

# OBRAZLOŽENJE

## 1. POLAZIŠTA

### 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru općine ili grada

Općina Zadvarje, položajno i funkcijski pripada prostornoj cjelini Makarskog priobalja. Površina općine je cca 13,22 km<sup>2</sup> i prema popisu iz 2001. godine ima 277 stanovnika (prosječna gustoća naseljenosti od 20,95 st/km<sup>2</sup>).

Jedino statističko naselje u obuhvatu Prostornog plana je naselje Zadvarje, smješteno uz kanjon rijeke Cetine.

#### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Ukupno građevinsko područje planirano PPU-om Općine Zadvarje je 72,9 ha. Obuhvat UPU-a naselja Zadvarje je 48,2 ha (481.990m<sup>2</sup>), što čini oko 66% ukupne površine građevinskog područja Općine. Od toga je izgrađeno 41% obuhvata.

#### 1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Od povijesnih vremena Zadvarje temelji svoj razvoj na izuzetnom prometnom i prirodno-geografskom položaju, na «vratima» koja spajaju more i zaleđe.

Naseljem Zadvarje prolazi državna cesta D39, kao poveznica sa državnom cestom D8 -Jadranskom magistralom, preko Ciste Provo i Aržana sa granicom BiH, a preko Šestanovca sa državnom cestom D1- Dalmatinom. Kao prepoznatljiv urbani i ruralni prostor tj. prostor jedinstvenih krajobraznih karakteristika i specifičnog identiteta; naselje se razvija longitudinalno uz državnu cestu i uz kanjon rijeke Cetine.

Naselje Zadvarje je manje razvojno gospodarsko središte. Uz postojeće gospodarske djelatnosti (elektroprivreda, tvornica trikotaže), izgradnjom planiranih gospodarskih zona predstavlja potencijal za gospodarski rast. Planirani gospodarski razvoj i demografski rast zahtijeva kompletiranje funkcija uprave, školstva, kulture, zdravstva, financijskih usluga, opskrbe i sporta.

Razvoj turizma, osim postojećeg izletničkog (korištenje prirodnih resursa Cetine) zahtijeva proširenje turističke ponude i izgradnju smještajnih kapaciteta unutar naselja. Poželjan vid turističkog razvoja je stvaranje obiteljskih posjeda, malih pogona, farmi, manjih sportskih centara i sl..

#### 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Prostor obuhvata UPU-a djelomično je infrastrukturno opremljen, u izgrađenom dijelu. Izgrađeni dio obuhvata opskrbljen je elektroenergetskom i vodovodnom mrežom, ali nedostaje mreža odvodnje otpadnih voda. Postojeću prometnu mrežu minimalnih dimenzija u izgrađenom dijelu obuhvata treba rekonstruirati u skladu sa zadanim kriterijima iz planova višeg reda te u skladu s mogućnostima u prostoru. Neizgrađeni dio obuhvata infrastrukturno je neopremljen.

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

Unutar obuhvata UPU-a nalazi se cjelina graditeljske povijesne baštine - zaštićeno gradsko seosko naselje. Po ambijentalnim vrijednostima i posebnostima ne može se istaknuti samo određeni dio obuhvata. Čitav prostor može se promatrati kao područje značajne ambijentalne vrijednosti i posebnosti. Neposredna blizina kanjona rijeke Cetine predstavlja ambijentalnu vrijednost i posebnost koju treba očuvati i kojoj se nova gradnja treba prilagoditi.

#### 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Važeći plan šireg područja je Prostorni plan uređenja općine Zadvarje (Sl. glasnik br. ....). PPUO-om Zadvarja određene su granice građevinskog područja te obveza izrade i granice obuhvata ovog Plana. Područje obuhvata Plana definirano je kao zona mješovite, pretežito stambene izgradnje

niske gustoće stanovanja. Odredbama PPUO-a, između ostaloga, definirane su površine minimalnih građevnih čestica u izgrađenom i neizgrađenom dijelu građevinskog područja, za obiteljske i višestambene građevine te maksimalni koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti. Određeni su i ostali uvjeti i način gradnje te normativi za parkirališna mjesta.

Površina izgrađenog dijela mješovite namjene naselja je cca 197.020 m<sup>2</sup>, tj. 19,7 ha, što je 41% obuhvata UPU-a.

