkirališne površine.

Uz obodnu među, tamo gdje na njoj nisu izgrađene građevine, treba posaditi visokuivicu ili drvored. Ovo se zaštitno zelenilo računa u obvezni postotak površine prirodnog terena građevne čestice bez natkrivanja i bez uređenja parkirališta.

Vodovi infrastrukture moraju se ukopati, a trase na pojedinim lokacijama odabrati prilikom izvođenja tako, da se najmanje ugrozi žilje vrjednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korijen ne prelazi dubinu 50 cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj

od 2 m od podzemne infrastrukture, odnosno 1 m od konstruktivnih građevnih elemenata (temelji, potporni zidovi i slično).

Uvjeti uređenja prometnih površina

Lokacijskom dozvolom za građevinu određene namjene potrebno je utvrditi neophodan minimalni broj parkirališnih ili parkirališno-garažnih mjesta za teretna i osobna vozila u skladu s ovim odredbama. Parkirališne i garažne potrebe za pojedine sadržaje moraju se riješiti na predmetnoj građevnoj čestici pojedinog korisnika prostora odgovarajuće namjene. Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) na građevnoj čestici građevine ovisi o vrsti i namjeni prostora u građevini, a određuje se u skladu s normativima iz tablice: Kriteriji za određivanje najmanjeg broja parkirališnih/garažnih mjesta, u čl. 25. Odredbi za provođenje.

Svaka građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu. Ako takav pristup nije formiran, izdavanje odobrenja za formiranje građevnih čestica za gradnju građevina, uvjetuje se formiranjem čestice i ishodom odobrenja za gradnju pristupne prometne površine s infrastrukturnim vodovima (vodovod, odvodnja i ostalo) te započetim radovima temeljem odobrenja.

Širina kolnog ulaza na građevnu česticu preko prometne površine iznosi najmanje 4,5 m, a može biti i širi što ovisi o namjeni građevne čestice. Dužina kolnog ulaza je najmanje 6 m, visina najmanje 4,5 m.

Interne prometnice unutar površine građevnih čestica poslovne namjene definiraju se kao prometnice kojima se povezuju funkcionalni dijelovi, odnosno više građevina na jedinstvenoj čestici. Za interne prometnice nije potrebno formiranje građevinske čestice. Interne prometnice određuju se projektnom dokumentacijom, širine ne manje od 3,5 m, visine slobodnog profila min 4,5 m. Kod projektiranja internih prometnica na građevinskim česticama posebnu pozornost treba posvetiti sigurnosti pješaka i pješačkih koridora.

Unutar zaštitnog pojasa javne razvrstane prometnice (županijska cesta – 15 m), prikazanom na kartografskom prikazu 2.1 Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža – Promet, a prema važećem Zakonu o cestama (NN 84/11), potrebno je ishoditi posebne uvjete za gradnju od nadležne Županijske uprave za ceste.

Uvjeti gradnje pomoćnih građevina

Uvjeti za izgradnju pomoćnih građevina (garaže, skladišta, spremišta, radione, održavanje) koje se grade na građevnoj čestici osnovne građevine su kako slijedi :

- najveća visina iznosi: 4 m na strani ulaza u građevinu
- najveći broj etaža: 1 nadzemna i 1 podzemna etaža

Sve potrebne pomoćne građevine i sadržaji trebaju se locirati unutar površine predviđene za gradnju, prislonjeni na građevinu ili u okviru građevine na stražnjem dijelu građevne čestice, udaljeni od javne prometne površine.

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

Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti prikazana su na kartografskom prikazu br. 3.1. "Uvjeti korištenja, uređenja

i zaštite površina - područja posebnih uvjeta korištenja, područja posebnih ograničenja u korištenju " u mjerilu 1:500.

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti, područja posebnih ograničenja u korištenju te kulturno-povijesnih cjelina određene su ovim Planom te posebnim zakonima i propisima.

Unutar obuhvata Plana nema evidentiranih i zaštićenih kulturnih dobara.

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

Područje obuhvata Plana se nalazi unutar područja europske ekološke mreže Natura 2000: područje očuvanja značajno za ptice "Srednjedalmatinski otoci i Pelješac" (HR1000036).

