

# Obrazloženje

## 1. POLAZIŠTA

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

Područje obuhvata UPU-a zahvaća dio k.č.br. 1202, te čestice 1191, 1081, 1082/1, 1082/2, 1083, 1117, 1118, 1119, 1175, 1176, 1187, 1188, 1189, sve k.o. Gizdavac. Obuhvat plana proteže se zapadno od državne ceste u dužini cca 500 m u smjeru sjever – jug. Prostor je neizgrađen, neobrađen, kamenjar obrastao makijom.

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

Površina obuhvata UPU-a dijela naselja Gizdavac od 16,7 ha reljefno je povoljana za planiranu izgradnju obzirom da se radi o gotovo ravnom terenu vrlo blagog nagiba do 3% (cca 355-370 mm) u smjeru sjever jug. Prostor je u naravi kamenjar djelomično obrastao travom, dračom, grmljem bijelog graba, smrike i kupine, te pojedinačnim bjelogoričnim i crnogoričnim stablima. Prostor je uvršten u program gospodarenja "Hrvatskih šuma" za gospodarsku jedinicu "Ljubeć", pod oznakom 89a (dio čestice 1202) kao šikara.

Kraški prostor na kojem se nalazi obuhvat ovog plana predstavlja osjetljivo područje s aspekta zaštite voda, te su ograničenja korištenja prostora koja proizlaze iz te činjenice postavila uvjete korištenja prostora, izbora sadržaja i načina gradnje građevina i infrastrukture.

#### 1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Područje obuhvata UPU-a nije dovoljno veliko da bi se moglo govoriti o specifičnim prostorno razvojnim značajkama. Danas je to neizgrađeno područje, u susjedstvu gospodarske zone u izgradnji ("Prisike 1") i jezgre naselja Gizdavac. Blizina tri gospodarske zone kao i položaj uz državnu cestu, te blizina općinskog središta, čini prostor UPU-a izrazito povoljnim za smještaj planiranih sadržaja.

#### 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Prostor u obuhvatu UPU-a nije infrastrukturno opremljen. Uz istočnu granicu plana prolazi državna cesta D-511. Magistralni vodovod se nalazi sjeveroistočno od obuhvata plana, na ulazu u gospodarsku zonu Prisike 1, a sustav odvodnje oborinskih i otpadnih voda ne postoji, kao ni telefonske instalacije.

Osnovno napajanje električnom energijom općine Muć vrši se iz trafostanice 35/10 kV "MUĆ". Trafostanica je izgrađena 2000. godine, instalirana snaga je 2 x 4 MVA.

Za potrebe radnih zona Prisike položen je kabel iz trafostanice „Muć“.

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

U obuhvatu UPU-a nema zaštićenih spomenika prirode. Prostornim planom uređenja općine Muć propisuje se očuvanje biološke i krajobrazne raznolikosti te zaštita prirodnih vrijednosti, a to su zaštićena područja, zaštićene svojte te zaštićeni minerali i fosili.

U obuhvatu plana nema zaštićenih kulturno – povijesnih cjelina ili građevina ambijentalne vrijednosti.

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

Za općinu Muć na snazi su "Izmjene i dopune prostornog plana uređenja općine Muć" iz svibnja 2008. godine.

U grafičkom dijelu PPUO Muć zadana je granica obuhvata (cca 16,7 ha), a odredbama za provođenje za prostor obuhvata UPU 3a - neizgrađeni dio građevinskog područja naselja, vrijede svi uvjeti zadani prostornim planom uz mogućnost da se UPU-om propišu stroži uvjeti.

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

Stanje u prostoru unutar obuhvata ovog UPU-a omogućava realizaciju predloženog programa izgradnje. Obuhvat Urbanističkog plana je utvrđen u skladu s granicama zone 3a određene Izmjenama i dopunama PPU-a Općine Muć.

Ograničenje uređenja prostora predstavlja nepostojanje komunalne infrastrukture za realizaciju koje su potrebna značajna sredstva.

Faznom realizacijom plana, što je omogućeno odredbama za provođenje, olakšava se uređivanje zone.

## **2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

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

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

Izgradnja i razvitak gospodarskih zona Prisike 0, 1 i 2 koje se nalaze u susjedstvu ovog UPU-a potiče demografski razvoj područja prije svega u smislu rasta privlačnosti za doseljavanje novog ili povratak iseljenog stanovništva, te doprinosi kvaliteti demografskog razvoja privlačeći prvenstveno radno sposobno stanovništvo.