Neizgrađeni dio građevinskog područja je cca 284.970 m<sup>2</sup> odnosno 28,5 ha ili 59% obuhvata plana.

Prema posljednjem popisu (2001. god.) u naselju Zadvarje bilo je 277 stalno naseljenih stanovnika, u 84 stana. Također prema popisu u naselju je bio 81 stan za povremeno korištenje.

Iz površine izgrađenog dijela i broja stanovnika proizlazi da je prosječna izgrađenost 14 st/ha.

Sa istom gustoćom stanovanja na neizgrađenom dijelu u obuhvatu plana pretpostavljeni broj novih stanovnika je 400. Očekivani ukupni broj stanovnika u obuhvatu plana je cca 700 a kapacitet je, uz primjerenu gustoću i veći (npr. 20 st/ha = 850 stanovnika).

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

Područje obuhvata UPU-a je izgrađeni i neizgrađeni prostor na kojem se planira širenje naselja Zadvarje. Sam demografski razvoj naselja Zadvarje ne zahtijeva površine za širenje naselja (stalno stanovanje) u veličini u kojoj su one predviđene već je dio tih površina za širenje naselja uvjetovan razvojem gospodarskih zona, a dio je predviđen za zadovoljenje potražnje za sekundarnim stanovanjem (u formi vila) kao i za izgradnju ugostiteljsko turističkih kapaciteta manjeg mjerila. Turistički razvoj kroz gradnju manjih obiteljskih hotela ili seoskih gospodarstava je poželjan oblik sudjelovanja lokalnih investitora u ukupnom razvoju mjesta.

Mogući problem je pretjerani rast kapaciteta za sekundarno stanovanje, pogotovo kada ne postoje mehanizmi koji čine da investitori takove izgradnje u potpunosti pokriju sve troškove komunalne infrastrukture. Stoga je i posebnim instrumentima od strane lokalne samouprave potrebno osiguravati uvjete da se ovi troškovi ne prebace na teret općine odnosno da se ne dogodi situacija djelomično i nekvalitetno opremljenog naselja koje će proizvoditi negativne učinke na okoliš.

## **2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

### **2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog ili gradskog značaja**

Prioritet u usmjeravanju budućeg razvitka ovog područja predstavlja postepeno oživljavanje gospodarstva i forsiranje djelatnosti koje koriste konkurentne prednosti područja (čisti industrijski pogoni, skladišta i servisi, poljoprivreda, specifičan vid rekreacijskog, izletničkog i športskog turizma i sl.), te usklađivanje širenja i razvoja naselja s realnim demografskim potencijalom.

Jedan od glavnih ciljeva prostornog planiranja je stvaranje pretpostavki za obogaćivanje turističke ponude uz razvoj svih pratećih javnih, kulturnih i infrastrukturnih sadržaja i funkcija.

#### **2.1.1. Demografski razvoj**

S obzirom na proračun kapaciteta stanovnika ovog područja temeljen na gustoći stanovanja i izgrađenosti proizlazi da se planiranom izgradnjom značajno utječe na demografski razvoj naselja Zadvarje. Minimalni planirani kapacitet stalnog i privremenog stanovništva u obuhvatu Plana je oko 700 ljudi, dok je PPUO-om Zadvarja za cijelo područje općine do 2015. planiran broj od 1100 stanovnika, od toga polovina stalnih stanovnika. Demografski razvoj nije planiran na osnovi prirodnog prirasta već ovisi o ukupnom gospodarskom razvoju i perspektivi planiranih gospodarskih zona kao generatora priliva stanovništva.

#### **2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture**

Prostorna struktura obuhvata proizlazi iz prevladavajuće stambene namjene niske gustoće te iz prometne mreže koja definira smještaj građevina. Uvjeti za definiranje položaja i oblika prometne mreže, načina gradnje i gustoće izgrađenosti su očuvanje i zaštita ambijentalnih vrijednosti prostora

i prilagođavanje postojećoj konfiguraciji terena. Unutar prometne mreže pretežno se formiraju kazete sa jednim ili dva reda građevnih čestica.

Od gospodarskih djelatnosti u Planu predviđa se smještaj poslovnih i ugostiteljsko-turističkih sadržaja.