Temeljem članka 21. Zakona o zaštiti prirode, uređenje zone obuhvata Plana treba planirati tako da se u najvećoj mogućoj mjeri očuvaju postojeće krajobrazne vrijednosti korištenjem materijala i boja prilagođenim prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.

Prilikom ozelenjavanja područja obuhvata potrebno je koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.

Po završetku zemljanih i građevinskih radova potrebno je predmetni okoliš u najvećoj mogućoj mjeri vratiti u izvorno stanje (sadnja autohtonog bilja, vraćanje suhozida i sl.).

Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Ako se prilikom izvođenja zemljanih radova za buduću gradnju i radove iskopa na području obuhvata Plana pronađu ostaci koji ukazuju na postojanje arheološkog lokaliteta, sve radove neophodno je odmah obustaviti te o predmetnom pronalasku obavijestiti Konzervatorski odjel u Splitu.

Budući da se prema PPUO predmetno područje nalazi u etnološkom području, potrebno je maksimalno zaštititi i očuvati postojeće suhozidne ograde, podzidove i gomile.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Unutar obuhvata Plana, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine koje svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi te okoliš iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša u naselju.

Zaštita tla

Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu provjerenih geotehničkih karakteristika, uz istovremeno isključivanje mikrolokacija s lošim karakteristikama, što treba provoditi dalje do smještaja građevina na građevnoj čestici.

Zaštitu od erozije tla treba posredno provoditi zaštitom postojećih šumskih površina, te zaštitnih zelenih površina (zeleno zone uz prometnice) s ograničenjem sječa kako

površina niti u jednom trenutku ne bi ostala ogoljena i podložna eroziji te kako bi se očuvale vrijednosti krajobraza.

U sklopu građevnih čestica svih namjena treba formirati obavezne pasaže uređenog zelenila, posebno na dijelovima uz prometnice.

Radi zaštite od oborinskih voda potrebno je osigurati vodopropusnost tla na građevnoj čestici i ograničiti udio nepropusnih površina prilikom uređenja javnih otvorenih prostora.

Unutar obuhvata ovog Plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

Zaštita zraka

Na prostoru obuhvata Plana zaštita zraka provodit će se ograničavanjem emisije onečišćujućih tvari u zrak i propisivanjem tehničkih standarda u skladu s propisima EU.

Suglasno zakonskoj regulativi potrebno je provoditi imisijski i emisijski monitoring zraka te poduzimati potrebne mjere za smanjenje štetnih i prekomjernih emisija u smislu važećih propisa.

Uređenjem građevne čestice odnosno organizacijom tehnološkog procesa mora se spriječiti raznošenje prašine, odnosno širenje neugodnih mirisa.

Potrebno je poduzeti sljedeće mjere i aktivnosti:

- promicanje upotrebe plina i alternativnih izvora energije kod korisnika drugog energenta i novog korisnika,
- stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani tako da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema Zakonu o zaštiti zraka i Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.
- održavanje javnih površina redovitim čišćenjem prašine te izvedbom zaštitnih zelenih površina i očuvanjem postojećeg zelenila.
- redovito održavanje uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Zaštita od buke

Na području obuhvata Plana najviša dopuštena razina buka određena je važećim Zakonom o zaštiti od buke i važećim Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke.

Radi zaštite od buke potrebno je pridržavati se zakonske regulative prilikom izgradnje novih građevina.

Smanjenje buke postići će se upotrebom odgovarajućih materijala kod gradnje građevina, njihovim smještajem u prostoru te postavljanjem zona zaštitnog zelenila prema izvorima buke.

Zaštita voda

Zaštita voda na području obuhvata Plana ostvaruje se nadzorom nad stanjem kakvoće podzemnih i površinskih voda i potencijalnim izvorima zagađenja (npr. ispiranje zagađenih površina i prometnica, ispiranje tla, mogućnost havarija i sl.).

Obvezno je osigurati priključak na sustav javne odvodnje, a do izgradnje sustava javne odvodnje izgraditi vlastiti uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, na način propisan od nadležnog distributera.

Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

Sve oborinske vode koje se uvode u sustav oborinske kanalizacije s neizgrađenog građevinskog zemljišta, zelenih i javno-prometnih površina moraju se tretirati preko pjeskolova i slivnika s ugrađenim taložnicama.