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

Prostorna struktura je uvjetovana namjenom većeg dijela površina za mješovitu pretežito stambenu i stambenu namjenu. Pored toga uvjetovana je smještajem državne ceste uz istočnu granicu obuhvata te smještajem ulaza u zonu koji je definiran ulazom u susjednu zonu "Prisike 1".

Sve nabrojano, uz zahtjev racionalnog korištenja prostora uvjetovali su izgled prometne mreže i veličinu građevnih površina koje su formirane imajući u vidu odredbe PPUO Muć.

Plan pruža fleksibilnost interne strukture u pogledu detaljne namjene, veličine ili vrste sadržaja.

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

U cilju nesmetanog odvijanja prometa duž državne ceste D511 planiran samo jedan ulaz u naselje. Za spoj planirane prometne mreže na državnu cestu potrebno je formirati raskrižje sa svim propisanim elementima na mjestu južnog ulaza u gospodarsku zonu "Prisike 1".

Cilj komunalnog opremanja zone u smislu izgradnje vodoopskrbne i kanalizacijske mreže, elektroopskrbne i telekomunikacijske mreže je osiguranje koridora i racionalna opskrba prostora unutar UPU-a, kao i spoj na postojeću infrastrukturu.

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

Obzirom da se radi o neizgrađenom dijelu ne postoje zatečene posebnosti naselja već će se iste stvarati novom izgradnjom temeljem ovog Plana.

### **2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja**

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

Planski cilj je postupna izgradnja područja obuhvata Plana u moderno stambeno naselje sa svim pratećim sadržajima uključivo i poslovne.

U obuhvatu UPU-a nema posebno vrijednih prirodnih i ambijentalnih vrijednosti niti kulturno-povijesnih cjelina i građevina koje je potrebno štiti.

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

Temeljni ciljevi uređenja prostora u obuhvatu UPU-a uključuju obvezu izgradnje kvalitetne ulične mreže koja ima kolnike i nogostupe primjerenih dimenzija, sa drvoredom uz sabirne prometnice i pješačke komunikacije. Osim javnih zelenih površina i igrališta, iznimno je važno hortikulturno uređenje svake pojedine građevne čestice.

Pored toga zonu je potrebno opremiti ostalom komunalnom infrastrukturom potrebnom za njeno kvalitetno funkcioniranje.

Posebno mjesto u slici cjelokupnog prostora imat će sportsko rekreacijska zona i centralna zona naselja sa dječjim igralištima i zonom poslovno – uslužnih sadržaja koje su međusobno povezane zelenilom i pješačkom komunikacijom.

### **3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

#### **3.1. Program gradnje i uređenja prostora**

Program gradnje čine građevine mješovite pretežito stambene namjene – M1, građevine stambene namjene – S, poslovna namjena uslužna i trgovačka – K1, K2, sportsko rekreacijska namjena - R2. Preostale površine urediti će se kao javne prometne površine, pješačke površine, dječje igralište, parkirališta, zaštitno zelenilo, površine za komunalno servisne i infrastrukturne objekte.

U zonama stambene namjene (S) planira se izgradnja stambenih jednoobiteljskih i višeobiteljskih građevina. Stambene građevine planiraju se isključivo kao samostojeće.

Na jednoj građevnoj čestici u zoni mješovite namjene (M1) mogu se graditi stambene, stambeno poslovne, poslovne i gospodarske, javne i društvene građevine te pored njih i pomoćne građevine koje čine stambenu i/ili gospodarsku cjelinu. U zoni M1 mogu se graditi niske i srednje stambene ili stambenoposlovne građevine.

U obuhvatu plana izdvojena je zona poslovne namjene – K1, K2. U ovoj zoni planira se izgradnja trgovina dnevne opskrbe i uslužnih sadržaja koji prate stanovanje (npr. ambulante i ljekarne). Zonu treba riješiti kao jedinstven obuhvat, čija je maksimalna izgrađenost  $Kig=0.3$  (30%). Maksimalna katnost građevina je  $Po(S)+Pr+1k$ .

U obuhvatu plana nema zona izdvojenih za isključivo javnu i društvenu namjenu. U zonama mješovite namjene, pretežito stambene M1, omogućava se smještaj sadržaja javne i društvene namjene. Osim na izdvojenim česticama, sadržaji javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi ili uređivati u dijelu građevina druge namjene (stambene, poslovne i slične građevine).