Gospodarske djelatnosti uglavnom predstavljaju prateće sadržaje prevladavajućoj, stambenoj namjeni. Gospodarske djelatnosti mogu se smjestiti i u dijelu stambenih građevina. Planirane izdvojene zone društvene i javne namjene i športskog centra. Ugostiteljsko-turistički sadržaji mogu se smještati u zone mješovite i stambene namjene, na dijelu čestice ili na čitavoj građevnoj čestici.

### **2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura**

Planira se rekonstrukcija neadekvatne postojeće prometne i komunalne infrastrukture u izgrađenom dijelu Plana te opremanje neizgrađenih dijelova Plana prometnom mrežom, vodovodom, kanalizacijom i telekomunikacijskom i elektroopskrbnom mrežom.

### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja**

Cilj je Plana uskladiti novu gradnju sa zatečenim pejzažem, slijediti principe čuvanja vrijednih fizionomskih i morfoloških obilježja krajobraza i izgrađenih struktura naselja Zadvarje.

## **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 i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**

Planski cilj uređenja naselja Zadvarje je omogućiti ravnomjeran i uravnotežen proces širenja građevinskog područja naselja Zadvarje, u prostornom i vremenskom smislu. Racionalno korištenje prostora ostvaruje se odabirom optimalnog koeficijenta izgrađenosti, kojim se, s jedne strane, sprječava prevelika gustoća naseljenosti, a s druge strane, formiranjem kompaktnog dijela naselja se izbjegava stvaranje 'raspršenih' građevinskih zona. Racionalnim korištenjem prostora izbjegava se i trošak opremanja komunalnom i prometnom infrastrukturom velikog dijela prostora za mali broj korisnika. Jedan od ciljeva prostornog uređenja je i očuvanje ambijentalnih vrijednosti prostora i posebnosti krajolika, koji se planira postići definiranjem načina i uvjeta gradnje u skladu s karakterom okolnog prostora, izgrađenog i neizgrađenog.

### **2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture**

U dijelu obuhvata Plana koji spada u izgrađeno građevinsko područje jedan od ciljeva Plana je unapređenje tog dijela naselja i komunalne infrastrukture. To se planira izvesti rekonstrukcijom postojeće i izgradnjom nove prometne infrastrukture, reguliranjem režima prometa na pojedinim, prostorno osjetljivijim područjima, izgradnjom kompletne komunalne infrastrukturne mreže, što će rezultirati većom kvalitetom življenja na ovom prostoru. Uvjetima gradnje definiranim Odredbama za provođenje ovog Plana također se osigurava zaštita i unapređenje prostora u tom dijelu obuhvata.

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### 3.1. Program gradnje i uređenja prostora

U obuhvatu Plana prevladava mješovita, pretežito stambena izgradnja niske gustoće sa pratećim sadržajima. Planirano je formiranje građevnih čestica koje svojom veličinom odgovaraju smještaju obiteljskih i višestambenih građevina s niskom gustoćom izgrađenosti i manjih površina pod građevinom.

Programom gradnje planira se i izgradnja građevina društvenih, javnih i športskih sadržaja za potrebe stalnih i povremenih stanovnika naselja, te građevina gospodarske namjene; trgovačkih i uslužnih, turističke i ugostiteljsko – turističke namjene, te građevina za tihe i čiste proizvodne djelatnosti.

Programom gradnje obuhvaćena je i izgradnja prometne i komunalne infrastrukture u neizgrađenom dijelu Plana odnosno njena rekonstrukcija u izgrađenom dijelu, kao i uređenje postojećih i novih zelenih i parkovnih površina.

#### 3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjene prostora je mješovita, pretežito stambena namjena, M1. U ovom Planu to podrazumijeva izgradnju obiteljskih i višestambenih građevina za stalno i povremeno stanovanje te izgradnju građevina odnosno uređenje prostora sa pratećim sadržajima. Također je planirana zona isključivo stambene namjene, S. Društveni i javni sadržaji smještaju se u zone javne i društvene namjene, D. Također se formira zona rekreacije, R2 i športski centar, R6 u kojoj se planira smještaj športske dvorane i pratećih sadržaja.