Na prostoru parkirališnih i manipulativnih površina potrebno je izvesti separatore mineralnih ulja za asfaltirane površine veće od 500 m² (ekvivalent 20 parkirališnih mjesta). Iznimno, dozvoljeno je odvođenje oborinskih voda s parkirališnih površina direktno na okolni teren samo za parkirališta s maksimalnim kapacitetom do 10 PM za osobna vozila.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima.

Zaštita mora

Zaštita mora obuhvaća:

- a) mjere ograničenja izgradnje u zaštićenom obalnom području mora
- b) izgradnja javnog sustava za odvodnju otpadnih voda čime će se spriječiti izravno ispuštanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u more, sa središnjim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda s podmorskim ispustom
- c) izgradnja sustava odvodnje oborinskih voda s odgovarajućim tretmanom pročišćavanja (pjeskolov, uljni separator itd.).

3.7.1. Urbanističke mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća

Opće mjere

Urbanističkim mjerama zaštite od prirodnih i drugih nesreća u ovom Planu ostvaruju se prostorni preduvjeti za sprječavanje pojava koje ugrožavaju ljude i materijalna dobra, kao i prostornih preduvjeta kojima se izbjegava ili umanjuju neželjene posljedice prirodnih, tehničkih i ratnih opasnosti.

Područje obuhvata Plana je osjetljivo područje u zaštićenom obalnom pojasu mora te u njemu nisu dopuštene djelatnosti koje ugrožavaju ljude, materijalna dobra i okoliš.

Posebne mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja posljedica elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti na najvitalnije sastavnice okoliša provodit će se zaštitom tla, vode i zraka od zagađenja i drugim mjerama sukladnim posebnim propisima.

Za potrebe obavješćivanja u slučaju opasnosti obvezuje se sukladno važećim propisima ugradnja, upravljanje i održavanje sustava za uzbunjivanje.

Na kartografskom prikazu br 3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja posebnih uvjeta korištenja, područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, mjere zaštite i spašavanja, označena su područja i dijelovi primjene urbanističkih mjera zaštite u slučaju opasnosti, kao što su:

- prometnice za evakuaciju u izvanrednim uvjetima,
- lokacije objekta kritične infrastrukture i mogućih izvora tehničko-tehnoloških nesreća (trafostanica),
- lokacije pogodne za privremeno odlaganje materijala od urušavanja
- lokacije planiranih hidranata.

Odredbama za provođenje ovog Plana predviđen je način gradnje, izgrađenost građevne čestice i smještaj građevina na građevnim česticama tako da zadovoljavaju sigurnosne uvjete u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

Tijekom projektiranja građevina i izvođenja radova kojima se osiguravaju mjere zaštite od prirodnih i drugih opasnosti potrebno je ishoditi suglasnost nadležnih državnih tijela.

Na području obuhvata ovog Plana potrebno je pridržavati se odredbi važećeg Zakona o zaštiti i spašavanju, Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora, Zahtjeva zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Općine Jelsa. Pored toga poštivati i Zakon o zaštiti od elementarnih nepogoda, Pravilnik o postupku uzbuđivanja stanovništva te druge pozitivne zakonske propise iz područja zaštite i spašavanja.

3.7.2. Elementarne nepogode

Poplave (bujice)

Smanjenje štetnog djelovanja bujica postiže se preventivnim radnjama:

1. Sustavno uređenje bujica, odnosno radovi u slivu u cilju smanjenja erozijske sposobnosti takvih povremenih vodotoka (pošumljavanje, izgradnja stepenica za zadržavanje nanosa i dr.).
2. Prije razdoblja vlažnog vremena i prije pojave velikih pljuskova običi objekte u koritu bujica (prvenstveno propuste u koritu bujica) i izvršiti čišćenje od nečistoća (stabla, granje, otpad i dr.), kako bi se spriječilo izlijevanje vode iz korita,
3. Na bujičnim tokovima potrebno je provesti zaštitu od erozije i uređenje bujica koja obuhvaća biološke i hidrotehničke radove (čišćenje korita bujica, po potrebi obloga korita i dr.). Potrebno je voditi računa o održavanju vegetacijskog pokrivača u bujičnom slivu. Biološki radovi na zaštiti od štetnog djelovanja bujica odnose se na održavanje zelenila u slivnom području, krčenje raslinja i izgradnju terasa.
4. Pri projektiranju i gradnji treba uzimati u obzir karakteristike oborinskih prilika. Kod projektiranja kanalizacijske mreže u naseljima, treba voditi računa o maksimalnim intenzitetima kiše u kratkim vremenskim razmacima te istu mrežu dimenzionirati na takve uvjete.
5. Izgradnjom i uređenjem područja u urbaniziranim dijelovima naselja postojeći bujični kanali postaju glavni odvodni kolektori oborinskih voda s urbaniziranih područja te površinskih voda s ostalih dijelova slivnog područja.