U sportsko rekreacijskoj zoni (R2) planira se uređenje otvorenih sportskih terena za manje sportove (npr. košarka, mali nogomet, tenis), igrališta za mini golf, bočališta i sl. i pratećih građevina. Visina pratećih građevina (garderobe, sanitarni čvorovi, spremišta, ugostiteljske građevine i sl.), uz otvorene športske sadržaje iznosi najviše 4,0 m. Prateći sadržaji mogu zauzimati do 5% površine zone.

### **3.2. Osnovna namjena prostora**

Građevinska područja naselja definirana su kao površine mješovite (prevladavajuće) namjene u kojima prevladava stambena izgradnja (primarna namjena), te svi sadržaji naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena): javni i društveni, gospodarski (proizvodni, poslovni, ugostiteljsko turistički), športsko-rekreacijski, kao i prometne, zelene površine te komunalni objekti i uređaji.

U obuhvatu Urbanističkog plana ne smiju se graditi građevine i sadržaji koji bi svojom funkcijom, konstrukcijom ili oblikom, neposredno ili potencijalno, ugrožavali život i zdravlje ili rad ljudi, te ugrožavali okoliš iznad zakonom dopuštenih vrijednosti, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

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

Od ukupne površine u obuhvatu Urbanističkog plana koja iznosi cca 16,7 ha. Od toga 6,8 ha (41%) namijenjeno je mješovitoj, pretežito stambenoj namjeni, 4,2 ha (26%) čini stambena namjena. Poslovna namjena zauzima cca 0,4 ha (2%), kao i uređene javne zelene površine. Pješačke i kolne površine, parkirališta i zaštitno zelenilo čine 3,5 ha (21%), a preostalu površinu cca 1,4 (8%) ha zauzima sportrko rekreacijska zona.

Prikazani bilans površina pokazuje da 67% obuhvata čini primarna namjena - mješovita i stambena, a 33% sekundarna namjena, prateći sadržaji i prometnice.

### **3.4. Prometna i ulična mreža**

Prometna mreža unutar UPU-a spaja se na državnu cestu na jednom mjestu, tako da se formira križanje na mjestu postojećeg ulaza u zonu "Prisike 1", sa istočne strane državne ceste. Na području obuhvata Plana prometnice su svrstane (kategorizirane) na slijedeći način: sabirna ulica, pristupne ulice i pješačke komunikacije. Ukupni profil svih prometnica u obuhvata Plana je 9.50 m.

Poprečni profil formiran je na slijedeći način:

- kolnik, s dvije vozne trake ukupne minimalne širine 5.50 metara, za dvosmjerni promet vozila
- obostrani pješački nogostupi širine 2.00 m

Za stambene ulice dopušta se smanjenje nogostupa na min. 1.60 m. Uz sabirne ulice planira se sadnja drvoreda unutar širine nogostupa.

Veće pješačke površine ili mali trg, planira se u sklopu rješavanja zone poslovnih sadržaja i rekreacijske namjene. U sklopu uređenja zelene površine u centralnom dijelu plana, planirana je šetnica koja povezuje rekreacijsku zonu sa ostatkom obuhvata plana.

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

#### **Vodopskrba i odvodnja**

Naselje Gizdovac snabdijeva se vodom iz vodospreme Gizdovac sa kotom dna 500 m.n.m. Duž planiranih cjevovoda unutar područja UPU-a, predviđeni su protupožarni nadzemni hidranti, razmješteni prema vrijedećim pravilnicima. U čvorovima su predviđene betonske šahte za smještaj fazonskih komada i zasuna.

Predviđen je razdjelni sustav kanalizacije sa potpuno odvojenim kanalima oborinskih od fekalnih voda. Idejnim rješenjem kanalizacijske mreže razmatranog područja, otpadne vode spojiti će na planirani uređaj za pročišćavanje, lociran jugoistočno od granice obuhvata plana. Sve sakupljene vode gravitiraju jugoistočnom dijelu kompleksa, te se gravitacijski dovode do uređaja za biološko pročišćavanje. Nakon pročišćavanja i postupka higijenzacije, uz zadovoljenje propisanih parametara ispuštanja za II. zonu sanitarne zaštite, vode će se upuštati u teren putem upojnih bunara. Dio tih voda bi se mogao koristiti za zalijevanje zelenih površina.