##### 1. Mješovita namjena

- pretežito stambena, **M1**

##### 2. Stambena namjena, **S**

##### 3. Javna i društvena namjena, **D**

##### 4. Sportsko rekreacijska namjena

- rekreacija, **R2**
- sportski centar, **R6**

##### 5. Javna zelena površina - Parkovno zelenilo, **Z1**

##### 6. Zaštitne zelene površine, **Z**

##### 7. Infrastrukturni sustavi, **IS**

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

NAMJENA	P (m2)	P (ha)	%
MJEŠOVITA, PRETEŽITO STAMBENA I STAMBENA NAMJENA M1, S	377.500	37,75	78,3
JAVNA I DRUŠTVENA D	12.482	1,25	2,6
ŠPORTSKI CENTAR I REKREACIJA R6, R2	15.696	1,57	3,3
PARKOVNO I ZAŠTITNO ZELENILO Z1,Z	20.812	2,08	4,3
JAVNE PROMETNICE I INFRASTRUKTURNI SUSTAVI IS	55.500	5,55	11,5
<b>UKUPNO</b>	<b>481.990</b>	<b>48,20</b>	<b>100</b>

### **3.4. Prometna i ulična mreža**

Postojeće i planirane prometnice i križanja ulične mreže na području obuhvata Urbanističkog plana uređenja rekonstruirat će se, graditi i opremiti isključivo unutar utvrđenih prostornih koridora predviđenih za polaganje kolnih, kolno – pješačkih i pješačkih i drugih javno – prometnih površina.

Unutar koridora mogu se smještati i autobusna stajališta (ugibališta), ulična parkirališta te planirati sadnja zaštitnog zelenila.

Cilj jedinstvenog sagledavanja prometne mreže je postizanje pune usklađenosti razvoja i gradnje lokalnog prometnog sustava uz visok stupanj iskorištenosti i zaštite prostora na kojem se planira uređenje prostora i gradnja.

Kartografskim prikazom br. 2.1. Prometna mreža u mjerilu 1:2000 koji je sastavni dio Plana određen je sustav prometnica prema značaju i funkcionalnim karakteristikama pri čemu su utvrđeni i njihovi karakteristični presjeci.

### **3.5. Komunalna infrastrukturna mreža**

#### **Vodovod**

Naselje Zadvarje, snabdijeva se vodom iz vodoopskrbnog sustava vodostan "HE Kraljevac" i dovodnog magistralnog cjevovoda do naselja.

Raspoloživi tlak u mreži zadovoljava potrebni tlak prema pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara ( NN 08/06 ). Usvojena je vodovodna mreža prestenastog tipa, koja omogućava bolju sigurnost snabdijevanja potrošača.

#### **Kanalizacija**

Usvojen je razdjelni sistem kanalizacije sa potpuno odvojenim odvođenjem fekalne i oborinske kanalizacije. Kolektori se polažu u trup prometnica.

Idejnim rješenjem kanalizacijske mreže razmatranog područja, otpadne vode spojiti će na planirani uređaj za pročišćavanje, lociran uz jugoistočnu granicu obuhvata plana. Nakon pročišćavanja otpadnih voda do nivoa potrebnog za disponiranje, vode se odvede u retenciju (lagunu), a dio tih voda bi se mogao koristiti za zalijevanje zelenih površina. Kao privremeno rješenje, do izgradnje kanalizacijske mreže, predviđa se korištenje zatvorenih, vodonepropusnih septika za fekalne vode za objekte do 10 ES, uz korištenje upojnih bunara za čiste oborinske vode. Za objekte sa više od 10 ES predviđa se izgradnja uređaja za biološko pročišćavanje uz higijenzaciju fekalnih otpadnih voda i dispoziciju istih putem upojnih bunara uz zadovoljenje propisanih parametara ispuštanja prema zoni sanitarne zaštite u kojoj se objekt nalazi.

Oborinske vode sa krovnih površina upuštati će se u zelene površine putem upojnih bunara i drenažnih kanala, a vode sa prometnica će se sakupiti planiranom mrežom kanala i dovesti do najniže točke obuhvata UPU-a, a dalje će se prolaskom kroz separator ulja i taložnice odvesti u retenciju (lagunu).

#### **Elektroenergetska mreža**

Cijelo područje općine Zadvarje se napaja iz TS 35/10 kV "Kraljevac" i to putem četiri zračna 10 kV izvoda i jednog kablenskog 10 kV izvoda.