Poplave (plimni val i uspor)

Na ovom području nije zabilježeno dugotrajno plavljenje uslijed podizanja razine mora, ali postoji mogućnost njegovog nastanka, a štete bi ovisile o visini vode (mora) i dužini (vremenskoj) njegovog zadržavanja.

Zaštita od voda i mora

Zaštita od štetnog djelovanja voda na području obuhvata Plana osigurava se planskim mjerama te postupkom projektiranja i gradnje kojima se sprječava ili umanjuje nastajanje šteta od oborinskih voda, poplava te visokog i olujnog mora.

Oborinske vode sa svih izgrađenih površina unutar obuhvata Plana prikupljaju se u oborinsku kanalizaciju, a oborinske vode s krovova građevina prikupljaju se uz pročišćavanje i spremaju u posebne spremnike te se koriste kao tehnološka voda odnosno kao alternativni izvor pitke vode.

Pri projektiranju i gradnji treba uzimati u obzir karakteristike oborinskih prilika.

Kod projektiranja kanalizacijske mreže, treba voditi računa o maksimalnim intenzitetima kiše u kratkim vremenskim razmacima te istu mrežu dimenzionirati na takve uvjete.

Konfiguracija tla i rješenja u ovom Planu omogućavaju da se građevine za smještaj ljudi i dobara grade na površinama čiji je položaj iznad dosega visokog mora.

Zaštita od potresa

Sve građevine na području obuhvata Plana projektiraju se i grade sukladno važećim zakonskim i tehničkim propisima za stupanj seizmičnosti koji na području Općine Jelsa iznosi $I^{\circ} = 8^{\circ}$ (8° MCS). Mjere zaštite od potresa provode se primjenom posebnih propisa za protupotresno projektiranje građevina u predmetnoj potresnoj zoni.

Sve građevine na području obuhvata Plana projektiraju se i grade tako da je njihova međusobna udaljenost najmanje $h_1/h_2 + 5\text{m}$, pri čemu su h_1 i h_2 visine do vijenca susjednih građevina.

Prilikom rekonstrukcije postojećih građevina, koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje, obvezna je provjera njihove otpornosti na rušilačko djelovanje potresa i kada je to potrebno ojačavanje konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

Putovi evakuacije i pomoći u slučaju rušenja građevina uslijed potresa ili drugih nepogoda i opasnosti određeni su u ovom Planu na kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja posebnih uvjeta korištenja, područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, mjere zaštite i spašavanja.

Neizgrađene površine za sklanjanje i evakuaciju moraju biti udaljene od susjednih objekata najmanje za $H/2$, a veličina površine ne manja od broj $st./4$ u m^2 .

Protupotresno projektiranje kao i građenje građevina treba provoditi sukladno važećem Zakonu, Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora te Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva.

Prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je izraditi kartografski prikaz zona zarušavanja projektiranih objekata s obzirom na vrstu gradnje objekata, kartogram zarušavanja $H1/2 + H2/2 + 5\text{m}$ i statičke proračune.

Prije izgradnje građevina obvezno je izvršiti geomehaničku provjeru tla u funkciji osiguranja njegove nosivosti i sprečavanja erozije tla.

Zaštita stabilnosti tla

Sve građevine na području obuhvata Plana projektiraju se i grade temeljem provjere nosivosti tla tako da se osigura njegova stabilnost i spriječi njegova erozija.

Tijekom zemljanih radova kojima se zasijeca u teren moraju se osigurati mjere kojima se sprječava odronjavanje tla i stijena.

