

**SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
GRAD MAKARSKA**

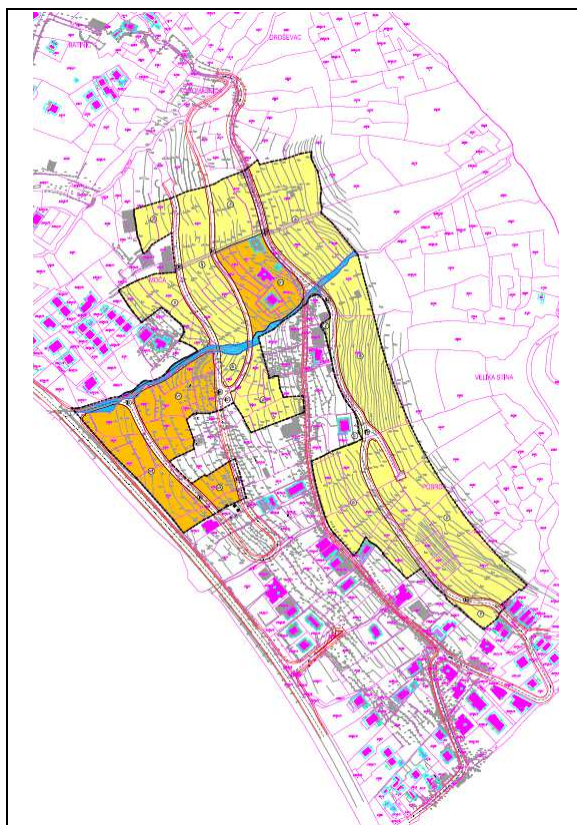


Naziv plana:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
NASELJA MOČA**

- sažetak za javnost

---



Naručitelj: **GRAD MAKARSKA**  
Izrađivač: **ARCHING STUDIO d.o.o. Split**  
Direktor: **SRĐAN ŠEGVIĆ, dipl.inž.arh.**

Split, prosinac 2016. god.

NAZIV PLANA: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
NASELJA MOČA**

- sažetak za javnost

NARUČITELJ: GRAD MAKARSKA

IZRAĐIVAČ: ARCHING STUDIO d.o.o. – SPLIT

DIREKTOR: SRĐAN ŠEGVIĆ, dia

RADNI TIM:

ODGOVORNI VODITELJ: SRĐAN ŠEGVIĆ, dipl.ing.arh.

RADNI TIM:

PLANER: SRĐAN ŠEGVIĆ, d.i.a.

SURADNICI: GORAN MILUN, i.a.

MIRELA BUBLE, dipl.oec.

MLADEN ŽANIĆ, dipl.ing.el.

IVAN MAKJANIĆ, dipl.ing.građ.

RADE GUSIĆ, dipl.ing.građ.

Split, prosinac 2016. god.

## **Uvod**

Na temelju Odluke o izradi („Glasnik Grada Makarske“, broj 14/14), utvrđena je obveza izrade Urbanističkog plana uređenja naselja Moča, čija je izrada započela po potpisu ugovora i dostavi potrebne dokumentacije izrađivaču Plana, uključivo i izradu i dostavu topografsko - katastarske podloge za područje obuhvata u digitalnom vektorskom obliku.

Po potpisu ugovora ARCHING STUDIO d.o.o. je 2014. godine pristupio pripremnim radovima na izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Moča koji su uključivali analizu postavki iz PPU Grada Makarske za područje obuhvata Plana.

Nakon pribavljanja i usuglašavanja traženih podataka od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima, te pribavljanja potrebnih kartografskih podloga za izradu UPU-a, stručni tim ARCHING STUDIO d.o.o. je izradio elaborat Prijedloga Urbanističkog plana uređenja naselja Moča za javnu raspravu.

Urbanistički plan uređenja naselja Moča za javnu raspravu utvrdio je gradonačelnik Grada Makarske.

Za vrijeme trajanja javne rasprave, na javnom uvidu u zgradi Općine izložen je utvrđeni Prijedlog Urbanističkog plana uređenja naselja Moča, za javnu raspravu koji sadrži tekstualni i grafički dio plana i sažetak za javnost .

Građani i udruge sudjeluju u javnoj raspravi na način da:

- imaju pravo pristupa na javni uvid o Prijedlogu UPU-a,
- postavljaju pitanja tijekom javnog izlaganja o predloženim rješenjima,
- mogu upisati prijedloge i primjedbe u knjigu primjedbi koja se nalazi kod portira,
- daju prijedloge i primjedbe u zapisnik tijekom javnog izlaganja,
- upućuju pisana očitovnja, prijedloge, mišljenja i primjedbe do dana isteka javnog uvida na adresu:

Grad Makarska, Obala kralja Tomislava 1, 21300 Makarska.