Primjenom elektroenergetskih normativa na urbanističke kapacitete postojeće i planirane po namjenama, gdje je Planom predviđena izgradnja objekata mješovitog, pretežno stambenog sadržaja (M1), stambenog sadržaja (S) i društvene i javne namjene (D) određena je procjena vršnog opterećenja po sadržajima i UPU-a u cijelini, što je osnova za planiranje izgradnje elektroenergetskih objekata.

R.b.	Tip potrošača	Broj/m <sup>2</sup>	P <sub>v</sub> (kW)
1.	Stanovi - postojeći	165	432,8
2.	Vile - planirane	100	540,0
3.	Obiteljske kuće	193	731,8
4.	Društvena i javna namjena	9.500	510
U k u p n o:			2214,6

Vršno opterećenje planirane izgradnje, uvažavajući faktor istovremenosti između kategorije stanovanja i društvene i javne namjene:

$$P_V = (P_{ST} + P_{OK} + P_{VILE}) + P_D \times f_i$$

$$P_V = (432,8 + 540,0 + 731,8) + 510,0 \times 0,7 = 2.061,6 \text{ kW}$$

Procjenjena ukupne vršne snage na području UPU-a Zadvarje iznosi:

$$P_V = \mathbf{2.061,0 \text{ kW}}$$

Dobiveni iznos opterećenja na nivou cijele zone je mjerodavan za određivanje broja trafostanica i izbor instalirane snage trafostanica.

### Električna mreža 10(20) kV

Potreban broj trafostanica 10-20/0,4 kV koje je potrebno izgraditi za napajanje planiranih potrošača turističke zone određuje se prema izrazu:

$$n = \frac{P_{vU}}{P_i \times \cos \varphi \times f_r} = \frac{2.061,6}{630 \times 0,95 \times 0,8} = 4,3 \approx 4TS$$

Za napajanje UPU-a kod konačne izgrađenosti plana potrebne su 4 trafostanice 10-20/0,4 kV. Izgraditi će se dvije nove trafostanice i dvije kao zamjena za postojeće trafostanice „Zadvarje 1“ i „Zadvarje 3“ na novim lokacijama. Trafostanica Zadvarje (Galeb) će ostati u pogonu u ovisnosti o potrebama potrošača Galeb. Nove trafostanice su tipa „gradska“, tri su instalirane snage 630 kVA, jedna trafostanica instalirane snage 1000 kVA. Lokacije postojećih trafostanica će se zadržati, a dinamika izgradnje odnosno rekonstrukcije pojedinih trafostanica ovisit će isključivo o dinamici razvoja konzuma na području UPU-a. Trafostanice trebaju biti opremljene prema tipizaciji HEP-a D.P. „Elektrodalmacija“ Split.

Za napajanje planiranih trafostanica 10-20/0,4 kV položiti će se kabel 10(20) kV iz trafostanice „Kraljevac“ do područja UPU-a, gdje će prihvatiti nove trafostanice i produžiti prema Radnoj zone Zadvarje. Na području Radne zone kabel će zatvoriti petlju sa kabelom 10(20) kV planiranim za napajanje navedene zone.

Trafostanica 35/10 kV „Kraljevac“ kao temeljna pojna točka općine Zadvarje nije u mogućnosti prihvatiti porast konzuma na ovom području. Prema planovima HEP-a planirana je izgradnja nove trafostanice 110/10(20) kV „Kraljevac“ kao zamjena za postojeću trafostanicu. Izgradnja navedene trafostanice predviđena je kroz Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije kao i Prostorni plan uređenja općine Zadvarje. HEP je za trafostanicu 110/10(20) kV „Kraljevac“ ishodio građevinsku dozvolu.

Na području obuhvata UPU-a potrebno je osigurati trase za sljedeće planirane kabele 20 kV: kabel za Radnu zonu Šestanovac, kabel za crpnu stanicu vodovoda, kabel za radnu zonu Zadvarje. Trase planiranih kabela prikazane su u grafičkom prilogu.

Za priključenje trafostanica na području UPU-a će se koristiti tipski kabel XHE 49A 3x(1x185) mm<sup>2</sup>.