Sprječavanje erozije tla podupirat će se izvođenjem hidrotehničkih radova kojima se prikupljaju i odvođe oborinske vode, kao i sadnjom raslinja kojim se na prihvatljiv način zakorjenjuje tlo podložno eroziji.

Olujno ili orkansko nevrijeme i jak vjetar

Sve građevine, uređaji i instalacije u vanjskom prostoru unutar obuhvata Plana projektiraju se i izvode tako da se osigura njihova zaštita od vjetra jake snage i spriječe štete. Površine tla otvorene prema jakom vjetru ozelenjavaju se zaštitnim pojasom visoke vegetacije otporne na utjecaj vjetra.

3.7.3. Tehničko-tehnološke opasnosti

Zaštita od požara i eksplozija

Pri projektiranju mjera zaštite od požara, kod donošenja dokumenata prostornog uređenja, voditi računa posebno o:

- mogućnosti evakuacije i spašavanja ljudi, životinja i imovine,
- sigurnosnim udaljenostima između građevina ili njihovom požarnom odjeljivanju,
- osiguranju pristupa i operativnih površina vatrogasnih vozila,
- osiguranju dostatnih izvora vode za gašenje, uzimajući u obzir postojeća i nova naselja, građevine, postrojenja i prostore te njihova požarna opterećenja i zauzetost osobama.

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

- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 142/03),
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara (NN 29/2013),
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06),
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99),
- garaže projektirati prema austrijskom standardu za objekte za parkiranje TRVB N 106,
- uredske zgrade projektirati prema austrijskoj normi TRVB N 115/00 odnosno američkim smjernicama NFPA 101/2009,
- trgovačke sadržaje projektirati u skladu s austrijskom normom TRVB N 138, prodajna mjesta građevinska zaštita od požara ili američkim smjernicama NFPA 101/2009,
- izlazne puteve iz objekata planirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101/2009.

Za zahtjevne građevine potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja Policijske uprave Splitsko – dalmatinske kojim se utvrđuju posebne mjere zaštite od požara, te

na osnovu istih izraditi elaborat zaštite od požara koji će biti podloga za izradu glavnog projekta.

U slučaju da će se objektima stavljati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je pristupiti sukladno odredbama članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95 i 56/10).

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

Građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine 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 ravan krov vatrootpornosti najmanje 90 min.) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod krova krovništa koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Na području obuhvata Plana nije dozvoljen unos, držanje i korištenje opasnih tvari koje mogu izazvati požar ili eksploziju.

Iznimno se dopušta korištenje ukapljenog plina pod uvjetima određenim posebnim propisanim za unos, držanje i korištenje tog energenta i to za:

- energetske i druge potrebe građevina, a do njihovog priključenja na javnu plinsku mrežu
- držanje i prodaju plinskih boca za korisnike
- držanje i korištenje manjih plinskih boca.

Lokacije koje su potencijalni izvor opasnosti od požara ili eksplozija i za koje su obvezne posebne mjere zaštite na području obuhvata Plana su:

- površine za smještaj spremnika ukapljenog plina
- površine za držanje plinskih boca
- ložišta
- trafostanice
- vodosprema.

Nove objekte koji se planiraju graditi, a u kojima će se pojavljivati opasne tvari, potrebno je locirati na način da u slučaju nesreće ne ugrožava stanovništvo (rubni dijelovi poslovne zone) te obvezati vlasnike istih na uspostavu sustava za uzbunjivanje i uvezivanje na Centar 112.

Za potrebe gašenja požara u hidrantskoj mreži treba, ovisno o broju stanovnika, osigurati potrebnu količinu vode i odgovarajućeg tlaka. Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno propisima.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini ili otvorenom prostoru treba planirati odgovarajuće vatrogasne pristupe, prilaze i površine za operativni rad vatrogasnih vozila.

Na području obuhvata Plana nove površine namijenjene visokom zelenilom uređuju se sadnjom autohtonih požarno neopasnih vrsta, a postojeća lako zapaljiva stabla i grmlje (divlji bor i sl.) održavaju se tako da se smanji njihovo požarno opterećenje i postupno se zamjenjuju požarno manje opasnim vrstama.