Prije upućivanja UPU-a gradskom vijeću na donošenje, nositelj izrade dostavit će svim sudionicima u javnoj raspravi pisanu obavijest s obrazloženjem o razlozima neprihvatanja odnosno djelomičnog prihvatanja njihovih očitovanja.

## **Osnovni podaci o stanju u prostoru**

Važeći dokument prostornog uređenja šireg područja s kojim ovaj Urbanistički plan uređenja mora biti usklađen je Prostorni plan uređenja Grada Makarske ("Službeni glasnik Grada Makarske" br. 8/06, 16/07, 17/08, 19/09) i Prostorni plan Splitsko dalmatinske županije (Službeni glasnik Županije Splitsko dalmatinske, broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07 i 9/13).

Predmetni obuhvat plana nalazi se u predjelu Moča, te je veličine cca 7,38 ha. Predmetni obuhvat je definiran planom višeg reda, PPU-a Grada Makarske. Područje obuhvata Plana na zapadu graniči sa zonom zaštitnog zelenila i postojećim izgrađenim građevinskim područjem, na jugu s gornjim rubom koridora državne ceste D8 koja prolazi kroz Makarsku, na sjeveru sa koridorm planirane brze ceste, a na istoku s postojećim izgrađenim građevinskim područjem.

Okosnicu prometne mreže u obuhvatu Plana čini državna cesta D-8 koja prolazi jugozapadno od područja obuhvata. Državnom cestom se ostvaruje veza područja obuhvata sa širom prometnom mrežom. Ovaj prostor nikada dosada nije detaljnije prostorno-planski sagledan, odnosno u prometnom smislu, nikada nije prostorno-planski definirana prometna mreža ispod razine kategoriziranih prometnica. Rezultat toga je neplanski razvoj naselja i prometne infrastrukture koja je sagledavana parcijalno, pri čemu se kao podloga koristila

mreža putova, koji su položajno i tehničkim elementima neprimjereni suvremenom promišljanju prometne infrastrukture.

Granice obuhvata Plana prikazane su u grafičkom dijelu Plana, na svim kartografskim prikazima u mj. 1:1000.

## 1. Uvjeti utvrđivanja namjene površina

Osnovna namjena definirana je kroz kartografske prikaze, a vidljivo je da je osnovna namjena stambena (S) i mješovita – pretežito stambena (M1). Planom je utvrđeno stanovanje kao osnovna namjena prostora unutar granica građevinskog područja naselja. Pored osnovne namjene nalaze se i zaštitne zelene površine (Z) i potok - bujica. Pored osnovnih namjena prostora, prostor je definiran i prometnom mrežom.

Veličina predmetnog obuhvata iznosi cca 7,38 ha, te je iz slijedeće tablice vidljiv udio pojedinih namjena unutar predmetnog Plana, kao i iz kartografskog prikaza broj 1. Korištenje i namjena površina.

Iskaz planirane namjene površina unutar naselja Moča

NAMJENA POVRŠINA	POVRŠINA	
	ha	%
STAMBENA NAMJENA (S), MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA (M1)	6,24	84,55
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE – Z	0,07	0,95
POTOK - BUJICA	0,08	1,08
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	0,99	13,41
<b>UKUPNO</b>	<b>7,38</b>	<b>100</b>

## 2. Infrastruktura opremljenost

### - Cestovni promet

Planirana zona naselja Moča nalazi se sa sjeverne strane Vukovarske ulice tj. državne ceste D8 (Rijeka – Split – Dubrovnik), odnosno zapadno od dijela postojeće ul. Put Makra, a dijelom se nalazi istočno od ul. Nikole Tesle. Unutar samog obuhvata Plana postoji djelomično izgrađena prometna infrastruktura uglavnom na osima 1,2 i 5. Planirana prometna mreža unutar zone sastoji se od sedam prometnice, nazvanih os 1 do os 7.

### - Elektroenergetika

Na području obuhvata Urbanističkog plana uređenja naselja Moča nema elektroenergetske infrastrukture napona 10 kV i više.

### - Telekomunikacije

Na području obuhvata ovog Urbanističkog plana uređenja ima TK infrastrukturnih objekata.

### **- Vodovodna i kanalizacijska mreža**

Predmetno područje UPU-a naselja Moča nema vodovodne mreže, a nova će biti povezana na vodoopskrbni suatav grada Makarske.

Na predmetnom području UPU-a naselja Moča nema izgrađena kanalizacijske mreže, kojom bi se otpadne vode odvodile sa predmetnog područja. Buduću kanalizacijsku mrežu potrebno je projektirati na način da se predvidi razdjelni kanalizacijski sustav.