Čiste oborinske vode prikupljene sa krovnih ploha direktno upuštati u teren. Zagađene oborinske vode prikupljaju se i dovode gravitacijskom kolektorom do lokacije uređaja za pročišćavanje na kojoj se pročišćavaju u separatoru masti i taložnici te nakon toga upuštaju u teren putem upojnih bunara.

#### **Telekomunikacije**

Omogućeno je postavljanje kanala telekomunikacijske mreže u sve javne prometnice u obuhvatu, ovisno o potrebnom broju i prostornom rasporedu priključaka.

Telekomunikacijska mreža sastoji se od telefonske podzemne TK kanalizacije s TK zdencima, DTK - podzemnih distributivnih kabela i unutarnjih kabelskih izvoda. TK kanalizacija vodi se u nogostupu suprotnom stranom od elektroopskrbne mreže, a gdje to nije moguće, na propisanom razmaku od energetskih kabela.

#### **Elektroopskrba**

##### **Urbanistička podloga i elektroenergetska osnova**

Planirani urbanistički kapaciteti koriste se kao podloga za procjenu vršnog opterećenja planiranih građevina u obuhvatu UPU-a.

Za napajanje planiranih potrošača potrebno je izgraditi jednu trafostanicu instalirane snage 1000 kVA.

Planirana trafostanica će biti tipa "gradska", opremljena prema tipizaciji HEP-a D.P. "Elektrodalmacije Split.

Lokacije trafostanice je na izdvojenoj parceli dimenzija 7x6 m<sup>2</sup>.

##### **Električna mreža niskog napona**

Napajanje električnom energijom planiranih objekata na području plana vršiti će se iz planirane trafostanice 10(20)/0,4 kV. Napajanje potrošača vršiti će se tipskim kabelima 1 kV, PP 00-A 4x150 mm<sup>2</sup>.

Kabeli će se položiti direktno iz trafostanice do kabelskih razvodnih ormara (KRO) koji će biti locirani uz rub parcela, odnosno do glavnih razvodnih ormar (GRO) u objektima. Trase kabela će ići u nogostup pristupnih ulica unutar plana do predmetnih objekata.

##### **Električna mreža javne rasvjete**

Mreža javne rasvjete će se izvesti kabelima tipa PP 00-A 4x25 mm<sup>2</sup> a napajati će se

iz planirane trafostanice.

Tip i vrsta kandelabera i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade glavnog projekta javne rasvjete planiranih prometnica.

### **3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina**

Kod izgradnje, korištenja i uređenja terena posebno treba voditi računa o ekološkoj osjetljivosti ovog kraškog prostora, te poštivati ograničenja koja se odnose na II zonu sanitarne zaštite izvora Jadro i Žrnovnica, tj. odredbe Pravilnika o utvrđivanju zone sanitarne zaštite (N.N. br. 55/02).

#### **3.6.1. Uvjeti i način gradnje**

Način gradnje slijedi iz namjene i režima definiranih PPU-om i specifičnih lokalnih uvjeta.

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina i načini gradnje u skladu s gornjim kriterijima utvrđeni su odgovarajućim mjerama i pokazateljima kao što su maksimalna izgrađenost i iskorištenost građevne čestice te maksimalna visina građevina.

U zonama stambene namjene (S) planira se izgradnja stambenih jednoobiteljskih i višeobiteljskih građevina. Stambene građevine planiraju se isključivo kao samostojeće.

Minimalna površina građevne čestice stambene namjene je 1000 m<sup>2</sup>.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0.20 (20%). Maksimalna katnost građevine je Po(S)+Pr+1k+Pk. Maksimalna visina je 8.70 m.

Na jednoj građevnoj čestici u zoni mješovite namjene (M1) mogu se graditi stambene, stambenoposlovne, poslovne i gospodarske, javne i društvene građevine te pored njih i pomoćne građevine koje čine stambenu i/ili gospodarsku cjelinu. U zoni M1 mogu se graditi niske i srednje stambene ili stambenoposlovne građevine. Minimalne površine građevnih čestica za niske građevine iznose:

- 600 m<sup>2</sup> za samostojeće građevine,
- 400 m<sup>2</sup> za dvojne građevine,
- 300 m<sup>2</sup> za građevine u nizu.