Sigurnost javnih prometnica

Sve ceste unutar obuhvata Plana moraju se projektirati, izgraditi i održavati tako da se osigura sigurnost svih sudionika i materijalnih dobara u prometu, primjenom važećih propisa i pravila struke. Trase javnih cesta s njihovim uzdužnim i poprečnim presjecima trebaju osigurati njihovu prohodnost u svim uvjetima.

Sve ceste koje će se izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na završetku za vatrogasna i druga interventna vozila:

- slijepe ceste dužine do 100 m moraju imati na svom završetku izvedeno ugibalište
- slijepe ceste dužine veće od 100 m moraju imati na svom završetku izvedeno okretište koje omogućava sigurno okretanje vatrogasnog vozila.

Sustav javnih prometnica i tehnička rješenja svih građevina unutar obuhvata Plana moraju omogućiti njihovu maksimalnu otpornost na rušenje i omogućiti neometanu evakuaciju ljudi i dobara u slučajevima njihove ugroženosti.

3.7.4. Mjere posebne zaštite (ratne opasnosti)

Sustav zaštite i spašavanja građana, materijalnih i drugih dobara u katastrofama i većim nesrećama utvrđeni su sljedećim zakonima i pravilnicima: Zakon o zaštiti i spašavanju (NN 174/04 i 79/07), Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 38/08), Pravilnik o postupanju uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06).

Za sve građevine poslovne namjene obvezna je izrada plana evakuacije.

Putovi za evakuaciju moraju biti osvijetljeni s pričuvnim izvorom napajanja preko generatora (agregata) ili akumulatora (baterije).

Najveća dozvoljena duljina puta za evakuaciju je 45 m, a označavanje smjera kretanja prema izlazima provodi se postavljanjem slikovitih oznaka i natpisa na uočljivim mjestima, u visini očiju.

U građevinama za obavljanje poslovne djelatnosti obvezno se instalira i protupanična rasvjeta koja se uključuje automatski nakon nestanka struje ili isključenja sklopke.

U građevinama u kojima se okuplja veći broj ljudi, a u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava uzbunjivanja, obavezuju se vlasnici da uspostave i održavaju odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja njihovih korisnika i zaposlenika (razglas, display i sl.), te osiguraju prijem priopćenja Županijskog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti .

Svi segmenti puta za evakuaciju (izlazi, hodnici, stubišta i dizala) moraju zadovoljavati zakonske odredbe koji propisuju način njihove gradnje i izvedbe.

U jedinstveni sustav uzbunjivanja u Republici Hrvatskoj uključuju se i sljedeći subjekti prema Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06, 110/11):

- pravne osobe koje se bave takvom vrstom djelatnosti koja svojom naravi može ugroziti život ili zdravlje ljudi ili okoliš (akumulacije vode, odteretni kanali i dr.), pravne osobe čija je djelatnost vezana uz opskrbu energijom i vodom te

pravne osobe koje proizvode, skladište, prevoze, prerađuju ili u tehnološkom procesu postupaju s opasnim tvarima i koje imaju uspostavljen sustav uzbunjivanja građana u svojoj okolini,

- vlasnici i korisnici objekata u kojima se okuplja veći broj ljudi (škole, prometni terminali, sportske dvorane i stadioni, veliki trgovački centri, velika proizvodna postrojenja i slično) koji imaju uspostavljen sustav uzbunjivanja građana,
- vatrogasne postrojbe,
- vlasnici i korisnici razglasnih sustava, elektroničkih medija i davatelji telekomunikacijskih usluga,
- ostali vlasnici i korisnici sirena.

Kriteriji za određivanje naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu stanovništva, stupnjevi ugroženosti te otpornost skloništa ovisno o zonama gdje se grade i način određivanja zona ugroženosti utvrđeni su sljedećim zakonima i propisima: Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za zaštitu stanovništva (NN 2/91), Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85, 42/86) i Zakon o izmjenama i dopunama zakona o unutarnjim poslovima (NN 76/94).

Zakloni se ne smiju graditi u neposrednoj blizini skladišta zapaljivih materija, u razini nižoj od podruma zgrade niti u plavnim područjima.

Izgradnja i uređenje skloništa moguća je u podrumskim etažama u sklopu garaža i drugih ovim Odredbama propisanih namjena, kao dvonamjenski prostori koji se mogu nalaziti u podzemnoj etaži.