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

Urbanističkim planom uređenja naselja Moča obuhvaćeno je područje od 7,38 ha. Osnovna namjena površina definirana je na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000, na način kako slijedi:

- stambena namjena (S),
- mješovita namjena, pretežito stambena (M1),
- zaštitne zelene površine – Z,
- potok - bujica
- površine infrastrukturnih sustava.

Glavnu poveznicu odnosno osnovicu cijele zone čini koridor glavne ceste D8 na dnu plana na koji se nadovezuju lokalne prometnice. Realizacijom ova dva povezana poteza stvaraju se preduvjeti za provedbu zahvata na preostalom dijelu. Izgradnju i uređivanje prostora planirati integralno na načelima održivog razvitka i primjenjujući principe zaštite, postupnog rasta i komunalnog opremanja prostora. Planskim mjerama osigurati zaštitu vrijednih područja i vodenih površina. Formulirati mjere aktivne zaštite i gospodarenja vrijednim i zaštićenim prostorima u cilju njihova održavanja i uređivanja.

### **4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina**

Gradnja stambenih i stambeno-poslovnih građevina predviđena je u zoni mješovite namjene - pretežito stambene (M1), a gradnja samo stambenih građevina je predviđena u zonama stambene namjene (S), i iste su prikazane na kartografskom prikazu br. „1. Korištenje i namjena površina“.

Građevine se mogu graditi samo kao samostojeće.

Na kartografskom prikazu broj 4. Način i uvjeti gradnje, određene su zone s različitim uvjetima za izgradnju građevina, i to kako slijedi:

- nova gradnja
- interpolacija, rekonstrukcija i zamjena

Vrste građevina koje se mogu graditi su:

- |                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| - jednoobiteljske građevine |                                |
| - stambeni objekt           | (do 4 stambene jedinice)       |
| - vila                      | (do 4 stambene jedinice)       |
| - višeobiteljske građevine  |                                |
| - stambeni objekt           | (od 4 do 6 stambenih jedinice) |
| - urbana vila               | (od 6 do 8 stambenih jedinica) |

#### 4.1. Uvjeti smještaja stambenih građevina

Svaka stambena građevina mora imati osiguran priključak na prometnu površinu minimalne širine 3,5 m i to direktno ili uz služnost prolaza preko jedne ili više susjednih čestica. Priključak čestice na infrastrukturu (elektroopskrba, vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, telekomunikacije) određuje se na osnovi posebnih uvjeta nadležnih javnih poduzeća.

Udaljenost podrumске etaže od granice građevinske čestice je minimalno 2 m, a ukoliko je namjena iste garažiranje vozila, udaljenost može biti 1 m.

Izvan površine unutar koje se može graditi građevina, a unutar površine namjenjene za zelene površine i ozeljenjavanje, mogu se izvesti samo kolni i pješački pristupi i otvorena parkirališta, dok se osnovne građevine, pomoćne građevine, prateći i poslovni sadržaji moraju planirati unutar površine unutar koje se može graditi građevina.

Zbog neusklađenosti granica katastarskih i zemljišnoknjižnih mapa, a nakon usklađenja istih, eventualne razlike površina pripajaju se građevinskoj čestici.

Opći uvjeti za smještaj stambenih građevina su dani u sljedećoj tablici:

VRSTA GRAĐEVINE	UDALJENOST OD SUSJEDA	UDALJENOST OD PROMETNICE	MAKSIMALNA VISINA DO VIJENCA	MINIMALNI POSTOTAK ZELENILA	BROJ PARKIRNIH MJESTA
JEDNOBITELJSKE GRAĐEVINE					
STAMBENI OBJEKT	3,0 m	5,0 m	12,5 m (15,0 m sa suterenom)	20 %	1,5 PM / STAMBENOJ JEDINICI
VILA	4,0 m	6,0 m	8,0 m	20 %	1,5 PM / STAMBENOJ JEDINICI
VIŠEOBITELJSKE GRAĐEVINE					
STAMBENI OBJEKT	3,0 m	5,0 m	12,5 m (15,0 m sa suterenom)	20 %	1,5 PM / STAMBENOJ JEDINICI
URBANA VILA	4,0 m	6,0 m	11,0 m	20 %	1,5 PM / STAMBENOJ JEDINICI

Prilikom izgradnje jednoobiteljskih i višeobiteljskih stambenih objekata, najmanja udaljenost građevine od granice građevinske čestice prema prometnici može biti i 3 m, ukoliko je prilaz istoj s više kote terena.