Površina građevne čestice za srednje građevine ne može biti manja od 1000 m<sup>2</sup>.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice za niske građevine je:

- 0.20 (20%) za otvoreni tip izgradnje,
- 0.25 (25%) za poluotvoreni tip izgradnje,
- 0.30 (30%) za građevine u nizu.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice za izgradnju srednjih građevina je 0.30 (30%).

Niske građevine su maksimalne katnosti Po(S)+Pr+1+Pk, i visine 8.70 m, a srednje građevine Po(S)+Pr+2k, i visine 10.50 m

U obuhvatu plana izdvojena je zona poslovne namjene – K1, K2. U ovoj zoni planira se izgradnja trgovina dnevne opskrbe i uslužnih sadržaja koji prate stanovanje (npr. ambulante i ljekarne). Zonu treba riješiti kao jedinstven obuhvat, čija je maksimalna izgrađenost Kig=0.3 (30%). Maksimalna katnost građevina je Po(S)+Pr+1k.

U obuhvatu plana nema zona izdvojenih za isključivo javnu i društvenu namjenu. Društvene i javne djelatnosti mogu se smjestiti u prostornim cjelinama označenim

slovima B i C. U zonama mješovite namjene, pretežito stambene M1, omogućava se smještaj sadržaja javne i društvene namjene. Osim na izdvojenim česticama, sadržaji javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi ili uređivati u dijelu građevina druge namjene (stambene, poslovne i slične građevine).

U sportsko rekreacijskoj zoni (R2) planira se uređenje otvorenih sportskih terena za manje sportove (npr. košarka, mali nogomet, tenis), igrališta za mini golf, bočališta i sl. i pratećih građevina. Visina pratećih građevina (garderobe, sanitarni čvorovi, spremišta, ugostiteljske građevine i sl.), uz otvorene športske sadržaje iznosi najviše 4,0 m. Prateći sadržaji mogu zauzimati do 5% površine zone.

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

U obuhvatu plana nema zaštićenih kulturno – povijesnih cjelina ili građevina ambijentalne vrijednosti.

Posebnu pažnju treba posvetiti zaštiti izvorišta vode jer se obuhvat plana u cijelosti nalazi u II zoni sanitarne zaštite izvorišta.

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

Temeljna mjera zaštite okoliša je izgradnja planirane komunalne infrastrukture i ukupno uređenje građevnih čestica odnosno okoliša građevina. Sustav otpadnih voda ne smije ugroziti kategoriju recipijenta (tlo i vode).

Kanali, koji sakupljaju oborinske vode sa platoa parkirališta, prije priključenja na glavni kanal, trebaju imati ugrađeni separator ulja i masti.

Izgradnja planirane kanalizacije mora biti u skladu s pravilima sigurnosti u II. zoni sanitarne zaštite.

Svojom brojnošću i samom činjenicom fizičke prisutnosti u gotovo svim dijelovima zone plana, elektroprivredni objekti automatski negativno doprinose općem korištenju i oblikovanju prostora, koje nažalost nikakvim mjerama nije moguće potpuno eliminirati, već ih je primjenom odgovarajućih tehnologija i tehničkih rješenja moguće svesti na manje i prihvatljivije iznose, što je primjenjeno i u ovom rješenju sustava elektroopskrbe u maksimalno mogućem opsegu.

U tom kontekstu mogu se navesti najvažnije mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš:

- Niti jedan od postojećih i planiranih elektroprivrednih objekata na području ove općine nije iz skupine tzv. aktivnih zagađivača prostora.
- Primjenom kablskih (podzemnih) vodova 20(10) kV i vodova nn (1kV) višestruko se povećava sigurnost napajanja potrošača, uklanja se opasnost od dodira vodova pod naponom i uklanja se vizualni utjecaj nadzemnih vodova na okoliš.
- Primjenom kablskih radvodnih ormarića (KRO) i kablskih priključnih ormarića (KPO) izrađenih od poliestera bitno se produljuje njihov vijek trajanja, poboljšava vizualna prihvatljivost i povećava sigurnost od opasnih napona dodira.
- Sve pasivne metalne dijelove vodova i postrojenja bez obzira na vrstu lokacije treba propisno uzemljiti i izvršiti oblikovanje potencijala u neposrednoj blizini istih kako bi se eliminirale potencijalne opasnosti za ljude i životinje koji povremeno ili trajno borave u njihovoj blizini.