### Električna mreža niskog napona

Napajanje električnom energijom planiranih objekata vršiti će se iz planiranih trafostanica 10-20/0,4 kV, kabelima 1 kV tip XP 00-A 4x150 mm<sup>2</sup>. Kabeli će se položiti od trafostanice do kabelaških

razvodnih ormara (KRO) ili glavnih razvodnih ormara (GRO) u većim objektima u ogostup planiranih cesta.. Iz KRO-a će se položiti kabeli prema KPMO-ima manjih objekata.

### Zaštita od previsokog napona dodira

Zaštita od previsokog napona dodira za planirane objekte je predviđena sistemom TN zaštite. Osnovni uvjet TN sistema zaštite je da minimalna struja jednopolnog kratkog spoja bude veća ili jednaka struji isključenja osigurača niskonaponskih izvoda u trafostanici.

$$I_{k1} \geq k \times I_{os}$$

$I_{k1}$  - jednopolna struja kratkog spoja (A)

$k$  - faktor osigurača (za rastalne 2,5)

$I_{os}$  - nazivna struja osigurača (A)

Planirane trafostanice 10(20)/0,4 kV napajat će se iz trafostanice 35/10 kV "Kraljevac", odnosno 110/10(20) kV "Kraljevac".

Uzemljenje trafostanice se u kabelskoj mreži obavezno izvodi kao združeno. Ukupni otpor združenog uzemljenja planiranih trafostanica treba zadovoljiti uvjet, pri čemu biramo teži uvjet ( $I_{k1} = 150A$ ):

$$R_{zdr} \leq \frac{U_d}{r \times I_k} = 1,88 (\Omega)$$

$U_d$  -dozvoljeni napon dodira (80 V)

$I_c$  -struja jednopolnog kvara (150 A)

$r$  -redukциони faktor (0,3)

Osim zadovoljenja gornjeg uvjeta ( što je obavezno provjeriti prije puštanja u pogon rekonstruirane trafostanice ) u instalacijama potrošača treba uvjetovati:

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

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

### Električna mreža javne rasvjete

Rasvjeta cesta unutar zone napajat će se iz planiranih trafostanica 10-20/0,4 kV preko kabelskih razvodnih ormara javne rasvjete .

KRO-javne rasvjete napajat će se iz trafostanice kabelom 1 kV tip XP 00-A 4x150 mm<sup>2</sup> , a za rasplet iz ormara do kandelabera koristiti će se kabeli 1 kV tip XP 00-A 4x25 mm<sup>2</sup>.

## 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

### 3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje definirani su ovisno o vrsti građevina (gospodarske, stambene, društvene i sportske), te ovisno o namjeni površina; mješovitoj, stambenoj ili izdvojenim zonama D i R6. Posebno je izdvojena zaštićena povijesna graditeljska cjelina – gradsko seosko naselje, za koju je izrađen konzervatorski elaborat koji će biti temelj za izradu Detaljnog plana uređenja. Različiti prostorni pokazatelji uvjetovani i su obzirom na to da li se radi o izgrađenom ili neizgrađenom dijelu naselja. Svi detaljni uvjeti i način gradnje opisani su u Odredbama za provođenje plana.

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

S obzirom da se o obuhvatu Plana u cjelini može govoriti kao prostoru prirodnih posebnosti i ambijentalnih vrijednosti, mjere zaštite prostora definirane su kroz uvjete i način gradnje građevina, uređenje građevnih čestica, namjenu prostora, prikladan položaj prometne mreže u odnosu na konfiguraciju terena. Odabir prostornih rješenja i prostornih pokazatelja kojima se izgradnja prvenstveno pokušava prilagoditi i uklopiti u prirodni ambijent, osnovna je mjera zaštite prirodnih vrijednosti u obuhvatu Plana.

Uvjeti izgradnje građevina u sklopovima vrijedne tradicijske arhitekture, unutar granica povijesne graditeljske cjeline naselja, propisat će se Detaljnim planom uređenja u skladu sa smjericama iz Konzervatorskog elaborata koji je prilog ovog Plana.

### **3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

U većini obuhvata nalaze se građevine stambene namjene koje nemaju posebnih negativnih utjecaja na okoliš. Stoga je temeljna mjera zaštite okoliša izgradnja planirane komunalne infrastrukture i ukupno uređenje građevnih čestica odnosno okoliša građevina. Planiranom komunalnom infrastrukturom se negativni utjecaji na okoliš bitno umanjuju ili otklanjaju.