#### 4.2. Uvjeti gradnje stambenih građevina

Opći uvjeti za gradnju stambenih građevina su dani u sljedećoj tablici:

VRSTA GRAĐEVINE	MINIMALNA POVRŠINA PARCELE	KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI NADZEMNI (KigN)	KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI PODZEMNI (KigP)	UKUPNI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI (Kis) / NADZEMNI (KisN)	MAKSIMALNA KATNOST
JEDNOBITELJSKE GRAĐEVINE					
STAMBENI OBJEKT	400 m <sup>2</sup>	0,3	0,5	Kis 1,7 / KisN 1,2	Po/S+P+2
VILA	1000 m <sup>2</sup>	0,25	0,5	Kis 1,0 / KisN 0,5	Po/S+P+1+Pk
VIŠEOBITELJSKE GRAĐEVINE					
STAMBENI OBJEKT	700 m <sup>2</sup>	0,3	0,5	Kis 1,7 / KisN 1,2	Po/S+P+2
URBANA VILA	1600 m <sup>2</sup>	0,2	0,5	Kis 1,0 / KisN 0,5	Po/S+P+2

#### 4.3. Gradnja pratećih i poslovnih sadržaja u zoni mješovite namjene (M1)

U zoni mješovite namjene (M1), dozvoljava se gradnja pratećih i poslovnih sadržaja (poslovni, ugostiteljsko-turistički i javni i društveni) u sklopu stambene građevine

Gospodarski sadržaji se mogu graditi i rekonstruirati prema uvjetima danim za izgradnju stambenih građevina u točkama 4.1. i 4.2. ovoga teksta, i isti moraju udovoljavati ekološkim i sanitarnim normativima, te ne utjecati i ne narušavati uvjete života i stanovanja. Obavljanjem poslovne djelatnosti unutar građevinskih područja naselja ne smije se prouzročiti buka veća od 60 dB.

Prateći i poslovni sadržaji se mogu planirati u sklopu osnovne građevine i mogu zauzimati maksimalno do 50% BRP - bruto razvijene površine građevine. Ne smiju ometati stanovanje, te ugrožavati okolinu bukom, zagađenjem zraka, vode i tla i moraju biti u skladu s važećim posebnim zakonima i propisima.

#### 4.4. Uvjeti gradnje pomoćnih građevina

Uz stambene građevine na istoj parceli mogu se graditi do dvije pomoćne građevine. Pomoćne građevine se smatraju garaže, spremišta, drvarnice i sl. Mogu se graditi kao samostojeće ili u sklopu osnovne građevine. Visina pomoćne građevine koja se gradi odvojeno je maksimalno P, odnosno V= 3,5 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornjeg ruba vijenca. Potrebno je osigurati najmanje 20 % zelene površine u odnosu na ukupnu površinu građevne čestice. Pomoćne građevine se moraju pridržavati udaljenosti od ruba parcele prema pravilima koja vrijede za osnovnu građevinu, osim za garažu koju je moguće smjestiti i na granicu sa susjednom građevinskom parcelom (minimalno 3,0 m od javno-prometne površine), ili za pomoćnu građevinu (sprema i sl.) čiji ravni krov služi kao parking površina (kada je prilaz građevini sa više razine terena).

#### 4.5. Oblikovanje građevina i terena

Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i sl. moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, da prate nagib terena i da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih objekata.

Ograde pojedinačnih građevnih čestica mogu se izvoditi do visine najviše 1,5 m, u kombinaciji kamena, betona i metala, ili ograde od punog zelenila. Ograda može imati maksimalno 1,0 m punog zida od kamena ili betona, a ostatak do 1,5 m od metala ili zelenila. Visina potpornih zidova može biti do 3 m visine na kosom terenu, a sve preko 3 m se mora izvesti kaskadno.

Dozvoljava se gradnja ravnog ili kosog krova nagiba između 20° i 30°.

## **5. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina**

U sklopu obuhvata plana nalaze se zaštitne zelene površine (Z), što je vidljivo na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina i 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1:1000. To je pretežno neizgrađen prostor oblikovan radi potrebe zaštite okoliša ( nestabilne padine, zaštita od buke, zaštita zraka i sl.).

Na površinama javnih zelenih površina prvenstveno se zadržava i održava postojeće zelenilo, a kod zamjene i sadnje novog raslinja prednost treba dati autohtonim vrstama. Na svim površinama potrebno je osigurati dostupnost i prohodnost površina. Za preventivnu zaštitu od požara potrebno je stalno održavanje površina uklanjanjem biljnog materijala u sloju prizemnog raslinja, kresanjem i uklanjanjem suhog granja.

Zaštitne zelene površine predviđene su u svrhu zaštite od mogućih negativnih utjecaja pri čemu se funkcija zaštite postiže sadnjom visokog i grmolikog zelenila koje formira barijeru kojim se smanjuju nepovoljni utjecaji. U sklopu zaštitnih zelenih površina (Z) mogu se graditi i uređivati rekreacijske površine i igrališta bez objekata, komunalna infrastruktura, pješački putovi, staze, odmorišta.